

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

### TEMA: LA EXPROPIACIÓN Y SU INDEMNIZACIÓN

**RESUMEN:** A lo largo del presente informe investigativo, se analizan los aspectos más trascendentales sobre la expropiación, así como la indemnización y sus componentes esenciales. Primeramente, se aborda el concepto y naturaleza jurídica de la expropiación, para pasar a analizar más adelante el contenido del artículo 45 constitucional, así como los aspectos importantes de la expropiación y la indemnización. Posteriormente se examinan las características de la indemnización, junto con las modalidades existentes de la misma. Por último, se incorpora la normativa y jurisprudencia relacionada, en la que se analizan las especificidades y contenido normativo, que debe contemplarse a la hora de indemnizar a los administrados, cuando sufran una expropiación forzosa.

## Índice de contenido

1. Doctrina.....	2
a. Concepto de Expropiación Forzosa.....	2
b. Naturaleza Jurídica.....	3
c. El Contenido del Artículo 45 de la Constitución Política. . .	5
d. La Expropiación.....	6
e. La Indemnización.....	10
f. Características de la Indemnización.....	10
i. Debe ser Previa.....	10
ii. Cómo debe Hcerse el Pago.....	11
iii. Debe ser una Indemnización Integral.....	11
iv. Debe ser Justa.....	12
v. Única.....	13
g. Modalidades de Indemnización.....	14

i. Reubicación del Expropiado.....	14
ii. Reubicación de Poblaciones.....	15
iii. Disconformidad con la Reubicación .....	16
2. Normativa.....	17
a. Constitución Política.....	17
b. Ley de Expropiaciones.....	17
3. Jurisprudencia.....	21
a. Indemnización por Expropiación.....	21
b. Naturaleza, Finalidad y Fijación del Pago de Daños Indemnizables.....	22
c. Avalúo Administrativo para Expropiación.....	24
d. Presupuestos en la Valoración del Inmueble.....	27
e. Criterios y Normativa Aplicable en la Valoración de los Inmuebles Afectados.....	28

**DESARROLLO:**

**1. Doctrina**

**a. Concepto de Expropiación Forzosa**

[PERA VERDAGUER, Francisco]<sup>1</sup>

“Como señala Garrido Falla clásicamente se ha entendido bajo el nombre de expropiación forzosa un instituto de Derecho público que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad de un particular a una Administración pública, o a otro particular, por razón de interés público y previo pago de su valor económico, siendo pues dos las notas características en tal concepto : 1.a Que la expropiación es una transferencia coactiva, lo que hace de ella típicamente una institución característica del Derecho público, no asimilable a la compraventa prevista en el Derecho civil; 2.a Que el expropiado tiene derecho a recibir una indemnización equivalente al valor económico de la cosa expropiada, lo que diferenciaba el instituto de otras figuras afines como la confiscación.

A su vez Rodríguez Moro recogiendo el estado doctrinal de mayor relevancia en este punto del concepto de la expropiación forzosa, destaca los criterios de Alessi y de Zanobini, para el primero de cuyos autores la expropiación es una institución de derecho público en virtud de la cual se otorga, en favor de una empresa declarada de utilidad pública, la transferencia coactiva de la propiedad de una cosa, convirtiéndose el derecho del propietario en un derecho a justa indemnización. Para Zanobini se trata de una institución de derecho público por la que un sujeto, previa indemnización, puede ser privado del derecho de propiedad que tiene sobre una cosa, en favor de otro sujeto diverso cuando así lo requieren las exigencias del interés público. En poco difiere la opinión de Lucifredi, recogida también por el mismo autor.

García de Enterría destaca el tratamiento constitucional del la expropiación forzosa, de lo que no ha sido una excepción nuestra historia jurídica, plasmado finalmente en el Fuero de los Españoles.

La vigente Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, en este su artículo primero, como precisa en su Exposición de motivos, es meramente una norma delimitadora del campo objetivo de aplicación a que la Ley se extiende, y no una expresión conceptual de la figura jurídica de la expropiación.

Veamos, en efecto, cómo el texto legal se inicia con las palabras: "Es objeto de la presente Ley la expropiación forzosa..." No

obstante, en el artículo primero del Reglamento de 26 de abril de 1957, complementario de la Ley, viene a contenerse una definición del instituto, puesto que se expresa que toda intervención administrativa que implique privación singular de la propiedad, derechos o intereses patrimoniales legítimos, a que se refiere el art. 1.º de la Ley, es una expropiación forzosa a todos los efectos, y específicamente, a los de exigencia de habilitación legal, de sometimiento a procedimiento formal y de garantía jurisdiccional frente a la misma, añadiendo seguidamente que la enumeración de supuestos de privación singular de la propiedad y demás bienes que hace; el art. 1.º de la Ley tiene carácter meramente enunciativo.

Si tratamos de extraer de la doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo un concepto de la expropiación forzosa, bien podría ser el que se precisa en la S. de 1 de mayo de 1961, expresiva de que la expropiación forzosa es un medio por el que el Estado, i en ejercicio de su autoridad por razones de interés público o de utilidad social, priva de derechos a los particulares, adjudicándolos al mismo Estado o a los Organismos a quien tiene encomendado la defensa de esos intereses superiores.

Teniendo asimismo declarado que la expropiación forzosa constituye un sistema ideado para adquirir en beneficio de la comunidad bienes privativos de los ciudadanos que desean conservarlos y que para alejar la más mínima sospecha de abuso o de confiscación, se han excogitado profusas normas conducentes a averiguar y establecer el verdadero valor de aquéllos, siempre con la mira puesta en el empeño de aminorar en lo posible el detrimento de los propietarios privados del dominio contra su voluntad. SS. 17 febrero 1953 y 17 junio 1955.

El mismo Tribunal ha declarado, en S. de 27 de junio de 1961, que la expropiación forzosa no es sino la transformación en dinero del valor justo de la propiedad, que se sustrae del patrimonio individual para llenar finalidades referentes al bien común."

#### **b. Naturaleza Jurídica**

[PERA VERDAGUER, Francisco]<sup>2</sup>

"En orden a precisar cual sea realmente la naturaleza jurídica de la institución de la expropiación forzosa, la doctrina prevalente ha mantenido dos posiciones fundamentales y diversas, consistente una de ellas en estimar que la expropiación forzosa no es más que una de las prestaciones obligatorias de los particulares a la Administración, opinando la segunda tendencia que la expropiación es una limitación en las facultades dominicales del propietario.

Participan del primer criterio varios tratadistas italianos, tales

como Alessi y Lucifredi, y del segundo un gran sector de la doctrina española ya que lo mantienen, entre otros, Royo, Villanova, García Oviedo y Fernández de Velasco.

Para Garrido Falla, y según explica en el trabajo antes aludido, aparte las limitaciones que la propiedad privada sufre en beneficio de otros particulares, todas las instituciones a través de las cuales se manifiesta la subordinación en que el derecho de propiedad se encuentra respecto del interés público constituyen en su conjunto lo que denomina "régimen administrativo de la propiedad privada", integrando en este régimen las limitaciones policiales de la propiedad, los supuestos de prestaciones obligatorias "in natura" a favor de la Administración, y las servidumbres administrativas sobre los bienes privados.

Añade este Profesor que en la doctrina antigua la expresión "limitaciones de la propiedad privada" se utilizaba en un sentido genérico que abarcaba incluso instituciones como la expropiación forzosa. Es evidente, sin embargo, que la naturaleza jurídica de este último instituto no puede ser explicada mediante la idea de limitación, pues antes de que la expropiación se acuerde, la propiedad es plena y sin limitaciones, y después de acordada no hay limitación sino privación. Sitúa, en fin, la expropiación forzosa, las requisas, las ocupaciones temporales y las transferencias coactivas de bienes fungibles entre las prestaciones obligatorias "in natura" de los particulares a la Administración.

En el art. 19 de la Ley del Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964 se proclama que el Estado podrá adquirir bienes y derechos a título oneroso, con ejercicio o no de la facultad de expropiación. En el segundo párrafo de su art. 23 se añade que las adquisiciones que provengan del ejercicio de la facultad de expropiación se regirán por las normas de la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa.

La misma Ley, en en art. 54, expresivo de que las adquisiciones de bienes inmuebles se acordarán en cualquier caso por el Ministerio de Hacienda, exceptúa aquellas que se lleven a efecto al amparo de la Ley de Expropiación Forzosa, bien que una vez concluido el expediente de expropiación, el organismo que la haya realizado dará cuenta a aquel Ministerio de la adquisición efectuada.

La Ley repetidamente citada, al regular la afectación de bienes al dominio público, prescribe que cuando las adquisiciones de bienes se realicen en virtud de expropiación forzosa, la afectación se entenderá implícita en la misma y se dará cuenta de aquellas al Ministerio de Hacienda, a los efectos procedentes (art. 119)."

**c. El Contenido del Artículo 45 de la Constitución Política**

[ORTIZ ORTIZ, Eduardo]<sup>3</sup>

"Art. 45. "La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia. Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés Social".

El artículo 45 de la Constitución Política contiene tres normas, a saber: a) la inviolabilidad de la propiedad; b) las limitaciones a la propiedad por una mayoría calificada (dos tercios de votos de la Asamblea Legislativa); c) la expropiación previa indemnización.

Las limitaciones que contempla son aquellas justificadas en una "necesidad pública" y para satisfacer el "interés social".

Según la Corte Plena (votación núm. 19 de 25 de marzo de 1983) las limitaciones por intereses distintos de los "sociales" no están contempladas en el artículo 45 y su adopción legislativa exige la existencia de otra norma constitucional que las autorice, sin lo cual el artículo 45 las prohíbe, por el hecho de no permitir las. Dado el dogma de la universalidad de la materia disponible para la Asamblea Legislativa, la Corte Plena parece implicar que la prohibición radica, más que en el silencio del artículo 45 respecto de limitaciones a la propiedad por intereses distintos de los "sociales", en la inviolabilidad de la propiedad que declara el mismo artículo 45 párrafo primero, que así tiene que entenderse como declaratorio de una inmunidad del derecho de propiedad frente a cualquier ley limitativa en orden a la satisfacción de intereses de distinta índole, salvo norma constitucional que disponga lo contrario y le dé existencia y eficacia en su contra.

No contempla tampoco el artículo 45 la posibilidad de "nacionalizaciones" o "estatizaciones" de categorías de objetos, que, por evidente mayoría de razón, están regidas por iguales reglas y principios restrictivos que las limitaciones, por ser cercenamientos del campo objetivo de vigencia de la propiedad privada de máxima gravedad, desde luego que consisten en hacerla legalmente imposible en el respectivo sector.

Para precisar el alcance de la jurisprudencia constitucional citada resulta necesario saber en qué consiste "lo social" del interés a que aluden tanto ella como el artículo 45 párrafo segundo como causa de justificación de las limitaciones a la propiedad autorizadas por dicha norma. La definición aproximada de

aquel concepto resulta dada en el Considerando IV del fallo de Corte Plena núm. 19 de 25 de marzo de 1983, ya citado, que en lo conducente dice:

"La solución del problema consiste, pues, en definir en qué sentido se usa el concepto "interés social" en el artículo 45 párrafo segundo de la Constitución, pues de ello depende el ámbito de aplicación de esa facultad extraordinaria que la citada norma constitucional otorga a la Asamblea Legislativa. . .

El vocablo "social" es de un amplio significado, pues se emplea para referirse a todo lo que concierne a la sociedad. Pero también tiene una aceptación más restringida, como lo deja ver el Diccionario de la Academia, al definir ese vocablo en los siguientes términos:

"SOCIAL Perteneiente o relativo a la sociedad o a las contiendas entre unas y otras clases".

Esa acepción que habla de "las contiendas entre clases" es la que interesa en el presente caso, y es la misma que se usa para aludir a la llamada "cuestión social", a la justicia social, a la doctrina social de la Iglesia, a los problemas sociales, con especial referencia a la necesidad de proteger a las clases de menores recursos económicos, y de allí proviene también el concepto de "función social de la propiedad", que considera a la propiedad no sólo como un derecho sino también como un deber. . .

"...que en la Constitución de 1949 no se llegó a declarar o reconocer la llamada "función social" de la propiedad; pero sí se mantuvo el mismo concepto de "interés social"; y tanto por la época en que esa regla fue incorporada al Derecho Constitucional patrio, junto con las Garantías Sociales, como por los motivos que impulsaron la reforma y por el sentido que desde años anteriores se daba a esa expresión en la literatura jurídica, no hay duda de que aquel concepto se identifica con los problemas de las clases sociales, acentuadamente las de menores recursos, y con las medidas que deben adoptarse para mejorar las condiciones económicas de esas clases y lograr que la convivencia humana se oriente hacia la consecución del bien común y de la justicia social. . ." (págs. 18, 20 y 21 *ibídem*)."

#### **d. La Expropiación**

[ORTIZ ORTIZ, Eduardo]<sup>4</sup>

"Dos son los límites que impone el art. 45 de la Carta a la propiedad privada: la expropiación y las limitaciones de interés social.

No es el caso de extendernos aquí en la teoría de la expropiación.

Basta al efecto observar que su consagración constitucional presenta los siguientes rasgos:

i) la esencia de la expropiación no está en una transferencia forzosa de derecho real, sino en la privación de un bien, aunque ni el Estado ni otro sujeto resulten beneficiarios, como nuevos dueños del mismo, pues se trata fundamentalmente de proteger al propietario, y no sólo de evitar un enriquecimiento sin causa;

ii) no se determina ninguno de los siguientes extremos: 1) tipo o clase de los bienes expropiables; 2) tipo o clase del acto expropiatorio, si legislativo, administrativo o cualquiera de los dos; 3) beneficiario de la expropiación, si ente público, privado o comunidad genérica; 4) extensión o alcance de la expropiación, si general, singular o cualquiera de los dos efectos.

Significa ello que tales elementos han de ser los que determine la ley y se da, al respecto, una marcada evolución.

La expropiación clásica se construía sobre las siguientes cuatro determinaciones:

-Recaía únicamente sobre inmuebles; quedaba excluida la expropiación de muebles y, sobre todo, de derechos inmateriales, como la propiedad industrial, atributos privados del dominio, utilidades y usos del bien para fines determinados, sin transferencia de la titularidad en favor de otro sujeto. Nuestra vieja Ley General de Expropiación Forzosa (# 36 del 26 de junio de 1880) contemplaba, ante todo, la expropiación para la realización de obras públicas, que sigue siendo el principal objetivo de la institución en C.R., y su articulado está todo referido á inmuebles (art. 4, 6, 7, 8,12, 13, etc.).

Pero hoy se dan múltiples ejemplos de expropiación de muebles, sobre todo durante la Segunda Guerra Mundial y en contra de nacionales del Eje, sin que, por ello, se tuviese ni tramitase el acto como una sanción; se trató de expropiación común, pero de muebles. No han escapado, últimamente, los bienes incorporeales de su esfera de poder, como los derechos indivisos en fincas afectas a fines viales, y, sobre todo, derechos subjetivos incorporeales (derechos de autor, patentes, marcas de fábrica, etc.), principalmente patentes o derechos de autor, que han sido objeto de expropiación.

-En el derecho comparado la ley cumplía normalmente su función en materia de expropiación sentando su régimen general y eventualmente definiendo los títulos de utilidad pública que podían justificarla en casos concretos. No era usual y se reputaba peligroso que la expropiación fuese ope legis, operada por ley formal.

El art. 14 de la Constitución Federal de Alemania impone, a la inversa, que la expropiación sea fundamentalmente legal, con determinación legislativa de las bases y criterios de cálculo de la respectiva indemnización (Junktinm Klausel). En C.R. nunca hubo problema al respecto y la jurisprudencia constitucional entiende que la ley es acto perfectamente constitucional y suficiente para expropiar, y ello tanto dentro de la actual como de la vieja Constitución de 1871 (que rigió hasta la promulgación de la vigente, el 12 de noviembre de 1949). Tal situación ha habilitado en C.R. la distinción material entre expropiación y limitaciones a la propiedad, sin atender al origen.

-Beneficiario normal de la expropiación es y sigue siendo el Estado o ente público interesado, sobre todo en J una obra pública, pero también ha llegado a serlo el particular, a título precisamente de realización del interés público; envuelto, que puede consistir en la transformación y distribución de lo expropiado entre individuos necesitados,, como ocurre con la construcción y venta de alojamientos populares, con la entrega de títulos de propiedad en la reforma agraria, etc. Característica notable de la expropiación,, en su evolución última es, sin embargo, que puede justificarse en necesidades públicas objetivas y no correspondientes a nadie, sin que tampoco medien obra ni trabajo público de ninguna especie, por ej.: expropiaciones para la preservación de monumentos o paisajes, para evitar la contaminación del aire y con otros fines ecológicos, etc. Se trata del expropiaciones sin otro beneficiario que la masa del público o de los administrados, en forma indeterminada.

-La expropiación es concreta en cuanto al derecho sobre el que recae, que ha de ser perfectamente individualizado, y singular en cuanto al dueño o poseedor afectado, que ha de ser perfectamente identificado. Pero son cada día más frecuentes las expropiaciones globales de bienes con fines de conformación de la realidad social (para salvamentos zonales y traslado de poblaciones por causa de desastres, para urbanizaciones destinadas a ensanchamientos extensos de la ciudad, para creación de zonas ecológicas y forestales, etc.), o, con igual fin, de enteras categorías de derechos (por ej.: de todas las acciones de capital de sociedades bancarias, de todas las empresas comerciales de seguros, de todos los expendios de gasolina, etc.). En estas hipótesis, por no tratarse de normas, la expropiación continúa siendo un acto (administrativo o legislativo), pero de efecto general y relativo a un grupo de componentes indeterminados (aunque determinable), lo que acerca su figura, cada vez más, al de la ley.

En síntesis: hay dos tipos de expropiación, con múltiples impurezas de matiz, por mezcla de los rasgos de una con los de la otra: la expropiación clásica heredada del pasado siglo y la

expropiación multiforme que diariamente interviene sobre la vida del ciudadano de hoy.

La expropiación clásica era sobre bienes inmuebles corporales, singularizados, se daba por acto administrativo y tenía por efecto la transferencia del dominio o la constitución de uno nuevo en beneficio de alguien identificado. La expropiación de hoy se refiere a cualesquiera derechos de contenido patrimonial (aunque sean muebles inmateriales); frecuentemente se opera por acto legislativo; su efecto esencial es privar de un derecho o disminuir su contenido concreto, aunque no haya transferencia ni constitución de dominio en favor de nadie; y también frecuentemente es de alcance general, por referirse a un número indeterminado de sujetos pasivos, sin beneficiario, subjetivo identificado.

El texto constitucional abarca ambos tipos, por lo que puede hablarse de un concepto estricto y de otro lado de expropiación, de los cuales sólo el último tiene rango constitucional y el primero cada día menos vigencia efectiva. La evolución de la institución, tal y como queda someramente descrita, es claramente expansiva. El centro de la noción expropiatoria no es ya ningún tecnicismo legal sino un dato decisivo: es la noción de sacrificio intencionalmente provocado en el patrimonio del propietario o afectado. Han pasado a plano secundario los demás rasgos y notas del instituto. El punto de vista asumido para definir la institución es la noción de sacrificio.

El sacrificio del derecho patrimonial o, como lo llama nuestra Constitución, su "privación", es el correlato del contenido constitucional garantizado de ese derecho: es toda-intervención pública, legislativa o administrativa, general o singular, que suprima o disminuya equivalentemente, sin nombrarlas, las potestades de gozo y de disposición del bien, en forma tal que el propietario, aunque no deje de serlo y aunque no se transfiera a nadie su derecho, quede imposibilitado, jurídica o materialmente, para obtener del bien una utilidad suficiente que justifique tener y mantener su titularidad y/o su posesión. Sería absurdo, en efecto, que una ley o un acto administrativo pudiese privar a su dueño, en forma pura y simple, de cualesquiera o de todos los atributos jurídicos o reales de la propiedad, cuando la misma está constitucionalmente garantizada o declarada inviolable, no obstante ser importantes, esenciales o decisivos, para el uso de la propiedad, los elementos o partes suprimidos. Sacrificio del tal tipo amerita, como la expropiación clásica, indemnización adecuada y no meramente simbólica del daño causado."

#### **e. La Indemnización**

[RODRÍGUEZ HERRERA, Tatiana y SÁNCHEZ MONTERO, Luis Ángel]<sup>5</sup>

"La indemnización es la garantía económica que tiene el propietario expropiado, ante el acto coactivo del poder público que transfiere a su esfera de competencia la propiedad del particular.

Esta es una de las principales características de la expropiación, si bien es cierto la Administración utiliza su potestad de imperio para expropiar, el expropiado tiene el derecho de que previo a que le sea quitado el bien, se le indemnice. La Constitución Política artículo 45, establece claramente que además de la necesidad de una declaratoria de interés público, se debe dar una previa indemnización.

Obnan Rivera nos dice al respecto:

"... la Administración expropiante asume un deber que no es simple, sino complejo, y que está obligado por dos deberes fundamentales: uno, para no dejar lesionado el interés privado que sucumbió ante el más preeminente interés público; y el otro, para que este interés público sea servido. Estos deberes son el pago del justiprecio, previo la toma de posesión y la realización de la obra o del fin de la expropiación."

El concepto de indemnización implica de acuerdo con su etimología, (in-dennis = libre daño) la idea de pago de un daño causado ; y sí, como ya se ha dicho, al Estado corresponde, en función de servicio público, satisfacer las necesidades de la colectividad; sería contradictorio a ese propósito, la falta de indemnización, porque el sujeto expropiado es parte integrante de esa colectividad.

Para García de Enterría, con la indemnización expropiatoria se logra el equivalente económico ante la privación del bien o el derecho expropiado con el fin de que éste quede debidamente compensado, y el valor de la sustitución se establece tomando en cuenta el valor de mercado para la adquisición de una cosa análoga a la perdida en la expropiación."

#### **f. Características de la Indemnización**

[RODRÍGUEZ HERRERA, Tatiana y SÁNCHEZ MONTERO, Luis Ángel]<sup>6</sup>

##### **i. Debe ser Previa**

"Tanto el artículo 45 de la Constitución Política como el lo. de la Ley de Expropiaciones, establecen que el pago de la indemnización debe ser previo.

La indemnización siempre debe garantizarse antes de tomar posesión del bien expropiado. Esto se hace por medio del depósito del avalúo administrativo.

Un ejemplo de esta garantía que tiene el expropiado se encuentra en el artículo 31 párrafo tercero de la Ley de Expropiaciones:

" También en la resolución inicial, se le concederá un plazo de dos meses al expropiado para desocupar el inmueble, siempre y cuando la Administración haya depositado el monto del avalúo administrativo/' Y el párrafo cuarto establece la posibilidad de que, si el juez determina que el monto del avalúo no se adecúa al valor del objeto expropiado, no ordene la desocupación: "El juez está facultado para no ordenar la desocupación del inmueble cuando, en su criterio, el monto del avalúo no corresponda con el principio de precio justo, según los precedentes para casos similares."

El expropiado puede retirar del Juzgado el monto del avalúo administrativo, y aún así, puede discutir el justiprecio en las diligencias de expropiación."

#### **ii. Cómo debe Hcerse el Pago**

"El justiprecio se pagará con dinero en efectivo, salvo que el expropiado lo acepte en títulos valores. En este caso, los títulos se tomarán por su valor real, el cual certificará la Bolsa Nacional de Valores por medio de sus agentes o, en su defecto, por un corredor jurado (art. 47 Ley de Expropiaciones).

Si la expropiación es en sí, un acto de poder que implica la privación del ejercicio de un derecho, no debe agravarse esa situación sometiendo al particular expropiado a la condición de aceptar otro bien que para él no pueda serle satisfactorio. La mejor forma de compensación es la indemnización en dinero efectivo, que está en capacidad de procurar al particular la búsqueda de otros bienes que sean de su agrado y provecho."

#### **iii. Debe ser una Indemnización Integral**

"Por tanto, no solo se debe pagar el valor del bien expropiado, sino también los daños y perjuicios causados al expropiado por el desapoderamiento.

"La suma a pagar en la expropiación debe cubrir exactamente el daño que se irroga el expropiado, sin que éste se empobrezca ni enriquezca, en la medida que tal resultado pueda razonablemente alcanzarse". Por ejemplo para Villegas Basavilbaso:

"...el expropiado tiene derecho a la reparación integral, ésto es a un equivalente económico, comprensivo, no sólo del bien

expropiado, sino también de los daños y perjuicios causados por la privación de su propiedad."

Nuestra Ley de Expropiaciones procura que se cumpla con este requisito, ya que dentro del procedimiento, se debe determinar el valor del bien expropiado y los posibles daños que se causen (art. 22, 23 y 24 de la Ley de Expropiaciones)."

#### **iv. Debe ser Justa**

La indemnización debe ser justa, es necesario que el propietario del bien reciba una suma de dinero acorde a los principios de justicia y equidad, que deben prevalecer dentro del procedimiento expropiatorio y en la determinación del daño que se comete.

La jurisprudencia ha reconocido que la indemnización debe ser justa, así, una sentencia del Tribunal Superior Contencioso Administrativo nos lo confirma:

"Por su parte, nuestra Carta Magna, dispone que en los casos en que medie una expropiación, ésta debe ser indemnizada en forma justa y previamente a la ocupación, lo que sin duda conlleva a afirmar que el expropiado tiene derecho a una reparación general que comprenda tanto el valor real del bien como los daños y perjuicios que sean una consecuencia inmediata y directa de la privación de dominio o de uso, según sea el caso, a que se le somete, en beneficio del interés público, con el firme propósito de conseguir el equilibrio económico que le produce la desposesión o desuso..."

Cuando se toma la decisión de expropiar, son los particulares los más afectados a pesar de darse un beneficio de intereses de orden público, de la colectividad. De ahí que debe pagarse la indemnización previa a la desposesión, otorgando como justiprecio, el suficiente para que el desposeído, pueda adquirir con él, una cosa al menos semejante a la que tenía. Por eso se ha dicho, que:

"La indemnización al expropiado tiene su fundamento en el principio de igualdad ante la Ley en el reparto de las cargas públicas, según el cual quien se ve privado de su propiedad no debe sufrir él solo el perjuicio, sino que debe ser soportado y compartido por la colectividad beneficiada, de la que aquél también forma parte, compensando de esta suerte, la carga que supone la privación de la propiedad con la que implica su resarcimiento, mediante la adecuada indemnización..."

Para llegar a satisfacer el fin de las expropiaciones -pago de un precio justo-, y por ser la materia de valoración un aspecto ajeno a la ciencia de los juzgadores, se busca el auxilio de expertos, que den luz en ese campo, y con base en los dictámenes que ellos

rindan, analizados en su conjunto, determinar el monto de la indemnización definitiva.

En efecto, en nuestro sistema, el precio a pagar, se determinaba o fijaba por medio de pentos. El problema que se había planteado con los dictámenes elaborados por ellos, en la vía administrativa, es que casi nunca correspondían al verdadero valor del bien que se quería expropiar, por lo que, los expropiados se tenía que ir a la vía judicial a reclamar la adecuación del justiprecio. Con la nueva Ley de expropiaciones, se dice claramente qué debe abarcar el dictamen de los peritos (art. 22 de la Ley de Expropiaciones) y además se establece la posibilidad de ir a un arbitraje, ya sea en vía administrativa o judicial, para determinar el justiprecio, pero sobre este punto hablaremos en el segundo título de este trabajo.

Es muy interesante el comentario que al respecto hace el Lic. Jorge Córdoba Ortega: "Comúnmente el ente solicita avalúos en vía administrativa para negociar la compra de un inmueble, pero resulta que su monto generalmente no satisface al particular, de ahí, que el ente pasa de ser negociador a ser expropiante, y utiliza el avalúo administrativo como base para plantear las diligencias expropiatorias. Este avalúo administrativo de compra, es diferente a los parámetros que son tomados en cuenta al elaborar un avalúo específicamente para expropiación, ya que el mismo, consiste en una supresión coactiva del derecho de propiedad. De esta forma, se toma en cuenta el llamado Valor de Reposición, que no se utiliza en el avalúo de compra. Este supuesto que he presentado se ha constituido en uno de los elementos determinantes para que todos los asuntos relacionados con expropiación se tenga que ir a la vía judicial, pudiendo ser resueltos a nivel administrativo. Actualmente, en la Ley de Expropiaciones se va a lograr una uniformidad y sistematización en los avalúos administrativos y judiciales, que eran muy diferentes en sus montos, ya que la forma de elaborarlos y valorar los bienes va a ser igual."

#### **v. Única**

"El término "única", quiere decir que el pago debe ser uno solo, una sola suma indemnizatoria.

El problema se presenta cuando se debe indemnizar la expropiación de un bien, sobre el que existen derechos pertenecientes a varias personas. Cómo se debe hacer la indemnización, en conjunto o a cada uno por separado?

Existen varios Decretos en el que se expropia tanto la propiedad como tal y los derechos que pueden tener otros sobre ella. Por

ejemplo en el Decreto No. 3 de 7 de agosto de 1939 se expropia un terreno en copropiedad, el Decreto No. 72,25 de setiembre de 1959, se expropió a solicitud del I.N.V.U. un derecho a la nuda propiedad y un derecho a la mitad de un usufructo y a otro particular el derecho a la otra mitad del usufructo de esa propiedad, etc. ^ En la Ley de Expropiaciones, artículo 7 se indica el derecho que tienen los terceros interesados de ser escuchados en el juicio de expropiación, siempre que justifiquen sus interés y que puedan sufrir perjuicio. El artículo 8 relacionado con la subrogación de derechos, establece que se debe continuar el procedimiento, y el nuevo titular, se subroga en los derechos y obligaciones del anterior, por lo que, dentro del procedimiento expropiatorio cabe la posibilidad de que haya más de un sujeto pasivo (art. 6 de la Ley de Expropiaciones).

En Costa Rica se ha seguido la práctica de indemnizar a cada uno de los expropiados por aparte aunque en el mismo juicio.

En virtud de lo expuesto, se debe entender que la indemnización es solo una, pero dividida en tantas partes como expropiados de un mismo bien hayan; y proporcional al tipo de derecho que corresponda a cada uno."

#### **g. Modalidades de Indemnización**

[CÓRDOBA ORTEGA, Jorge]<sup>7</sup>

#### **i. Reubicación del Expropiado**

En razón de que estamos frente a una potestad de imperio de la Administración, la cual la ejerce por medio de sus facultades expropiatorias frente a la propiedad privada del administrado, se hace necesario introducir una serie de normas de naturaleza garantista que busquen proteger los derechos subjetivos de los expropiados.

Dentro de la doctrina española la reubicación del expropiado constituye un procedimiento especial, que se presenta dentro de la aplicación del instituto expropiatorio.

Debemos de entender que la reubicación que plantea esta disposición, debe ser en condiciones similares o mejores, nunca en menoscabo o perjuicio de la situación actual en que se encuentra el administrado perjudicado, debiendo respetar las garantías procesales y sustanciales del administrado.

Esta norma es fundamental, ya que se dirige al caso concreto de reubicación de un sujeto y su familia, individualizados claramente, a pesar ello, a esta situación tan particular se le aplican muchas de las ventajas que se plantean con el traslado de

poblaciones, que constituye la figura general y que estudiaremos en el artículo que sigue.

Como referencia legislativa, podemos mencionar el artículo 106 del Reglamento a la L.E.F.E., que dice: "Además de la indemnización a que tienen derecho los vecinos de la Entidad por los perjuicios que les ocasione el traslado, los mismos podrán pedir su instalación en el territorio de la nueva Entidad local que se constituya, en las condiciones que determina el artículo 111 de este Reglamento."

#### **ii. Reubicación de Poblaciones**

La Ley No. 6313 del ICE, en su artículo 26 que dice: "Cuando, a criterio del ICE, proceda la reubicación, parcial o total de poblaciones afectadas por la expropiación, corresponderá al expropiante la construcción de todas las obras de infraestructura y la provisión de servicios públicos, los cuales serán similares a los que existían en las poblaciones afectadas, sin perjuicio de que se celebren convenios cooperativos con otras instituciones públicas, con competencia para el cumplimiento de dichos fines." Lo importante de este aspecto es que en la Ley No. 36 de 1896 no establecía este tipo de supuestos, y que ahora en esta ley de carácter general se incluye dicha situación. Consideramos que es un avance en esta materia, ya que como vimos, únicamente mediante la legislación especial se regulan este tipo de actos.

Con la introducción de esta norma, se otorga el fundamento jurídico de los traslados de poblaciones, en una Ley general, como lo es, la de Expropiaciones.

Sobre esta materia, los artículos 86 al 96 de la Ley de Expropiación Forzosa de España, regulan la materia de manera amplia. Citamos a continuación algunos de los artículos de mayor interés. ". Cuando fuere preciso expropiar las tierras que sirvan de base principal de sustento a todas o a la mayor parte de las familias de un Municipio o de una Entidad local menor, el Consejo de Ministros acordará, de oficio o a instancia de las Corporaciones públicas interesadas, el traslado de la población.... La expropiación se llevará a cabo con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, y se extenderá no sólo a las tierras de necesaria ocupación, sino a la totalidad de los bienes inmuebles que estén sitos en el territorio de la Entidad afectada, salvo que los interesados soliciten que la expropiación se limite a aquéllas.... Los vecinos de la Entidad local tendrán derecho a una indemnización por los perjuicios que les ocasione el traslado y a ser instalados en una porción de terreno de características similares al territorio de la Entidad afectada.... A los efectos del artículo anterior, se estimarán como perjuicios indemnizables

los definidos en Iso conceptos siguientes: A) Cambio forzoso de residencia. a) Gastos de viaje por traslado familiar. b) Transportes de ajuar y elementos de trabajo. c) Jornales perdidos durante el tiempo a invertir en los referidos transportes. B) Reducción del patrimonio familiar, referida a las bajas en la producción agropecuaria por mermas de la superficie personalmente aprovechada en los aspectos de propiedad, arrendamiento y derecho de disfrute de terrenos comunales por razón de vecindad. C) Quebrantos por interrupción de actividades profesionales, comerciales y manuales ejercidas personalmente por el interesado en el lugar de su residencia.... El pago de la indemnización se llevará a cabo con arreglo a las normas generales establecidas en esta Ley.... 1. Por el Instituto Nacional de Colonización se procederá a instalar a los vecinos en el nuevo territorio de la Entidad, proporcionándose a cada uno de ellos, en arrendamiento o en propiedad, una vivienda o local de negocio de características similares a la que ocupaban en la zona expropiada..."

Como observamos, la normativa que se establece en la legislación española es mucho más descriptiva y amplia en razón de que se están afectando gran cantidad de derechos. Pese a ello, espero que los artículos citados puedan ser utilizados como base para una interpretación y ejecución en el traslado de poblaciones, tomando en cuenta la experiencia que se ha presentado en la legislación española y en el caso de Costa Rica, tomar en consideración lo actuado por Instituto Costarricense de Electricidad en esta materia."

### **iii. Disconformidad con la Reubicación**

"Conforme a la regulación que establece este artículo, se deberá ir a un proceso contencioso administrativo, que tenga similitudes con las diligencias judiciales de expropiación, para resolver la disconformidad con la reubicación.

Esta regla debe analizarse en relación con lo expuesto en las dos disposiciones anteriores, referente a la reubicación del expropiado y de poblaciones.

Se brinda mediante este proceso, el ejercicio del debido proceso y real defensa de las partes afectadas, ya que las mismas podrán exigir a la Administración su participación directa, cuando no están conforme con la reubicación. En fin, es una garantía procesal que tiene el expropiado de recurrir contra la reubicación que perjudique su condición anterior, estableciéndose de igual forma la jurisdicción y competencia de lo contencioso administrativo para conocer este tipo de situaciones. Algo que llama la atención es que no se establece un plazo para recurrir, para ello, debemos utilizar supletoriamente los requerimientos

procesales exigidos en las diligencias de expropiación.

A pesar de lo anterior, el plazo debe interpretarse en forma razonable y proporcional, sin menoscabo de la celeridad del proceso y ni de los derechos fundamentales del expropiado.

En esta etapa procesal debemos remitirnos supletoriamente a la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa."

## **2. Normativa**

### **a. Constitución Política<sup>8</sup>**

#### **Artículo 45.-**

La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.

Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.

### **b. Ley de Expropiaciones<sup>9</sup>**

#### **Artículo 3.- Estudios previos**

Ningún propietario o poseedor, por cualquier título, podrá oponerse a que se practiquen, sobre sus bienes inmuebles, los estudios necesarios para construir, conservar o mejorar una obra pública. También están obligados a mostrar los bienes muebles, para su examen cuando en ellos exista un interés público previamente declarado. En caso de negativa del propietario, por vía incidental, se le deberá solicitar autorización al juez competente en la materia y esos actos se realizarán ante una autoridad jurisdiccional.

Si tales estudios provocan algún daño, este se indemnizará siguiendo los trámites previstos en esta Ley para la ocupación temporal.

Antes de realizar los estudios, el funcionario comisionado comunicará por escrito al interesado, la fecha, la hora, el tipo de estudio y los motivos que lo originan.

**Artículo 22.- Determinación del justo precio. (\*)**

Para determinar el justo precio, aparte de los criterios estipulados en el inciso 2) del artículo 40, el perito deberá cumplir las siguientes disposiciones:

El avalúo administrativo deberá indicar todos los datos necesarios para valorar el bien que se expropia y describirá, en forma amplia y detallada, el método empleado.

En cuanto a los inmuebles, el dictamen contendrá obligatoriamente una mención clara y pormenorizada de lo siguiente:

- a) La descripción topográfica del terreno.
- b) El estado y uso actual de las construcciones.
- c) El uso actual del terreno.
- d) los derechos de inquilinos o arrendatarios.
- e) las licencias o los derechos comerciales, si procedieren conforme a la ley, incluidos, entre otros, todos los costos de producción, directos e indirectos, impuestos nacionales, municipales y seguros.
- f) los permisos y las licencias o concesiones para la explotación de yacimientos, debidamente aprobados y vigentes conforme a la ley, tomando en cuenta, entre otros, los costos de producción, directos e indirectos, el pago de las cargas sociales, los impuestos nacionales, municipales y los seguros.
- g) El precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área, sobre todo si se tratare de una carretera u otro proyecto similar al de la parte de la propiedad valorada, para comparar los precios del entorno con el de la propiedad que se expropia, así como para obtener un valor homogéneo y usual conforme a la zona.
- h) los gravámenes que pesan sobre la propiedad y el valor del bien, fijado por el propietario para estas transacciones.
- i) Cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización.

Cuando se trate de zonas rurales, extensiones considerables o ambas, el precio se fijará por hectárea. En caso de zonas urbanas, áreas menores o ambas, el precio podrá fijarse por metro cuadrado.

En cualquier momento del proceso, la Administración expropiante,

el propietario o el juez podrán pedir opiniones técnicas a la Dirección General de Tributación Directa, que podrá elaborar estudios de campo, si se estimare necesario. Esta opinión será rendida en el plazo de cinco días hábiles a partir de recibida la petición.

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

En el caso de los bienes muebles, cada uno se valorará separadamente y se indicarán las características que influyen en su valoración.

(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 7757 de 10 de marzo de 1998. LG# 72 de 15 de abril de 1998.

**Artículo 40.- Valoración de la prueba y sentencia. (\*)**

En todo proceso de expropiación, el juez deberá practicar un reconocimiento judicial del inmueble sujeto a expropiación, con el fin de formarse un mejor criterio de la validez y realidad de las pericias efectuadas y asegurarse de que el valor asignado por el perito u otras pruebas se ajusten a las circunstancias reales. Al reconocimiento serán citadas las partes, los peritos u otras personas entendidas en la materia para que expongan, de viva voz, las observaciones o consideraciones vertidas sobre los avalúos.

Asimismo, las partes podrán aportar al proceso otros elementos e prueba, como por ejemplo:

- a) Informes de asociaciones o cámaras de corredores de bienes raíces sobre el bien en cuestión o sobre precios de la zona o de inmuebles similares.
- b) Fotografías, publicaciones o anuncios hechos por el propietario, los colindantes o vecinos, por cualquier medio, que ofrezcan en venta la finca expropiada u otros inmuebles de la zona.
- c) Valor declarado por el propietario o fijado por la Administración para efectos de cancelación de impuestos locales o nacionales.
- d) Valor del bien o de los colindantes, fijado para trámites bancarios.
- e) Informes de expertos o peritos.
- f) Índices de precios oficiales o de entidades privadas.

g) Cualesquiera otros que permitan la valoración del inmueble.

Todas las pruebas, incluido el informe del perito, serán apreciadas por el juez en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica racional y tomando en cuenta los criterios del artículo 22 de esta ley. Para ello, el juez podrá apartarse de los dictámenes periciales o de cualquier otra prueba, con tal de revisar el avalúo administrativo.

Vencidas las audiencias tanto sobre el dictamen pericial como sobre sus adiciones y aclaraciones, y sin existir otra prueba por evacuar, el juez procederá a dictar la resolución final dentro de los quince días hábiles siguientes.

En ningún caso, el monto de la indemnización podrá exceder de la suma mayor estimada en los avalúos.

La sentencia firme se notificará a la Dirección General de Tributación Directa y a la municipalidad correspondiente, para la determinación de los impuestos nacionales o municipales conforme a la ley.

(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 7757 de 10 de marzo de 1998. LG# 72 de 15 de abril de 1998.

#### **Artículo 51.- Reubicación del expropiado**

A título de indemnización y por así acordarlo con el expropiado, la administración expropiadora podrá reubicar al expropiado en condiciones similares a las disfrutadas antes de la expropiación.

#### **Artículo 55.- Disconformidad con la indemnización**

Si el administrado no está conforme con los términos de la resolución mencionada en el artículo anterior, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la notificación respectiva, podrá recurrir ante el jerarca de la administración e indicar, expresamente, el fundamento de su disconformidad.

La administración deberá resolver dentro de los dos meses siguientes, con lo cual dará por agotada la vía administrativa.

#### **Artículo 58.- Daños subsiguientes**

Los daños y perjuicios, distintos de los que han sido objeto de indemnización, que surjan como consecuencia directa de la ocupación, serán valorados nuevamente por la administración, siguiendo para ello el procedimiento anteriormente descrito, todo a instancia del interesado.

### **3. Jurisprudencia**

#### **a. Indemnización por Expropiación**

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>10</sup>

"IV.- De conformidad con los avalúos administrativos, el bien expropiado se ubica en una zona comunicada por medio de una red vial que comprende vías asfaltadas y caminos de lastre, de buen tránsito. Las propiedades de la zona, se agrupan en caseríos, primordialmente con acceso directo a la calle principal. El vecindario es variado, con construcciones que van desde madera de corte tradicional sencillo, hasta edificaciones recientes en bloques de concreto con buenos materiales y acabados. Se dispone de regular servicio de transporte colectivo de personas, agua potable por sectores, electricidad y en la cabecera de los poblados servicio telefónico. La zona se dedica principalmente a la agricultura y ganadería. La finca expropiada, presenta una forma regular con topografía bastante plana, con tres frentes a vías públicas y en la actualidad está destinada a la siembra de cultivos anuales, pero es apta para cualquier tipo de desarrollo. Por su parte, el perito nombrado en autos, señala que la finca "posee en sus tres linderos, tres calles de acceso en buen estado, la cual la hacen más atractiva para el desarrollo de actividades urbanizables al tener acceso, agua y luz eléctrica, así como cercanía de tres kilómetros aproximadamente al centro de la Ciudad de Ciruelas la cual cuenta con casi todos los servicios públicos y también esta cercana a la cabecera del cantón de Alajuela densamente poblado a solo nueve Kilómetros y a la carretera Bernardo soto, con lo cual da acceso a la capital el cual es una excelente posición en este valle central ..." V.- El párrafo sexto del artículo 22 de la Ley de Expropiaciones, establece que para fijar el valor del bien, sólo deben considerarse los daños reales permanentes, sin incluir hechos futuros ni expectativas de derecho, así como tampoco las plusvalías derivadas del proyecto que origina la expropiación. En el presente caso, en el criterio del Tribunal, el peritaje rendido en vía judicial no transgrede la ley; porque tomar en cuenta el desarrollo que presenta la zona donde se ubica el fundo expropiado o bien su potencial para varias actividades, no es partir de un hecho futuro ni de expectativas de derecho, sino atenerse a elementos que son intrínsecos del valor de las cosas inmuebles. No es lo mismo un terreno quebrado, que apenas se puede sembrar y no es apto para construir, que uno que por su topografía y por las características climáticas y ubicación de la zona, puede ser utilizado para la agricultura, la ganadería o bien proyecto urbanísticos. VI.- El juez de primera instancia no fijó una indemnización mayor a la estimada en los avalúos; lo que sucedió es que el perito nombrado en vía judicial, calculó el

precio sobre la medida registral del inmueble, que es menor a la cabida real. Si bien es cierto ese experto valoró el terreno por metros y no en hectáreas, como correspondía por ser un fundo rural, también lo es que lo anterior, por sí sólo, no tiene la virtud de invalidar su dictamen. El avalúo rendido en vía administrativa, concedió un valor de quince millones de colones la hectárea, y si el precio del informe pericial lo transformamos de metros a hectáreas, se tiene un precio por ésta última unidad de medida de diecinueve millones. El aumento entre el avalúo administrativo y la indemnización determinada en sentencia, es de alrededor un 26% como afirma la representación estatal. El perito C.R., lo explica y justifica de la siguiente manera: "a) El último precio es dado el 23 de febrero de 1997, por un perito del MOPT el cual lo fijó en la suma de 1500 colones (mil quinientos colones). Esta cantidad referenciada a una moneda extranjera sostenible en el tiempo es equivalente de 7.541 dólares por metro cuadrado (...)

b) A este precio se le adiciona la plusvalía y los demás valores mencionados anteriormente para el cálculo final o sean 155.38 colones en todo el tiempo transcurrido desde la última valoración, el tipo de cambio del dólar de 231.35 colones, como valor referencial e índice de cálculo en la segunda quincena de junio de 1997. Así el aumento suma la cantidad de 400 colones por metro cuadrado (Cuatrocientos colones por metro cuadrado). O sea desde 23 de febrero de 1996 a Junio de 1997 (más de 15 meses) con un promedio de aumento de 26.66 colones por mes el cual es bajo si se toma en cuenta la inflación y el valor de reposición del dinero." Se extrae de la anterior transcripción, que el perito nombrado en autos, utilizó dos mecanismos de indexación para determinar el valor del bien: la plusvalía y el índice inflacionario, lo que no es procedente, puesto que uno es excluyente del otro. Si se utilizan ambos, se actualiza por duplicado el precio del inmueble. Siendo así, con fundamento en el artículo 40 de la Ley de Expropiaciones, procede modificar la sentencia apelada, para fijar la indemnización debida en la suma de TREINTA MILLONES SEISCIENTOS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS COLONES, que es el precio medio entre el avalúo administrativo y el dictamen rendido por el perito en vía judicial."

**b. Naturaleza, Finalidad y Fijación del Pago de Daños Indemnizables**

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>11</sup>

"IV.- Que en primer término, se avoca este Despacho a pronunciarse sobre el extremo "diferencia inquilinaria", aspecto del que se considera, asiste razón al inconforme. Este rubro fue analizado y otorgado en sede administrativa, como una consecuencia lógica e inmediata del desalojo del local que ocupa C.B., considerando

además, el factor inflacionario de la moneda, concediendo una suma por alquiler superior a la que paga en la actualidad. Este aspecto fue examinado por los expertos nombrados en sede judicial y ambos fueron contestes en cuanto a la cantidad. El punto, se conoció en el fondo de la sentencia impugnada y se acogió en la suma de un millón trescientos dieciocho mil ciento cincuenta colones; no obstante, el a quo, omitió este extremo en la parte dispositiva de su sentencia. Si se parte del principio rector del instituto de la expropiación forzosa, en aras del interés público, como transferencia coactiva de la propiedad, previo pago de una indemnización justa, equitativa y actual, con fundamento en la protección constitucional contenida en el artículo 45 de la Carta Magna, debe entenderse, que lo que se busca, es dejar a las partes en igualdad de condiciones a las que tenían antes de que se produjera el hecho, de modo tal, que el desposeído, con el precio que se le asigne, pueda al menos compensar lo que le ha sido quitado, evitando de este modo, un enriquecimiento injusto para cualesquiera de las partes involucradas. Debe considerarse, que de conformidad con el numeral 40 de la Ley de Expropiaciones vigente, el monto que se acuerde pagar no puede exceder la suma mayor estimada por los avalúos y por jurisprudencia se ha determinado también, la imposibilidad de que sea menor al valorado. Estos principios llevan al convencimiento de este órgano colegiado, que el expropiado tiene el derecho a que se le indemnicen el monto correspondiente. En estas circunstancias, se estima que debe revocarse este aspecto del fallo para en su lugar, otorgar por este concepto, la suma de un millón trescientos dieciocho mil ciento cincuenta colones. V.- Que en lo que hace al lucro cesante y pago de prestaciones legales, se discrepa de lo argumentado por el apelante y por ende, se mantiene la denegatoria de estos extremos que hizo la autoridad que tiene a su cargo el conocimiento del asunto. Ciertamente es que el derecho de llave lleva implícita, la cantidad que se debe pagar por las utilidades que rinde un negocio, capitalizadas a un interés razonable, valorando la situación del local, la clientela de que goza y, las ganancias líquidas que obtiene, lo que bien podría pensarse, que no involucra en su concepto, los rubros mencionados. Sin embargo, dentro del proceso expropiatorio, por mandato legal - artículo 22 de la Ley de Expropiaciones -, y doctrinal, únicamente deben ser objeto de pago, los daños reales permanentes sin que puedan incluirse, ni hechos futuros, expectativas de derecho ni plusvalías derivadas del proyecto que origina la expropiación. Si bien devienen en razonables los argumentos del inconforme en estos aspectos, no es menos cierto, que lo reclamado califica dentro del concepto de "expectativas de derecho", ya que son extremos que no se han dado y de una eventual producción, lo que está prohibido por la ley.- VI.- Que en lo que hace al extremo combatido de

"mejoras en el nuevo local", sirven los mismos argumentos expuestos en el acápite precedente. El artículo 40 de la Ley no permite otorgar indemnizaciones superiores a las fijadas en los distintos avalúos y es del caso, que la concedida fue la mayor otorgada por el licenciado G.S., sin que pueda, como se dijo, incrementarse, ya que la cantidad ahí establecida es el límite para los despachos judiciales que conocen de estos asuntos. Por otra parte, podrían ser ciertos los gastos que se mencionan, pero ellos son hechos futuros no indemnizables de conformidad con la ley - artículo 22 citado VII.- Que resta analizar lo relativo al renglón de intereses, aspecto que también debe mantenerse. El artículo 11 de la ley es claro al determinar, que ellos proceden " (...) a partir de la desposesión del bien y hasta el pago efectivo (...)", y en razón de lo cual, ante disposición tan clara, no puede resolverse en contra de lo dispuesto por ella. Acceder a lo que se intenta, significaría una violación legal, lo que está prohibido para los administradores de justicia."

### **c. Avalúo Administrativo para Expropiación**

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>12</sup>

"IV).- Lleva razón el señor Bolaños González, cuando afirma que sí le asiste derecho a oponerse en esta vía al avalúo administrativo, no obstante que en su oportunidad, al notificársele éste por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, manifestó estar conforme con su contenido.- Consta en el expediente, que aquélla manifestación de voluntad se produjo el once de noviembre de mil novecientos noventa y siete, y que estas diligencias se presentaron el primero de abril del año siguiente, es decir, con anterioridad a la vigencia de la ley 7757, que inició el quince de abril de mil novecientos noventa y ocho. Recuérdese que fue este último cuerpo legal, el que eliminó toda posibilidad de cuestionar en sede judicial esa valoración, cuando hubiere sido aceptado en sede administrativa, pues antes de su promulgación, regía el texto original de los artículos 25 y 28 de la Ley de Expropiaciones No. 7495 del 3 de mayo de 1995, que establecían lo siguiente: "Artículo 25.- Notificación del avalúo. El avalúo se notificará tanto al propietario como al inquilino, al arrendatario y los otros interesados en su caso, mediante copia literal que se les entregará personalmente o se les dejará en su domicilio. En la misma resolución que ordene notificar el avalúo, al administrado se le concederá un plazo no menor de ocho días hábiles para que manifieste su conformidad con el precio asignado al bien y comparezca, posteriormente, para otorgar la escritura correspondiente o, en su defecto, declare su inconformidad con el valor dado" "Artículo 28.- Acuerdo de expropiación. La Administración iniciará el proceso especial de expropiación, una

vez firme, en sede administrativa, el monto de avalúo y si no existe convenio de traspaso directo entre la parte expropiante y el administrado. También podrá empezarlo si los interesados no contestan la audiencia concedida o si el titular del derecho por expropiar está ausente y carece de representante legal o de capacidad activa." Con base en esta normativa, se admitió que aún y cuando existiera aceptación del avalúo administrativo, el expropiado podía dejar sin efecto tal declaración y manifestar su inconformidad, mientras no se otorgara el convenio respectivo, y por ello, es claro que al haberse iniciado el trámite de este asunto, antes del establecimiento expreso de la prohibición indicada, la oposición formulada por el señor Bolaños González sí es de recibo, máxime que el Transitorio de la citada Ley 7757, expresamente dispone que: "Los procesos de expropiación pendientes a la fecha de entrada en vigencia de esta ley, continuarán tramitándose de conformidad con las disposiciones vigentes al momento de iniciarlos" , que es justamente el caso de autos.- V).- Dicho lo anterior, procede determinar si como se reclama, la indemnización que corresponde por el despojo debe actualizarse, cuestión a la que este órgano colegiado responde afirmativamente.- La doctrina que informa los artículos 45 de la Carta Fundamental, 22 y 40 de la Ley de Expropiaciones, es la que señala que el cálculo debe hacerse conforme al valor del inmueble en la fecha más cercana a la del dictado del fallo, tal y como lo indicó la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su resolución 166-F-92, de las 16:20 horas del 18 de diciembre de 1992, que a la letra dice: "XXV.- El momento del cálculo o tasación de la indemnización es de vital importancia, por la influencia de los procesos inflacionarios o deflacionarios, la devaluación de la moneda, la mutación del valor de los bienes en el mercado, el tiempo de los procesos judiciales, y la falta de concomitancia entre su fijación y la privación. Si la expropiación tiende a equilibrar la situación anterior con la posterior al acto ablatorio no puede subestimarse al momento de la tasación de la indemnización. Al respecto, la doctrina ha trazado varias pautas: 1) la fecha de la afectación: decreto expropiatorio; 2) Inicio del juicio expropiatorio, éste exterioriza la voluntad del Estado de efectuar la expropiación, pero no produce por sí la transmisión del dominio. 3) el momento de la ocupación, posesión o desapropio por parte del expropiante; 4) al momento de dictarse la sentencia definitiva. Se ha señalado, si no hay una depreciación monetaria galopante, el valor del momento de la desposesión, caso contrario, el vigente a la fecha de la sentencia definitiva. La última puede ser la solución más ajustada al requisito constitucional de la indemnización "previa", es decir, la transmisión de la propiedad únicamente opera si se paga anticipadamente la respectiva indemnización, y como ésta se determina en la sentencia definitiva

ese es el momento para cuantificarla. En el caso de las otras soluciones propuestas el lapso entre la tasación y la sentencia definitiva suele ser prolongado resultando por ello inconvenientes. En suma, la fecha de la sentencia definitiva es la más próxima al del pago de la indemnización, por lo cual debe ser el parámetro temporal para fijar la indemnización justa y plena ." (énfasis agregado) En la especie, se advierte que el avalúo administrativo N°97-042, que fijó el precio por metro cuadrado en mil quinientos colones, data del veinte de octubre de mil novecientos noventa y siete (folios 83 a 87 del expdte. admvo.), lo cual significa que han transcurrido más de cinco años y medio desde entonces, y ello torna imperativo revisarlo, a fin de no vaciar de contenido la garantía patrimonial que para el expropiado, establece nuestro ordenamiento jurídico.- Para tales efectos, toma en cuenta este Tribunal, el dictamen pericial rendido el 18 de setiembre de 1998, por el Ingeniero Sigifredo Fernández Gamboa, designado por el Juzgado, y que obra de folio 68 al 70 del principal . De acuerdo con esa experticia, el inmueble está destinado a labores agrícolas, tiene forma irregular y limita al Oeste con una calle pública y por el Este con la línea del ferrocarril hacia el Pacífico. En términos generales, señala, la topografía puede considerarse como ondulada y para el momento de la inspección que se efectuó, estaba sembrado de maíz y varios árboles, salvo la franja a expropiar, que está encharrada. Indica el Ingeniero Fernández que en el sector hay terrenos que se ofrecen a precios que oscilan entre cuatro mil y cuatro mil quinientos colones el metro cuadrado, pero que con base en una consulta hecha en el Departamento de Avalúos del Banco Nacional de Atenas, así como en su propio criterio profesional, considera que el terreno en el sitio en que se ubica la finca tiene un precio de dos mil colones por metro cuadrado, por lo que hecha la operación aritmética del caso y sumado el valor de los árboles, de ciento quince mil colones, la indemnización asciende a dieciocho millones doscientos cincuenta y siete mil setecientos cuarenta colones (¢18.257.740,00).- Las apreciaciones y valoraciones de dicho perito coinciden en lo esencial, con las expresadas por los expertos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes en el avalúo 97-042, salvo en lo referente al valor unitario por metro del terreno, que éstos fijaron en una suma menor, de mil quinientos colones.- No obstante, tomando en consideración el contenido de ambos documentos, el tiempo transcurrido entre éstos y la fecha de esta sentencia, así como lo dispuesto por el numeral 40 párrafo quinto de la Ley de Expropiaciones, se arriba a la conclusión de que dos mil colones por metro cuadrado es un precio justo, en mérito de lo cual debe modificarse el fallo venido en alzada para fijar la indemnización en dieciocho millones doscientos cincuenta y siete mil setecientos cuarenta colones

(¢18.257.740,00) .- "

**d. Presupuestos en la Valoración del Inmueble**

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>13</sup>

"IV. Primeramente debemos indicar que son muy respetables los argumentos dados por el Estado en esta instancia más no compartidos en su totalidad, ya que no se nota que los peritos nombrados solo hayan actualizado y no revisado el avalúo administrativo. El señor perito Freddy Vargas Vargas se limita en su experticia a describir el inmueble en discusión, las características del sector y el detalle del lote en total, justifica el valor del inmueble, por las características del sector en el que se ubica, por las condiciones topográficas del mismo y por el valor de los lotes en ese sector. Además valora los frutales y el daño al remanente. El tercer perito en discordia valora en igual sentido, nada más que con diferentes montos. V. Es lo cierto que los Jueces pueden apartarse de las pericias, ya que deben apreciar las pruebas con base en las reglas de la sana crítica, pero ello se daría si evidentemente se considera que el o los informes periciales rendidos contravienen la ley, son omisos u oscuros o contienen cualquier otro defecto o error que le indiquen al juzgador, de conformidad con las mencionadas reglas, que no pueden ser tomados en cuenta como ayuda en el caso concreto. Los expertos nombrados en los procesos jurisdiccionales son auxiliares del juez, que le ayudan a éste a dilucidar un punto ajeno al derecho, y con su colaboración, aclaran el panorama del asunto en discusión y concretamente en el caso de las expropiaciones, la ley de la materia señala la forma y los temas que debe contener el dictamen del experto. Es así como el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones indica los puntos concretos sobre los que debe versar el reporte e indica que, para fijar el valor del bien, se deben tomar considerar solamente los daños reales permanentes, pero no los hechos futuros ni expectativas de derecho, ni las plusvalías derivadas del proyecto que originó la expropiación. Por su parte el artículo 24 de la ley de marras dispone concretamente: " El perito deberá determinar el valor del bien expropiado a la fecha de su dictamen . También determinará los posibles daños que se causen al derecho de propiedad por limitaciones irrazonables sufridas al aplicar las medidas precautorias. Además, sólo considerará las mejoras necesarias introducidas después de la declaración de interés público " ( destacado no es del original)Así mismo, el numeral 30 de dicha legislación indica que en este tipo de procesos sólo se discutirán asuntos relativos a la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, según las condiciones en que se encontraba, para fijar el monto final de la indemnización. Todo lo anterior hace ver que el avalúo

administrativo no sólo puede revisarse por el o los peritos nombrados en sede judicial, sino que éstos pueden actualizarlo, siempre y cuando no tomen en cuenta para fijar el monto de la indemnización los hechos futuros, las expectativas de derecho, ni las plusvalías derivadas del proyecto que originó la expropiación, tal es el sentido con que debe interpretarse el numeral 30 citado al indicar que " sólo se discutirán los asuntos relacionados con la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado según las condiciones en que se encontrab a", y no encuentra este Tribunal que los expertos nombrados en autos hayan transgredido las disposiciones citadas, pues se repite, se puede actualizar el avalúo siempre que no se violenten los principios indicados. El dictamen acogido en autos no toma en cuenta hechos futuros, expectativas de derecho ni plusvalías del proyecto a desarrollar, razones por las que se considera que basar el justiprecio concedido en el dictamen pericial del Ingeniero Freddy Vargas no es violatorio de la Ley de Expropiaciones y lo fue en aplicación de las reglas de la sana crítica. En lo que sí lleva razón el Estado es en cuanto a la indemnización por daño al remanente, pues no existe prueba de que el mismo ocurra. Nótese inclusive que la finca madre no es seccionada a causa de esta expropiación, sino que queda en una sola porción, y no se nota ningún otro daño que amerite ser indemnizado, pues la disminución en la cabida no es razón por sí sola, para acceder a reconocer dicho extremo. Así, en cuanto a este rubro concretamente se debe revocar la resolución recurrida."

**e. Criterios y Normativa Aplicable en la Valoración de los Inmuebles Afectados**

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>14</sup>

"III) Como ya ha indicado este órgano colegiado en anteriores oportunidades, la Ley de Expropiaciones, número 7495 del tres de mayo de mil novecientos noventa y cinco, establece minuciosamente los criterios que deben seguirse en la valoración de los inmuebles afectados, tanto para el perito valuador de la Administración, como para los que se designen en esta sede y que se pueden sintetizar de la siguiente forma (artículos 22, 24, y 40). En primer término, el avalúo debe indicar todos los datos necesarios para ello y explicar amplia y detalladamente el método empleado. Si se trata de inmuebles, el dictamen debe contener los siguientes aspectos: a) La descripción topográfica del terreno. b) El estado y uso actual de las construcciones. c) El uso actual del terreno. d) Los derechos de inquilinos o arrendatarios. e) Las licencias o derechos comerciales, si procedieren conforme a la ley, tomando en cuenta, entre otros, todos los costos de producción, directos e indirectos, el pago de las cargas sociales,

los impuestos nacionales, municipales y los seguros. f) Los permisos y las licencias o concesiones para la explotación de yacimientos, debidamente aprobados y vigentes conforme a la ley, tomando en cuenta, entre otros, los costos de producción, directos e indirectos, el pago de las cargas sociales, los impuestos nacionales, municipales y los seguros. g) El precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área, sobre todo si se tratare de una carretera u otro proyecto similar al de la parte de la propiedad valorada, para comparar los precios del entorno con el de la propiedad que se expropia, así como para obtener un valor homogéneo y usual conforme a la zona. h) Los gravámenes que pesan sobre la propiedad y el valor del bien, fijado por el propietario para estas transacciones. i) Cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización. Además, de ser posible su obtención, pueden servir como base para la fijación -pericial y judicial-, cualesquiera otros elementos de prueba, incluso los regulados en el artículo 40.2, a saber: a) Informes de asociaciones o cámaras de corredores de bienes raíces sobre el bien en cuestión o sobre precios de la zona o de inmuebles similares. b) Fotografías, publicaciones o anuncios hechos por el propietario, los colindantes o vecinos, por cualquier medio, que ofrezcan en venta la finca expropiada u otros inmuebles de la zona. c) Valor declarado por el propietario o fijado por la Administración para efectos de cancelación de impuestos locales o nacionales. d) Valor del bien o de los colindantes, fijado para trámites bancarios. e) Informes de expertos o peritos. f) Índices de precios oficiales o de entidades privadas. g) Cualesquiera otros que permitan la valoración del inmueble. Otras reglas a tomar en consideración, y que derivan de esa normativa (artículo 22), son las que siguen: i) Si se trata de zonas rurales, extensiones considerables o ambas, el precio se fijará por hectárea. ii) En caso de zonas urbanas, áreas menores o ambas, el precio podrá fijarse por metro cuadrado. iii) Para valorar el bien, sólo han de fijarse los daños reales permanentes; sin que sea posible incluir los hechos futuros o expectativas de derecho. iv) No pueden reconocerse plusvalías derivadas del proyecto que origina la expropiación. v) Si se trata de bienes muebles, cada uno debe valorarse por separado, con indicación de las características que influyen en su valoración. vi) El perito debe determinar el valor del bien a la fecha de su dictamen, y el juez, a la de la sentencia. vii) Deben determinarse los daños que se causen al derecho de propiedad por limitaciones irrazonables sufridas al aplicar las medidas precautorias, si éstas se instauran. viii) En cuanto a mejoras, las introducidas después de la declaratoria de interés público sólo pueden incluirse en el precio, si revisten el carácter de necesarias. IV) El Juez, por su

parte, debe apreciar todas las pruebas, incluidos los informes periciales, en su conjunto, y de acuerdo con las reglas de la sana crítica racional. Puede hasta apartarse de dichos expertajes o de cualquier otro elemento, con tal de revisar el avalúo administrativo, eso sí, el monto de la indemnización no podrá en ningún caso, exceder la suma mayor estimada por los peritos (artículo 40 párrafos 3, 4 y 5).- Todo a condición, por supuesto, de que los resultados de esa valoración, tanto como las motivaciones que lo hicieron arribar a ellos, deben quedar claramente plasmados en la resolución, por imperativo constitucional (artículos 39 y 41 de la Carta Fundamental) y legal (artículo 155 del Código Procesal Civil y 40 de la citada Ley de Expropiaciones), bajo pena de nulidad, sin que sea válido a estos efectos, enunciar vagamente la existencia de las probanzas en que funda su pronunciamiento o citar simplemente las disposiciones legales en que aquélla se basa. En esencia, el Juzgador tiene el deber ineludible de realizar un esfuerzo por incorporar en el fallo, las razones que lo llevaron a optar por una u otra decisión, pues como bien lo ha señalado la Sala Constitucional: "...ese deber u obligación del juez de motivar las sentencias implica, en consecuencia, un derecho del ciudadano a obtener, de parte del órgano jurisdiccional, no sólo una resolución fundada en derecho sino también debidamente razonable, a partir de todos los elementos visibles para el caso concreto. Así, la motivación constituye el signo más importante y típico de la racionalización de la función jurisdiccional y sirve para demostrar que el fallo es justo y por qué es justo y para persuadir a la parte vencida de que (-la solución dada-) ha sido el necesario punto de llegada de un meditado razonamiento, y no el fruto improvisado de la arbitrariedad y la fuerza, sirviendo además, en una función más estrictamente jurídica, como conducto para la impugnación, lo que permite poner a las partes en condición de verificar si, en el razonamiento que ha conducido al juez a decidir en determinado sentido, puede descubrirse alguno de aquellos defectos que dan motivo a los diversos medios de impugnación ante los órganos competentes, constituyendo entonces la motivación, el espejo revelador de los errores del juzgador. Se entiende entonces que, el deber de fundamentación es una garantía primordial... por cuanto incide directamente en el derecho de defensa y por ende, en el derecho al debido proceso y en el derecho a la tutela judicial efectiva. Esa fundamentación se ha de referir a todos los razonamientos y criterios por los cuales el Juez llega a la la conclusión que plasma en la parte dispositiva de la sentencia, fundamentación que requiere un ítem lógico y que implica necesariamente que todos y cada uno de los elementos que obran en el expediente, deberán ser valorados conforme a las reglas de la sana crítica racional." (sentencia número 4846-96).- V) Es

importante acotar que la indemnización que corresponde por despojo debe actualizarse. La doctrina que informa los artículos 45 de la Carta Fundamental, 22 y 40 de la Ley de Expropiaciones, es la que señala que el cálculo debe hacerse conforme al valor del inmueble en la fecha más cercana a la del dictado del fallo, tal y como lo indicó la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su resolución 166-F-92, de las 16:20 horas del 18 de diciembre de 1992, que a la letra dice: "XXV.- El momento del cálculo o tasación de la indemnización es de vital importancia, por la influencia de los procesos inflacionarios o deflacionarios, la devaluación de la moneda, la mutación del valor de los bienes en el mercado, el tiempo de los procesos judiciales, y la falta de concomitancia entre su fijación y la privación. Si la expropiación tiende a equilibrar la situación anterior con la posterior al acto ablatorio no puede subestimarse al momento de la tasación de la indemnización. Al respecto, la doctrina ha trazado varias pautas: 1) la fecha de la afectación: decreto expropiatorio; 2) Inicio del juicio expropiatorio, éste exterioriza la voluntad del Estado de efectuar la expropiación, pero no produce por sí la transmisión del dominio. 3) el momento de la ocupación, posesión o desapropio por parte del expropiante; 4) al momento de dictarse la sentencia definitiva. Se ha señalado, si no hay una depreciación monetaria galopante, el valor del momento de la desposesión, caso contrario, el vigente a la fecha de la sentencia definitiva. La última puede ser la solución más ajustada al requisito constitucional de la indemnización "previa", es decir, la transmisión de la propiedad únicamente opera si se paga anticipadamente la respectiva indemnización, y como ésta se determina en la sentencia definitiva ese es el momento para cuantificarla. En el caso de las otras soluciones propuestas el lapso entre la tasación y la sentencia definitiva suele ser prolongado resultando por ello inconvenientes. En suma, la fecha de la sentencia definitiva es la más próxima al del pago de la indemnización, por lo cual debe ser el parámetro temporal para fijar la indemnización justa y plena ." (énfasis agregado). En la especie, se advierte que el avalúo administrativo N° 2001-22, que fijó el precio por metro cuadrado en quince mil colones, data del tres de mayo del dos mil uno (folios 23 del expdte. admvo.), lo cual significa que han transcurrido más de dos años y medio desde entonces, y ello torna imperativo revisarlo, a fin de no vaciar de contenido la garantía patrimonial que para el expropiado, establece nuestro ordenamiento jurídico. VI) En el caso concreto, para fijar el justiprecio la señora Juez tomo en consideración el informe rendido por el Ingeniero Centeno, otorgado en sede judicial, lo cual, constituye una facultad suya. Se desprende de los autos que el terreno sobre el que versa la expropiación posee casa de habitación en la cual se consideró tanto la vivienda original como el área remodelada y

ampliada, el acabado de sus pisos, los cielos y el techo, el estado de las paredes, un taller mecánico del cual se detalla su ubicación exacta, el material con que esta construido, sus pisos, iluminación, y sistema eléctrico, así como una oficina que se encuentra ubicada dentro de su estructura, la instalación de aguas pluviales entre otros, la estructura de una perrera que tiene el terrero del cual se indico su medida y altura, su sistema de construcción y materiales, piso y estado de conservación, el área de parqueo que posee, así como indicación de tapias, árboles y demás factores influyentes en la fijación de justiprecio. Tomando en cuenta estos aspectos, así como los valores asignados por los expertos tanto al precio del terrero como al de las construcciones existentes, el Tribunal arriba a la conclusión de que no lleva razón el apelante en sus manifestaciones y por el contrario, procede impartir su aprobación al monto asignado por el juzgado al estimarse, que se ajusta a la realidad económica imperante y permite el equilibrio de la ecuación propia en estos procesos por medio de la cual se trata de conciliar el interés público que provoca el despojo con el del particular que se ve sometido a esa medida."

**FUENTES CITADAS:**

- 1 PERA VERDAGUER, Francisco. Expropiación Forzosa. Segunda Edición. Casa Editorial Bosch. Barcelona, 1970. pp. 27-29.
- 2 PERA VERDAGUER, Francisco. Expropiación Forzosa. Segunda Edición. Casa Editorial Bosch. Barcelona, 1970. pp. 29-30.
- 3 ORTIZ ORTIZ, Eduardo. Propiedad y Constitución. *Revista Judicial*. (No. 37): pp. 16, San José, junio 1986.
- 4 ORTIZ ORTIZ, Eduardo. Expropiación y Responsabilidad Públicas. 1º Edición. Litografía e Imprenta LIL. San José, 1996. pp. 140-145.
- 5 RODRÍGUEZ HERRERA, Tatiana y SÁNCHEZ MONTERO, Luis Ángel. Las Potestades Expropiatorias del Estado y el Interés Público como Causa de Expropiación, el Arbitraje Medio Alternativo para la Valoración del Bine Expropiado, un Análisis Comparativo. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1997. pp. 93-94.
- 6 RODRÍGUEZ HERRERA, Tatiana y SÁNCHEZ MONTERO, Luis Ángel. Las Potestades Expropiatorias del Estado y el Interés Público como Causa de Expropiación, el Arbitraje Medio Alternativo para la Valoración del Bine Expropiado, un Análisis Comparativo. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1997. pp. 95-101.
- 7 CÓRDOBA ORTEGA, Jorge. Comentarios a la Ley de Expropiaciones Costarricense. 1º Edición. Editorial Juricentro. San José, 1995. pp. 157-161.
- 8 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, 7 de noviembre de 1949.
- 9 Ley Número 7495. Costa Rica, 3 de mayo de 1995.
- 10 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA. Resolución No. 144-2000, de las once horas con quince minutos del veintiuno de julio de dos mil.
- 11 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución No. 159-2000, de las once horas con treinta minutos del seis de junio de dos mil.
- 12 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución No. 217-2003, de las once horas con cinco minutos del treinta de abril de dos mil tres.
- 13 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución No. 332-2003, de las quince horas del dos de setiembre de dos mil tres.
- 14 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución No. 332-2004, de las diez horas con cuarenta minutos del dieciseis de julio de dos mil cuatro.