

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:

### EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN EN SEDE ADMINISTRATIVA.

**RESUMEN:** El presente informe de investigación recopila la doctrina normativa y jurisprudencia que analiza el proceso de Expropiación en sede administrativa, según lo regulado en la Ley de Expropiaciones vigente hasta la fecha, abarcando aspectos como su procedimiento en general además del análisis por parte de la jurisprudencia de aspectos específicos como lo son la fijación de precio o la oposición en vía judicial.

## Índice de contenido

1DOCTRINA.....	1
a)Aspectos relativos al proceso de Expropiación.....	1
Declaratoria de Utilidad e Interés Social.....	2
Avalúo.....	2
Decreto Expropiatorio.....	2
La Irrecubilidad del acto.....	3
La Notificación.....	3
2NORMATIVA.....	4
b)Ley de Expropiaciones.....	4
3JURISPRUDENCIA.....	8
a)Naturaleza y procedimiento a seguir en vía administrativa y judicial.....	9
b)Sobre el procedimiento de fijación del precio.....	17
c) Análisis sobre la potestad expropiatoria de la administración, procedimiento, naturaleza jurídica y la retrocesión o reversión .....	26
c)Derecho a oponerse en vía judicial al aceptado en sede administrativa.....	36

## 1 DOCTRINA

### *a) Aspectos relativos al proceso de Expropiación*

#### **Declaratoria de Utilidad e Interés Social**

[CHINCHILLA MORA]<sup>1</sup>

“La declaratoria de utilidad pública es un presupuesto previo e indefectible de la expropiación cuya inobservancia provoca la nulidad del procedimiento; establecido como garantía del expropiado y de la integridad de su patrimonio. Pero no se limita a eso con esta declaratoria se intenta eliminar del sistema los abusos de poder en virtud de la potestad constitucional otorgada y es por ello que se exige que la misma tenga respaldo en la satisfacción del interés público, único que legitima tal declaración”

#### **Avalúo**

[CHINCHILLA MORA]<sup>2</sup>

“Cuando la Administración para satisfacer un interés público considera necesario sustraer un bien del patrimonio de un particular, procede en principio a realizar los estudios preliminares tanto respecto de su titular como del historial y simultáneamente procede a valorarlo. Esta última actuación es realizada por el órgano correspondiente, que es el que da el primer parámetro y a veces resulta único o definitivo, constituyéndose en este caso en el justo valor del bien. Se trata de otro requisito constitutivo del acto expropiatorio.”

## **Decreto Expropiatorio**

[CHINCHILLA MORA]<sup>3</sup>

“El decreto expropiatorio es la manifestación unilateral de voluntad de la Administración, mediante la cual se concreta la potestad de imperio que le permite privar del dominio al particular. Como acto administrativo que es, debe estar compuesto por los elementos de motivo, contenido y fin y su inobservancia puede provocar su anulación.”

### **La Irrecubilidad del acto**

“En la medida en que el acto expropiatorio haya sido configurado con las formalidades y requisitos expuestos anteriormente, deviene en irrecurrible. Por contrario, si al constituirse este acto, no se observan todos los elementos o se cumplen parcialmente defectuosos, sí pueden ser recurridos. A tal efecto, el administrado tiene la vía contencioso administrativa para atacar la irregularidad, que de prosperar anularía todo el procedimiento, debiendo la Administración en caso de persistir el interés público a volver a iniciar las gestiones”

### **La Notificación**

[CHINCHILLA MORA]<sup>4</sup>

“Es requisito de eficacia del acto expropiatorio la debida comunicación al expropiado.

[...]

En el caso que nos ocupa se trata del deber de notificar personalmente al administrado del acto final que concretamente lo afecta; que no debe confundirse con la respectiva publicación de ese mismo acto, habida cuenta que para casos particulares y

normales, la publicación no suple la notificación, pues aquella está referida a actos generales, mientras que ésta debe practicarse cuando el destinatario se encuentra individualizado. La importancia de esta notificación es porque a través de ésta el administrado conoce no sólo la decisión sino la forma que ha sido tomada, con la consecuente posibilidad de impugnarla si fuera del caso."

## 2 **NORMATIVA**

### ***b) Ley de Expropiaciones***

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>5</sup>

#### CAPITULO II

#### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

#### SECCION I

#### REQUISITOS PREVIOS A LA EXPROPIACION

ARTÍCULO 18.- Declaratoria de interés público.

Para expropiar, será indispensable un acto motivado, mediante el cual el bien por expropiar se declare de interés público.

La declaratoria de interés público deberá notificarse al interesado o su representante legal y será publicada en el Diario Oficial.

ARTÍCULO 19.- Declaración genérica de interés público.

Cuando por ley se declare genéricamente el interés público de ciertos bienes, el reconocimiento, en cada caso concreto, deberá realizarse por acuerdo motivado del Poder Ejecutivo o por el órgano superior del ente expropiador, salvo ley en contrario.

ARTÍCULO 20.- Mandamiento provisional de anotación

En la resolución declaratoria de interés público del bien, se

ordenará expedir, en el registro público correspondiente, un mandamiento provisional de anotación.

Practicada la anotación, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre el bien, se entenderá efectuada sin perjuicio del ente anotador. La anotación caducará y se cancelará de oficio si, dentro del año siguiente, no se presentare el mandamiento de anotación definitiva, expedido por el Juzgado contencioso- administrativo y civil de hacienda.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7757 de 10 de marzo de 1998)

## SECCION II

### DETERMINACION DEL JUSTO PRECIO

#### ARTÍCULO 21.- Solicitud del avalúo

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4 de esta ley, cuando se requiera adquirir bienes o afectar derechos para fines de interés público, la Administración deberá solicitar a la dependencia especializada respectiva o, si esta no existiere, a la Dirección General de Tributación Directa, que practique el avalúo administrativo correspondiente por medio de su propio personal o con la ayuda del personal necesario, según la especialidad requerida. El avalúo deberá rendirse en un plazo máximo de dos meses, contado a partir del recibo de la solicitud.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7757 de 10 de marzo de 1998)

#### 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.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7757 de 10 de marzo de 1998)

#### ARTÍCULO 23.- Revisión del avalúo administrativo

Cuando accidentes naturales varíen la naturaleza del bien o su cabida, y no se hayan iniciado aún las diligencias judiciales, la Administración o el interesado podrá solicitar una revisión del avalúo para ajustarlo a las nuevas características del bien. Si el propietario aceptare el nuevo valor, se procederá al traspaso directo.

Si el propietario hubiere aceptado el valor del bien y hubieren transcurrido más de seis meses sin que se le haya pagado, podrá pedir que el valor pactado se actualice conforme a los índices de inflación registrados por el Banco Central de Costa Rica.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7757 de 10 de marzo de 1998)

#### ARTÍCULO 24.- Fijación de valores.

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.

#### ARTÍCULO 25.- Notificación del avalúo

El avalúo se notificará tanto al propietario como al inquilino, al arrendatario y a 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, se le concederá al administrado un plazo mínimo de ocho días hábiles para manifestar su conformidad con el precio asignado al bien, bajo el apercibimiento de que su silencio será tenido como aceptación del avalúo administrativo. Si aceptare el precio, comparecerá a otorgar la escritura de traspaso en la fecha que la Administración le indique.

Aceptado el avalúo administrativo o transcurrido sin respuesta el plazo para oponerse, el avalúo quedará firme y no cabrá oposición posterior en ninguna etapa del proceso administrativo.

El expropiado no podrá oponerse en vía judicial, cuando haya

aceptado expresamente el avalúo en vía administrativa.

Aun cuando el propietario no acepte el avalúo administrativo, podrá cambiar de criterio en cualquier momento, lo cual permitirá a la Administración expropiante suscribir el traspaso directo. Si el caso ya está en la etapa judicial, el juez dictará sentencia de inmediato, conforme al valor del avalúo administrativo. Para tales efectos, el expropiado podrá pedir que el valor se actualice conforme a los índices de inflación registrados por el Banco Central de Costa Rica.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7757 de 10 de marzo de 1998)

ARTÍCULO 26.- Apelación del avalúo administrativo.

(Derogado por el artículo 1º de la ley No.7757 de 10 de marzo de 1998)

ARTÍCULO 27.- Arbitraje.

En cualquier etapa de los procedimientos, las partes podrán someter a arbitraje sus diferencias, de conformidad con las regulaciones legales y los instrumentos vigentes del derecho internacional.

Cuando la diferencia verse sobre la determinación del precio justo y el diferendo se rija por la legislación procesal costarricense, el arbitraje será de peritos y los gastos correrán por cuenta del ente expropiador.

Los peritos deberán ajustarse a los criterios de valoración establecidos en el artículo 22 y a los honorarios indicados en el artículo 37, ambos de esta Ley.

Cuando se recurra a mecanismos de arbitraje estipulados en instrumentos internacionales vigentes en Costa Rica, se estará a las regulaciones allí contenidas.

Si la diferencia versa sobre la naturaleza, el contenido, la extensión o las características del derecho o bien por expropiar, la discrepancia se resolverá antes de determinar el justo precio, mediante un arbitraje de derecho, con los gastos a cargo de ambas partes.

### 3 JURISPRUDENCIA

#### ***a) Naturaleza y procedimiento a seguir en vía administrativa y judicial.***

[SALA PRIMERA]<sup>6</sup>

Exp: 00-000243-0163-CA

Res: 000297-F-SI-2008

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veinticinco de abril de dos mil ocho.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José, por MAYRA MARGARITA BALLAR CAMPOS, de oficios del hogar; contra el ESTADO, representado por su procurador adjunto Vivian Ávila Jones, abogado. Las personas físicas son mayores, casados y vecinos de San José.

#### RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora planteó demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en la suma de cuarenta y ocho millones cincuenta y un mil quinientos colones, a fin de que en sentencia se ordene: " 1- ... al Estado a Devolver (sic) la Finca del Partido de San José, MATRICULA (sic) DE FOLIO REAL NUMERO (sic) 158287-000, de naturaleza, situación, linderos y cabida constantes en la certificación que rola presentada al Despacho con fecha 23 de marzo de 2000, (sic) y hoy se encuentra inscrito a nombre del ESTADO. 2- Que el traspaso deberá ordenarse por mandamiento judicial y libre de todo gravamen, anotación y carga. 3- Que en caso de oposición se condene al Estado al pago de ambas costas de este proceso y los daños y perjuicio (sic) causados con su acción dilatoria en el cumplimiento de una Ley como la invocada."

2-. El representante estatal contestó negativamente y opuso las excepciones de caducidad de la acción, acto consentido, falta de agotamiento de la vía administrativa, falta de derecho, falta de legitimación, falta de interés actual, y la expresión genérica de

" sine actione agit " , siendo resueltas las tres primeras interlocutoriamente.

3.- El Juez Dyan Monge Alfaro, en sentencia no. 0874-2006 de las 11 horas del 28 de julio de 2006, resolvió: " De conformidad con los hechos que informan el proceso, citas legales mencionadas, se resuelve: Se acoge la expresión genérica de sine actione agit en su modalidad de Falta De Derecho, y se rechaza en las demás; asimismo, se rechazan las excepciones de acto consentido y caducidad de la acción contencioso administrativa. Se declara sin lugar en todos sus extremos la presente demanda. Son ambas costas de este proceso a cargo de la vencida."

4.- La actora apeló y el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Primera, integrada por los Jueces Elvia Elena Vargas Rodríguez, Joaquín Villalobos Soto e Ileana Sánchez Navarro , en sentencia no. 328-2007 de las 10 horas 10 minutos del 29 de agosto de 2007, dispuso: " Se revoca la sentencia recurrida. Se declaran sin lugar las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación en la causa, activa y pasiva y falta de derecho. Se acoge la demanda en los siguientes términos, estimándose denegada en lo no expresamente concedido, se ordena al Estado devolver al accionante Mayra Margarita Ballar Campos la propiedad inscrita en el Partido de San José, matrícula 158287 000, libre de gravámenes y anotaciones, una vez que la actora deposite la cantidad de cuarenta y siete millones novecientos cuarenta y un mil setecientos colones, la que deberá adicionar en el depósito ya efectuado de ciento nueve mil ochocientos colones. Se condena al vencido al pago de ambas costas de la acción .

5.- La parte demandada formula recurso de casación por el fondo. Alega violación de los artículos 16 de la Ley de Expropiaciones no. 7495, reformada por la ley 7757; 261, 262; 1022, 1034 y 1049 del Código Civil, 330 del Código Procesal Civil; así como, los ordinales 2 párrafo 1º y 7 de la Ley General de Caminos Públicos 5060.

6.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley. Interviene en la decisión de este asunto la Magistrada Suplente Ana Isabel Vargas Vargas.

Redacta la Magistrada León Feoli

CONSIDERANDO

I.- La señora Mayra Margarita Ballar Campos era dueña de la finca del Partido de San José, inscrita al folio real matrícula 158287. El Estado necesitaba adquirir esa propiedad para el desarrollo del Proyecto de Construcción de la Carretera de Circunvalación. Mediante avalúo no. 16549 del 8 de mayo de 1979, la Dirección General de la Tributación Directa la valoró en ₡109.800,00. El día 15 siguiente, doña Mayra se dio por notificada y aceptó el avalúo. A través del acuerdo no. 260 del 30 de mayo de ese año, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (en lo sucesivo, MOPT) autorizó el pago. El 28 de enero de 1980, se otorgó la escritura pública no 399 en la que se consignó la venta, estableciéndose que se utilizaría para la construcción de esa vía. Según oficio del 19 de abril de 1990, el Jefe del Departamento de Terrenos del MOPT, le manifestó al Jefe del Departamento de Vía, que ese terreno no se utilizó para la construcción aludida, y por eso, se incluyó en el grupo disponible para la venta. El 3 de agosto de 1990, la actora solicitó al MOPT la retrocesión, la que fue rechazada por oficio no. 2168 del 31 de agosto siguiente, impugnado el 19 de septiembre de ese año. El 8 de junio de 1999, reiteró la solicitud. Mediante resolución no. 001311 de las 10 horas del 17 de enero del 2000 el ministro del ramo, rechazó el reclamo administrativo y dio por agotada la vía administrativa. La señora Ballar plantea el presente proceso para que se le devuelva la finca. El Estado contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de derecho, legitimación, interés actual; acto consentido, caducidad y la expresión genérica de " sine actione agit " . El Juzgado previo pronunciamiento sobre las defensas, la declaró sin lugar. Impuso el pago de ambas costas a la vencida. El Tribunal revocó. Rechazó las excepciones. Acogió la demanda. Ordenó al Estado a devolver el terreno, una vez que la actora deposite ₡47.941.700,00 y lo condenó al pago de las costas. El accionado interpone recurso de casación.

II.- El personero estatal aduce razones de fondo. Acusa quebranto directo del numeral 16 de la Ley de Expropiaciones, no. 7495 del 8 de junio de 1995. La norma, alega, es clara al indicar que la retrocesión procede en caso de que opere la expropiación del bien y, en la especie, no se está ante un acto de esa naturaleza. El traspaso del terreno fue libre, agrega, sin que se ejerciera un poder de imperio del Estado para despojarla forzosamente. Incluso, asevera, hubo una nota de la actora del 28 de febrero de 1979, en la que lo ofreció, con lo cual pone en evidencia su interés inequívoco y libre voluntad, de venderlo. De la lectura integral de las normas de la Ley de Expropiaciones, expone, se infiere que la cesión amistosa y el ejercicio de una potestad de imperio, son supuestos completamente distintos. La primera, afirma, es el

acuerdo entre las partes, revestido de un trámite administrativo para justificar el pago, en el que no se llega a dictar un acto expropiatorio, sino tan solo un pacto de compra, que se instituye como sustento de la adquisición; o sea, no hay contención, porque de común acuerdo deciden traspasar el inmueble. La segunda, añade, emerge a partir del rechazo del avalúo administrativo y se utiliza ante la imposibilidad de adquirirlo. El Estado ejerce sus potestades, ante la oposición a que se le transfiera y la necesidad de satisfacer intereses públicos. En su apoyo, cita el voto no. 5652 de las 14 horas 42 minutos del 11 de mayo del 2005, de la Sala Constitucional. De la lectura integral de los numerales 3, 25 y 28 de la Ley citada, manifiesta, el dueño del bien es considerado como propietario, poseedor o administrado, ya que el traspaso se da en una etapa previa a la jurisdiccional, o sea, sin tener que acudir al proceso correspondiente. Es hasta el ordinal 31 de esa normativa que se hace referencia a la figura del expropiado, expresa, al referirse al auto inicial dictado por el Juzgado. Esto, en su criterio, permite concluir que esa calificación se obtiene cuando formalmente lo dispone la autoridad judicial. Antes de que eso suceda, sostiene, cualquier actuación que se realice, se le debe reputar al propietario, poseedor o administrado, y no al expropiado, por no haber nacido a la vida jurídica esa condición. La sentencia impugnada, estima, incurrió en violación directa por indebida aplicación del precepto 16 de la Ley de Expropiaciones, no. 7495 del 3 de mayo de 1995, reformada por ley no. 7757 del 10 de marzo de 1998. También, alega, quebrantó de manera indirecta los artículos 1022, 1034 y 1049 del Código Civil, por error de derecho en la apreciación de la escritura pública de traspaso, cuando en realidad debió tomarla en consideración al contener un convenio bilateral y expresar una voluntad clara en cuanto a la libre transmisión del inmueble a través de un negocio jurídico perfecto. Lo estipulado en el canon 16 de cita, argumenta, resulta inaplicable al caso, porque se trató de una venta simple del bien, sin un acto administrativo previo de expropiación, cuyo contenido es el ejercicio de un poder de imperio contra la voluntad de la actora. En ese orden de ideas, argumenta la situación de hecho que se plantea en esta litis, no está comprendida en las disposiciones que prevén esa figura, como requisito para la procedencia de la reversión. También apoya ese error probatorio en la circunstancia de que de la escritura de traspaso, queda claro que no hubo expropiación. De conformidad con los numerales 369, 370 y 371 del Código Procesal Civil, refiere, ese documento es plena prueba, y no debió ser preterido por el Ad quem, quien dejó de acreditar una venta simple, que excluye el concepto de expropiación, resultando vulnerados por el fondo los preceptos ya citados del Código Civil. Transcribe la sentencia de

esta Sala no. 804 de las 10 horas 25 minutos del 20 de octubre del 2006. El Tribunal, asegura, pasa por alto y desconoce el interés público de un proyecto todavía en ejecución, por un error al apreciar la prueba y el ordenamiento aplicable. La sentencia, anota, de forma clara establece que la retrocesión opera luego de que se de: la entrada en posesión, el pago respectivo y finalice el proceso expropiatorio, lo que en este caso no sucedió, porque el traspaso se dio por una compra venta, no existió orden judicial para la posesión, el pago fue puro y simple y no hubo contención en sede jurisdiccional. La señora Ballar Campos arguye, no fue expropiada ; por ende, no puede corresponderle bajo ningún supuesto la retrocesión. Por otra parte, expone, no es cierto que el terreno perdió interés público y que no se utilizó, por cuanto el Proyecto Carretera Circunvalación San José no ha finalizado. Actualmente, señala, forma parte del derecho de vía y opera como previsión, generando visibilidad, y con ello, seguridad, por lo que resulta innegable su carácter de bien demanial. En el reconocimiento judicial, añade, se evidencia que fue destinado para el fin público por el que se adquirió, formando parte del demanio, de manera que su utilidad o propósito no ha sido desvirtuado. Considera, hay un error material -error de hecho-, entre esa prueba y la conclusión a la que se arriba en la sentencia recurrida, al atribuirle un contenido que no tiene y afirmar que perdió su carácter demanial. Esta equivocación, refiere, quebranta los numerales 261 y 262 del Código Civil, 2, párrafo 1º, y 7 de la Ley General de Caminos Públicos, no. 5060 del 22 de agosto de 1972, así como las reglas de la sana crítica contenidas en el ordinal 330 del Código Procesal Civil, en este caso por error de derecho, al negarle valor probatorio al reconocimiento judicial.

III.- El planteamiento resulta ambiguo y confuso. Desarrolla diferentes argumentos con poco orden, sin la claridad y precisión que exige el numeral 596 del Código Procesal Civil. No separa de manera adecuada los reparos, irrespetando los requerimientos técnicos propios de este recurso extraordinario, lo que es suficiente para proceder a su rechazo. Al mismo resultado se llega, como de seguido se verá, si la Sala, en una labor que no le corresponde, procediera, a reordenarlos. En efecto, es preciso recordar que las violaciones de fondo, pueden producirse de manera indirecta, cuando en el fallo se ha incurrido en errores de hecho o de derecho en la valoración de la prueba. El primero, se produce cuando el juzgador incurre en equivocaciones materiales al apreciarla, extrayendo elementos de convicción que le son ajenos. El de derecho, por su parte, supone desconocer el valor legal de una probanza, u otorgarle uno distinto al previsto por la ley.

Dentro de éste se reconoce también la preterición y el irrespeto a las reglas de la sana crítica, que imponen el deber de respetar los principios de la lógica, psicología o experiencia al ponderar la prueba. En ambos tipos de error, es necesario precisar la prueba y citar las reglas vulneradas por el fondo, de manera mediata, expresando, con claridad y precisión, la forma en que se produjo el yerro y la incidencia que tuvo sobre los cánones desaplicados, o bien, actuados de manera impropia, sea, indicar técnicamente la violación indirecta infringida a las normas de fondo con la errónea apreciación. En el error de derecho, se deben referir, además, las normas atinentes al valor probatorio que fueron i r respetadas.

IV.- Para el recurrente, el Tribunal apreció de manera indebida la escritura de traspaso y el reconocimiento judicial. De no haber sido así, estima, debió concluir que hubo un negocio jurídico perfecto, en el que existió un acuerdo, para una venta simple, sin que mediara expropiación. Además, de que el terreno se destinó para el fin público requerido, formando parte del derecho de vía, al funcionar como previsión vial, constituyéndose en un bien de utilidad pública. Como puede apreciarse, a pesar de que se identifica la prueba y se citan las normas sobre su valor probatorio y las de fondo supuestamente vulneradas de manera mediata, no explica, en los términos en que se expuso el considerando anterior, de qué manera se produjo el yerro, ni la forma en que ello incidió en las disposiciones sustantivas que utilizó el Tribunal para fundamentar su fallo. Tampoco detalla cómo fueron lesionadas las reglas de la sana crítica, todo lo cual, torna el reparo en informal e impone su rechazo.

V.- En todo caso, y siempre en la línea de ahondar en razones para rechazar el cargo, debe tenerse presente que los hechos que tuvo por acreditados el Ad quem, encuentran respaldo en piezas documentales, que constan en el expediente administrativo, a folios 3,4,19,20,33 y 80, respetando así el principio de unidad probatoria. En ese sentido, es dable destacar que tuvo por demostrada la declaratoria de interés público para adquirir la propiedad objeto del litigio, con el propósito de incluirla en lo que se llamó "reserva" para el Plan Vial a que se refiere la Ley no. 2525 del 17 de febrero de 1960, para construir la Carretera de Circunvalación del Área Metropolitana de San José. También, que se practicó el avalúo y se suscribió el traspaso del inmueble a favor del Estado. Por último, que el interés público, o rigen de la expropiación, dejó de existir, al no haber sido utilizado en ese proyecto. Contrario a lo protestado, la escritura de traspaso no fue indebidamente valorada, pese a que se arribara a una

conclusión diferente a la pretendida , que es, en el fondo, el motivo real de la inconformidad. No se le dio un contenido distinto al que ahora se señala en el recurso. Ninguno de los argumentos del Tribunal, vulnera los numerales 1022, 1034 y 1049 del Código Civil, o los artículos 369, 370 y 371 del Código Procesal Civil, dado que, en efecto , ese documento es plena prueba que acredita la voluntad de la demandante de vender su inmueble al Estado. Tampoco se observa una incorrecta apreciación del reconocimiento judicial, que en todo caso, no fue considerado por el Tribunal al elaborar los hechos probados, debido a que por otros medios, no combatidos en el recurso, constató que el terreno no fue utilizado con motivo de la construcción de la citada carretera, y por esa razón, se incluyó entre las propiedades del Estado disponibles para la venta. Y sobre ese elemento probatorio, se reitera, no ofrece ninguna objeción que lleve a su cuestionamiento. De allí que, no existe quebranto de los cánones 261 y 262 del Código Civil, 2, párrafo 1º, y 7 de la Ley General de Caminos Públicos. Para esta sala, en el fallo que se recurre, no se aplicaron indebidamente las normas aludidas, ni se irrespetaron las reglas de la sana crítica enunciadas en el recurso, de manera tal que el cuadro fáctico se mantiene incólume.

VI .- Los motivos por violación directa adolecen también de una falta de rigurosidad en su planteamiento. Este tipo de infracción, sucede cuando se aplica indebidamente una norma, se deja de actuar la que corresponde o bien, se interpreta de manera incorrecta . En los dos principios supuestos, debe precisarse la violación en su doble vertiente, sea indicar por su orden la que se inaplicó y la que se actuó sin que fuere la que correspondía. En el reparo que se analiza, los agravios están dispersos y pese a que se acusa una indebida aplicación del numeral 16 de la Ley de Expropiaciones, no indica aquella que, en su lugar, debió utilizar el Tribunal. En todo caso, más bien, parece referirse a una interpretación errada. El quid del asunto radica en determinar si aún cuando acontece un avenimiento, cesión amistosa o compra venta por aceptación del monto del avalúo, el antiguo propietario del terreno puede ejercitar el derecho a la retrocesión en el supuesto de que se cumplan los requisitos exigidos en ese ordinal. Es innegable que, en la especie, medió en el traspaso el traspaso, producto d el ejercicio de la potestad expropiatoria. En ese sentido, no puede considerarse como una venta regulada por normas de derecho privado o de la contratación administrativa. Por el contrario, es un negocio jurídico de naturaleza especial regido por el derecho público. Tanto es así que, ese acuerdo, recayó exclusivamente en el precio, y surge a partir del Decreto expropiatorio que, necesariamente, identifica de manera unilateral el inmueble que

responde a un interés del Estado en obtenerlo para satisfacer una necesidad pública. Esta herramienta de carácter constitucional -potestad de expropiación-, fue diseñada por el legislador bajo un doble esquema. Uno administrativo, donde se generan los actos preparatorios, entre ellos, la comunicación del avalúo del terreno al propietario, que con el fin de acelerar el proceso, en caso de aceptarlo, permitiría la entrada en posesión con mayor celeridad y así destinarlo a la utilidad pública. Y otro en sede jurisdiccional, que surge, en principio, cuando el dueño del inmueble no acepta el precio ofrecido, limitándose el proceso a su determinación. Desde este plano, sin duda, ambas hipótesis nacen a partir del ejercicio de una potestad pública. En la especie, del cúmulo de hechos probados, ratificado y complementado por el Tribunal, se infiere, en lo que al caso interesa, que el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, estimó necesario la adquisición del inmueble entonces propiedad de la actora, para llevar a cabo el proyecto de cita, procedió a su avalúo y emisión del respectivo Decreto. Sobre esa base, se accedió al traspaso. Tal y como lo señaló el Ad quem, " ha quedado debidamente acreditado que existió la declaratoria de interés público para la antigua propiedad de la accionante, se practicó el avalúo y se suscribió el traspaso del inmueble a favor del Estado, no revistiendo para el caso, interés que fuera la expropiada quien tomara la iniciativa para realizar aquellas operaciones... ". En consecuencia, es evidente que todas las conductas desplegadas por la Administración, estaban orientadas a adquirir esa propiedad, de suerte que, su venta, no puede entenderse como un acuerdo libre y voluntario. Esto descarta la posición del recurrente, tendiente a calificar el traspaso en esos términos y sobre esa base, la imposibilidad que invoca, de que se configure el presupuesto básico de la retrocesión. A lo expuesto, se une que pasaron más de diez años sin que el inmueble se destinara al fin público que originó su venta completándose así, los requisitos que exige la Ley para dar paso al derecho invocado por la actora. Consecuentemente, no incurrió el Tribunal en una indebida interpretación del numeral de cita.

VII .- En mérito de lo expuesto, debe rechazarse el recurso planteado e imponer sus costas al recurrente (artículo 611 del Código Procesal Civil).

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso, con sus costas a cargo del promovente.

***b) Sobre el procedimiento de fijación del precio***

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>7</sup>

Exp. 03-000857-163-CA

No. 571-2007.

SECCIÓN PRIMERA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Segundo Circuito Judicial de San José, Goicoechea, a las diez horas del veinte de diciembre del dos mil siete.

Diligencias de expropiación promovidas por el Estado, representado por el Procurador Adjunto, licenciada Vivian Ávila Jones, mayor, casado, abogado, vecino de San José, portador de la cédula de identidad número 1-432-111, contra Río Fortuna de Oviedo, S. A. representada por Flory Moncada García, cédula número 2- 287-323.

RESULTANDO

1.- Que el Estado estableció el proceso para que se fije la indemnización que corresponde a la accionada, por la expropiación de una franja de terreno para la realización del proyecto de carretera Florencia-Naranjo, a la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, en la Provincia de Alajuela, en el sistema de folio real con la matrícula noventa y tres mil quinientos noventa y siete-cero cero cero (93597-000); y que se inscriba la misma a nombre del Estado, libre de gravámenes y anotaciones.

2.- Que la expropiada no aceptó el avalúo administrativo (fijado en la suma de sesenta y seis millones doscientos diez mil setecientos cincuenta colones sin céntimos -¢ 66.210.750.00-).

3.- Que el Doctor Alner Palacios García, Juez de Instancia, en sentencia número 52-2007, de las catorce horas del veintidos de enero del dos mil siete, dispuso: " POR TANTO: Se rechaza la prueba para mejor proveer ofrecida por la parte expropiada, visible a folios 38 al 75, 186 al 214, 260 al 273, 302 al 315, 316 al 341, 377 al 386 y 393 al 403. Se fija la indemnización a favor de Río Fortuna de Oviedo S.A., cédula de persona jurídica No.

3-101-157001, en la suma de sesenta y seis millones doscientos diez mil setecientos cincuenta colones. Por ende se ordena inscribir a nombre del Estado, libre de gravámenes hipotecarios, servidumbres y anotaciones marginales, un área de terreno equivalente a veintiséis mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros con treinta decímetros cuadrados (26.484,30), según el plano catastrado No. A-792448-2002, y cuyos linderos son: Norte: resto de la finca y calle pública con 50,12 metros de frente, Sur: resto de la finca y Alberto Jiménez Villegas, este: resto de la finca, y al oeste, resto de la finca, siendo necesaria su adquisición para la construcción del proyecto "Carretera Naranjo-Florencia". Esta área deberá segregarse de la finca inscrita en el Registro Nacional al Partido de Alajuela y a nombre del expropiado, matrícula número noventa y tres mil quinientos noventa y siete - cero cero cero, sito en el Distrito Diez Volio, Cantón Dos San Ramón, con una medida de trescientos noventa y cinco mil novecientos cincuenta y seis metros con noventa y tres decímetros cuadrados, cuyos linderos son: Norte: calle pública, Sur: Sucesión de Ramón Rodríguez Varela y Jorge Araya, Este: calle pública, Tilo Marín Marín y Celio Varela Valverde, y Oeste: carretera San Ramón-Zarcelero. Destínese el bien expropiado al fin público indicado. Se resuelve sin especial condenatoria en costas. NOTIFÍQUESE.- Dr. Alner Palacios García Juez " (folio 415).

4.- Que inconforme con lo resuelto, la expropiada formuló recurso de apelación, el cual fue admitido y en virtud de lo cual conoce este Tribunal en alzada.

5.- Que se han observado las prescripciones legales en la substanciación del proceso y no se notan errores u omisiones que deban ser subsanados, por lo que se dicta esta sentencia dentro del término de ley, previa la deliberación de rigor.

Redacta la Juez Fernández Brenes ; y,

#### CONSIDERANDO

I.- DE LOS HECHOS.- Para una mayor claridad de los hechos tenidos por probados, se sustituye el capítulo de los mismos de la sentencia recurrida por los siguientes: 1.) Que en el Registro Nacional al Partido de Alajuela y a nombre de la sociedad expropiada, se encuentra inscrita la finca matrícula número noventa y tres mil quinientos noventa y siete - cero cero cero, situada en el distrito décimo (Volio), cantón segundo (San Ramón), con una medida de trescientos noventa y cinco mil novecientos cincuenta y seis metros con noventa y tres decímetros cuadrados,

cuyos linderos son: Norte: calle pública, Sur: Sucesión de Ramón Rodríguez Varela y Jorge Araya, Este: calle pública, Tilo Marín Marín y Celio Varela Valverde, y Oeste: carretera San Ramón-Zarcelero, libre de gravámenes hipotecarios, soportando la anotación de expropiación y demanda ordinaria, correspondientes al presente proceso, así como servidumbre trasladada (ver escrito inicial y certificaciones de folios 12 al 13, 24 al 30, 119 al 121, expediente principal); 2.) Que por Acuerdo número 709-del MOPT, del veintiséis de julio del dos mil dos, previa declaratoria de interés público, el Presidente de la República y el Ministro de Obras Públicas y Transportes declararon de interés público, respecto del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el sistema de folio real número 93.597-000, situado en el distrito 10, Volio, Cantón 2, San Ramón, de la Provincia de Alajuela, propiedad de Río Fortuna de Oviedo, Sociedad Anónima, una franja de terreno, con una medida de veintiseis mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros con treinta decímetros cuadrados, cuyos linderos son: Norte: resto de la finca y calle pública con 50,12 metros de frente, Sur: resto de la finca y Alberto Jiménez Villegas, este: resto de la finca, y al oeste, resto de la finca, siendo necesaria su adquisición para la construcción del proyecto " Carretera Naranjo-Florencia ", disponiendo para ello, del mandamiento provisional de anotación ante el Registro y el inicio de las diligencias administrativas para la adquisición de ese terreno (folios 36 a 40 del expediente administrativo); 3.) Que dicho acuerdo fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 161, del veintitrés de agosto del dos mil dos (folio 36 del expediente administrativo); 4.) Que el mandamiento provisional de la expropiación fue anotado en el Registro Público de la Propiedad a Tomo 514, Asiento 00981, del siete de enero del dos mil tres (recibido del Registro y escritura, folios 30 y 31 del expediente administrativo); 5.) Que mediante Acuerdo número 053- MOPT, del diecinueve de junio del dos mil tres, el Presidente de la República y el Ministro de Obras Públicas y Transportes dispusieron expropiar de la finca inscrita al partido de Alajuela matrícula número noventa y tres mil quinientos noventa y siete - cero cero cero, una franja de terreno equivalente a veintiséis mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros con treinta decímetros cuadrados (26.484,30), según el plano catastrado No. A-792448-2002; acuerdo que fue publicado en La Gaceta número 153, del once de agosto del dos mil tres (folio 15 del expediente administrativo); 6.) Que con la expropiación que se pretende, la finca madre quedará dividida en dos porciones o remanentes, uno al este , con una medida de ciento ochenta y cuatro mil setecientos treinta y seis metros con treinta y un decímetros cuadrados y los siguientes linderos: al norte: calle

pública, sur: Alberto Jiménez Villegas, este: calle pública, Tito Marín Marín y Celio Varela, y oeste: lote a segregari; y otro al oeste , con una medida de ciento ochenta y cuatro mil setecientos treinta y seis metros con treinta y un decímetros cuadrados y los siguientes linderos: norte: calle pública, sur: Alberto Jiménez Villegas, este: lote a segregari y oeste: carretera San Ramón-Zarcelero; ambos remanentes, siguen siendo terrenos de potrero (informe del Departamento de Adquisición de Bienes Inmuebles, Dirección Jurídica del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, folios 11 y 12 del expediente administrativo, escrito inicial, folio 4 y croquis ilustrativo, folio 139, ambos del expediente principal); 7.) Que la indemnización correspondiente la expropiación fue establecida en vía administrativa, mediante avalúo administrativo número 2003-022 de veintitrés de abril de dos mil tres, realizado por el Departamento de Avalúos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, que otorgó al terreno un valor de veinticinco millones de colones, por hectárea, para un total de dos hectáreas seis mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros con treinta decímetros cuadrados, lo que da como gran total la suma de sesenta y seis millones doscientos diez mil setecientos cincuenta colones (¢ 66.210.750.00) (ver folios 22 al 32 expediente administrativo); 8.) Que la suma resultante por concepto de indemnización no fue aceptada por el expropiado (folios 19 y 20 del expediente administrativo); 9.) Que el perito Edgar Gómez Acuña, en su informe rendido en vía judicial, concluyó que el valor asignado a la franja de terreno a expropiar dado por el avalúo administrativo " es correcto y se ajusta al valor real y justo del bien, al momento en que fue valuado ", de manera que, al tener una extensión de 26.484,30 hectáreas y asignarles un valor de veinticinco millones a cada hectárea, corresponde a un total de sesenta y seis millones doscientos diez mil setecientos cincuenta colones, teniendo en consideración que la segregación no produce daños a los dos remanentes que se forman con la expropiación, al quedar ambos con amplios frentes a vías públicas -una pavimentada y la otra de lastre-, y mantener su condición de aprovechables (folios 15 al 19 y 90 al 92 del expediente principal); 10.) Que el tercer perito de discordia, Randall Arias Aguilar, en su informe, también concluyó que el valor asignado a la franja de terreno a expropiar dado por el avalúo administrativo, " se ajusta al valor real de ese momento y se considera correcto y justo " (folios 107 a 149 y 172 al 178 del expediente principal); 11.) Que el monto del avalúo administrativo fue girado a la sociedad expropiada, por orden de resolución de las quince horas y once minutos del tres de diciembre del dos mil tres, por cheque número 753018 (folio 31 frente y vuelto del expediente judicial); 12.) Que el reconocimiento judicial se practicó el veintitrés de enero del dos

mil cuatro (folios 76 al 77 del expediente judicial); y, 13.) Que el presente proceso fue interpuesto en fecha veinticuatro de setiembre de dos mil tres (folio 3 del expediente principal).

II.- DE LOS AGRAVIOS DEL APELANTE.- La sociedad expropiada formula apelación contra la sentencia número 52-07, de las catorce horas del veintidos de enero del año en curso, por estimar que la misma es ilegal y dañosa a sus intereses, en violación de los derechos constitucionales del derecho de propiedad, no confiscación, igualdad ante la ley, derecho de defensa y debido proceso, por los siguientes motivos: a.) Que el Juez determina el precio sobre la base de un avalúo administrativo y dos judiciales, siendo que los tres son funcionarios de la Administración expropiante, lo que le deja en un total estado de indefensión, situación que se intentó frenar con la ampliación de los peritajes, gestiones que no fueron fructíferas, al rechazarse de plano las mismas; circunstancia que la obligó a aportar una serie de documentos como prueba para mejor resolver, los cuales fueron rechazados por el Juez de Instancia, cuando los mismos eran admisibles, ante el contubernio de los peritos, a fin de fijar el valor justo y real del inmueble; b.) Que el precio fijado es confiscatorio, lo que se constituye en un acto de abuso de poder; c.) Que los peritos no valoraron el daño del remanente; y, d.) Que en forma grosera se resuelve sin condenatoria en costas, no obstante que tuvo que acudir a la vía judicial en resguardo de sus derechos; motivo por el que solicita la condenatoria en costas al Estado.

III.- GENERALIDADES DE LAS DILIGENCIAS DE EXPROPIACIÓN.- Como lo ha señalado la jurisprudencia nacional (tanto de orden constitucional como contencioso administrativa, pudiéndose consultar las sentencias número 4266-93; 7346-94; 2000-4878; 2004-2260, todas de la Sala Constitucional, así como la número 166-F-92, de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia; y 102-97 y 8-95, estas últimas, de la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo), el espíritu que sustenta este tipo de procesos, es precisamente el de conciliar los intereses de las partes involucradas, en tanto se enfrenta un derecho fundamental - como lo es el de la propiedad privada, contenido en el artículo 45 de la Constitución Política- y la satisfacción de un interés público -primer presupuesto esencial para que sea procedente la expropiación-, a través del pago de un precio justo del bien despojado o afectado, sea, la indemnización -previa, reza el citado numeral constitucional-. Así, el legislador diseñó un procedimiento sumario que tiene como única finalidad determinar el valor del inmueble y el monto de la indemnización correspondiente, lo que ha sido denominado como " justo valor ", en atención a que

se impone como un sacrificio singular y concreto, y por ende, en aplicación del principio de la igualdad de las cargas públicas (artículos 18 y 33 de la Constitución), que responda al valor real del bien y todos los daños, desmerecimientos y erogaciones consecuentes del despojo, a modo de " valor de reposición ", en tanto permita adquirir un bien análogo al perdido con el desapoderamiento, en los términos previstos en los artículos primero y 30 de la Ley de Expropiaciones, en tanto disponen literalmente:

" Artículo 1.- Objeto. La presente Ley regula la expropiación forzosa por causa de interés público comprobado. La expropiación se acuerda en ejercicio del poder de imperio de la Administración Pública y comprende cualquier forma de privación de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera sean sus titulares mediante el pago previo de una indemnización que represente el precio justo de lo expropiado. "

" Artículo 30.- Objeto de litigio . En el proceso especial de expropiación, sólo se discutirán asuntos relacionados con la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, según las condiciones en que se encontraba, para fijar el monto final de la indemnización. "

De manera que la discusión en estos asuntos se circunscribe a una fijación económica, exclusivamente, con exclusión de cualquier otro tema , como sucede en este caso.

V.- DE LA DETERMINACIÓN DEL "JUSTO PRECIO" DE LA INDEMNIZACIÓN EXPROPIATORIA.- Cuando el avalúo administrativo ha sido objetado, corresponde al juez la determinación del justo precio de la indemnización del inmueble expropiado o derecho afectado , tarea que realiza con ayuda de los peritos, conforme a una serie de parámetros objetivos para su fijación, que están establecidos en el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones, tales como la descripción topográfica del terreno, el estado y uso actual de las construcciones, el uso actual del terreno, los derechos de inquilinos o arrendatarios, licencias o derechos comerciales, costos de producción directos o indirectos, impuestos municipales, seguros, permisos o concesiones para la explotación de yacimientos, debidamente aprobados y vigentes; precio estimado de las propiedades colindantes de la zona, gravámenes que pesan sobre la propiedad, los daños reales y permanentes y " cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización ". Es necesario aclarar que se exige al perito que realiza el avalúo administrativo, establecer el valor del bien

expropiado " a la fecha de su dictamen " (artículo 24 de la Ley de referencia), con indicación de si hay posibles daños que se causen al derecho de propiedad por las limitaciones que se imponen; y en esta sede, no se trata de una simple actualización del primero, porque ello causaría un perjuicio directo al administrato -pues no le permitiría compensar la pérdida sufrida-, ya que no se trata de una prolongación o continuación del procedimiento o fase administrativa de la expropiación, en tanto, pretende la fijación de ese justo valor de la indemnización, con fundamento en las experticias rendidas, que aportan lineamientos y criterios sobre el quantum indemnizatorio al juzgador; motivo por el cual resulta pertinente la valoración de nuevos criterios técnicos, objetivos, imparciales y actualizados que constan en las diligencias, que precisamente permiten al juez cumplir con la finalidad de este tipo de procesos, sea, la fijación última del valor de la indemnización expropiatoria. Es así como este justiprecio es de carácter económico pero también jurídico, toda vez que

"... el expropiador deberá indemnizar el valor venal (de mercado) actualizado al momento de la sentencia definitiva ... La indemnización expropiatoria debe representar el equivalente económico del sacrificio, y está orientada al pleno reintegro de su patrimonio ... Se ha señalado -la sentencia se refiere al momento en que debe tomarse para fijar el precio-, que 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 indemnización 'previa', es decir, la transmisión de la propiedad únicamente opera si se paga anticipadamente la respectiva indemnización, ese es el momento para cuantificarla " (sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, número 166-F-92, de las dieciséis horas veinte minutos del dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y dos).

Sobre estos lineamientos, se analizará a continuación el valor fijado de la expropiación en cuestión, en la sentencia recurrida.

VI.- DE LA DETERMINACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN EXPROPIATORIA.- En la resolución impugnada se fijó, como valor de la indemnización de la expropiación de una franja de terreno de veintiséis mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros con treinta decímetros cuadrados, de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en el sistema de folio real, con la matrícula 93.597-000, de la Provincia de Alajuela, en el distrito décimo

(Volio), cantón segundo (San Ramón), la suma de sesenta y seis millones doscientos diez mil setecientos cincuenta colones, cero céntimos (¢ 66.210.750.00) , bajo la consideración de que los dos peritajes rendidos en el proceso, avalaron el avalúo administrativo, al tenor de lo dispuesto en los artículos 30 y 40, párrafo segundo, ambos de la Ley de Expropiaciones; en virtud de lo cual, resultan improcedentes y no pertinentes los múltiples documentos que aportó la expropiada como prueba para mejor resolver. Esta determinación es objetada por la apelante, por estimar la lesión al derecho de defensa y debido proceso, por alegar el contubernio de los peritos que rindieron su experticia a requerimiento del Despacho, al calificarlos como funcionarios de la Administración expropiante; así como el rechazo de la prueba ofrecida para mejor resolver; alegatos que inciden, en último término, en la estimación de un precio, que califica de confiscatorio, al no valorarse el daño al remanente. Ninguno de los reproches que se hace son de recibo, como se detalla a continuación. En primer lugar , debe tener en cuenta la apelante que los peritos que se nombran en esta sede no son funcionarios del Estado, ya sea, de la administración expropiante o de esta instancia, sino que son profesionales liberales que se inscriben en una lista que presentan los colegios profesionales a la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial, la cual es publicada en el Boletín Judicial, una vez que es aprobada, como lo establece el artículo 31 de la Ley de Expropiaciones, ni tampoco son nombrados " libremente " por los juzgadores, sino conforme al turno que se sigue de manera irrestricta. No puede estimarse una actuación parcializada de ninguno de los peritos intervinientes, en razón de que los dictámenes rendidos responden en forma objetiva a los parámetros establecidos en el artículo 22 de la Ley que regula la materia expropiatoria; y, aún cuando se aporta un escrito firmado por Roberto Ulate Lobo (visible a folios 216 a 218 del expediente principal) en el que se relata la negativa del perito Ingeniero Randall Arias de conversar con la representante legal de la expropiada, o de recibir los documentos que ella quería entregarle, el mismo no viene ni autenticado ni tampoco se constituye en indicio que puede llevar a concluir una actuación fraudulenta de parte de este perito, sino una mala actitud o falta de cortesía de su parte. En segundo lugar , se debe aclarar que los peritajes que se realizan en esta sede tienen como parámetros objetivos los factores establecidos en el citado artículo 22, y como finalidad revisar el avalúo administrativo , a fin de que se ajuste al valor del bien en el momento en que fue evaluado ; márgenes que fueron respetados por ambos peritos valuadores nombrados en sede jurisdiccional, al contener una descripción de la ubicación, inscripción, cabida y condiciones de la franja a

expropiar, en los que se tuvieron en cuenta factores como los siguientes: la ubicación de la finca, las características de la zona -como finca rural, dedicada al cultivo de café, caña, potreros para pastoreo de ganado vacuno, etc.-, los servicios que cuenta la zona -de electricidad, cañería, alumbrado público, teléfono, transporte remunerado de personas-, la topografía del lugar -predominantemente con pendientes suaves y medias, con suelos de gran fertilidad, recorrido con ríos y quebradas, que ayudan a la actividad agropecuaria-, la descripción de la finca -terreno de topografía plana y de pendiente favorable en su mayor parte, con una quebrada en su lindero sur, que es terreno de potrero de pasto estrella africana y zacates naturales en parte con malas hierbas, con acceso a los servicios existentes en el lugar-; la extensión de la franja a expropiar y el hecho de que no se causa daño a las dos porciones de remanente que se crean con la expropiación, toda vez que ambas quedan dotadas de amplios frentes con calle pública y mantienen su posibilidad de aprovechamiento; en virtud de lo cual, terminan concluyendo, que el valor asignado a la franja de terreno a expropiar (con una medida de veintiseis mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados con cuarenta y tres decímetros cuadrados), al asignarle un valor unitario de veinticinco millones de colones por hectárea, para un total de sesenta y seis millones doscientos diez mil setecientos cincuenta mil colones, se ajusta al valor real y justo del bien, al momento en que fue valuado; deducciones que nos llevan a refutar el alegato de confiscatoriedad de la indemnización fijada; y por ende, del abuso de poder acusado. En tercer lugar, ha quedado constancia en los autos que ambos peritos se refirieron a las condiciones de los dos remanentes que crea la expropiación de la franja en cuestión, y fueron claros en concluir que no había daño a las dos porciones, en tanto, se repite, ambas quedan con amplios frentes ante vías públicas y pueden ser debidamente explotados por su titular. Es lo cierto que la normativa que regula esta materia faculta al juez valorar todos estos factores (artículo 40 de la Ley de Expropiaciones), pero ello está condicionado a las experticias que constan en autos, sin poder sobrepasar tales montos, según se había indicado anteriormente, es decir, conforme a los márgenes que ellas proporcionan, lo que denota la improcedencia de los documentos ofrecidos como prueba para mejor resolver, que corresponden, en su mayoría, a otras pericias rendidas por otros peritos en lotes aledaños, pero que no valoran el inmueble en cuestión; mientras que las dos rendidas con ocasión de estas diligencias, llevan a colegir que el monto determinado en el avalúo administrativo es correcto; lo que obliga a este Tribunal confirmar la sentencia venida en alzada, al no existir elementos que permitan a estos juzgadores modificar o

ampliar dicho valor determinado. Es de rigor adicionar la sentencia en examen, para disponer que la protocolización de piezas la debe realizar la Notaría del Estado.

VII.- DE LA EXONERACIÓN EN COSTAS.- En relación con el último agravio, es necesario advertir que, conforme a lo dispuesto en el artículo 221 del Código Procesal Civil -de aplicación supletoria al tenor de lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa-, se debe condenar al vencido al pago de las costas personales y procesales. Sin embargo, el artículo 98 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción faculta para exonerar de este pago en tres supuestos: cuando medie allanamiento de las pretensiones de parte de la Administración demandada, cuando la sentencia se sustente en pruebas cuya existencia no haya conocido la parte contraria (circunstancia que justifica su oposición) y cuando a juicio del Tribunal, por la naturaleza del asunto, exista motivo suficiente para litigar. En el caso en estudio, es lo cierto que en este asunto, la perdedora es la expropiada, por cuanto en este proceso se viene a confirmar el avalúo administrativo; lo que en principio, implicaría la condenatoria en costas a la vencida; sin embargo, en este caso, se estima que debemos de considerar que en este caso la desposeída tenía motivos suficientes para litigar, en la expectativa de un mejor precio de la indemnización que le corresponde por mandato constitucional, en virtud de lo cual, resulta procedente la exoneración dispuesta en la sentencia de instancia.

POR TANTO:

Se adiciona, para disponer que la protocolización de piezas debe realizarse por la Notaría del Estado. En lo impugnado, se confirma la resolución apelada.

***c) Análisis sobre la potestad expropiatoria de la administración, procedimiento, naturaleza jurídica y la retrocesión o reversión***

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>8</sup>

Nº 328-2007

SECCIÓN PRIMERA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Segundo Circuito Judicial de San José, a las diez horas diez minutos del

veintinueve de agosto de dos mil siete.

Proceso ordinario seguido en el Juzgado de Instancia por MAYRA MARGARITA BALLAR CAMPOS, mayor, casada, de oficios del hogar, vecina de Guadalupe de Goicoechea, en contra del ESTADO, representado por el procurador adjunto, licenciado Vivian Ávila Jones, cuyas calidades no constan en el expediente.

#### RESULTANDO

1°. Formulada como de cuantía inestimable, con fundamento en los hechos y citas legales que se mencionan, se pretende: " 1- Con fundamento en los Hechos expuestos y citas de Derecho invocadas, pido se ordene al Estado a Devolver la Finca del Partido de San José, MATRICULA (sic) DE FOLIO REAL NUMERO (sic) 158287-000, de naturaleza, situación, linderos y cabida constantes en la certificación que rola presentada al Despacho con fecha 23 de marzo de 2000, y hoy se encuentra inscrito a nombre del ESTADO. 2- Que el traspaso deberá ordenarse por mandamiento judicial y libre de todo gravamen, anotación y carga. 3- Que en caso de oposición se condene al Estado al pago de ambas costas de este proceso y los daños y perjuicio (sic) causados con su acción dilatoria en el cumplimiento de una Ley como la invocada."

2°. El Estado a través de su representante contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación, falta de interés actual, acto consentido, caducidad de la acción contencioso administrativa, las tres últimas resueltas interlocutoriamente y la genérica de sine actione agit.

3°. El Juzgador de Instancia, licenciado Dyan Monge Alfaro, en sentencia N°0874-2006 de las once horas del veintiocho de julio de dos mil seis, dispuso: " De conformidad con los hechos que informan el proceso, citas legales mencionadas, se resuelve: Se acoge la expresión genérica de sine actione agit en su modalidad de Falta De Derecho, y se rechaza en (sic) las demás; asimismo, se rechazan las excepciones de acto consentido y caducidad de la acción contencioso administrativa. Se declara sin lugar en todos sus extremos la presente demanda. Son ambas costas de este proceso a cargo de la vencida."

4°. Inconforme con el fallo, apeló la actora, recurso que le fue admitido y en virtud por de la cual, conoce el Tribunal en alzada.

5°. Al recurso se le ha dado el trámite que le es propio, no hay errores ni omisiones que invaliden lo actuado o deban ser

corregidos por lo que se dicta el fallo de segundo grado, dentro del plazo que permiten las labores del despacho, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la conjueza Vargas Rodríguez.

#### CONSIDERANDO

I. Se avala la relación de hechos probados que señala el fallo recurrido, por cuanto se apoyan en los elementos de convicción que constan en los expedientes administrativo y judicial, con las siguientes rectificaciones y la adición de dos nuevos hechos. En el 6) debe agregarse que se consignó que el lote hasta entonces propiedad de la accionante era necesario para la construcción de la carretera de circunvalación. El 7 debe de ser adicionado indicando que en la escritura mencionada se dijo expresamente que la propiedad que se traspasaba al Estado, estaba destinada a la construcción de la Carretera de Circunvalación de San José. Se agregan: 14) Por oficio de diecinueve de abril de mil novecientos noventa, el Jefe del Departamento de Terrenos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, manifestó al Jefe de Departamento de Derechos de Vía, que el terreno que fuera de la accionante no fue utilizado con motivo de la construcción de la citada carretera y que por ese motivo, el inmueble se incluyó entre el grupo de lotes propiedad del Estado disponibles para la venta. (Folio 33 del expediente administrativo). 15) La actora depositó a nombre del juzgado de instancia, el veintitrés de marzo de dos mil, la suma recibida como precio a la expropiación de su lote, ciento nueve mil ochocientos colones. (Folio 12 del expediente). 16) En el proceso se actualizó el precio del inmueble por un perito judicial, en la cantidad de cuarenta y ocho millones cincuenta y un mil quinientos colones. (Folios 147 a 156 y 205 del expediente).

II. La recurrente se muestra agraviada con el fallo de instancia, manifestando: 1º Con relación al considerando VI de la sentencia, dice que parte del criterio que no se cuestiona el derecho de los administrados de pedir la devolución de los bienes expropiados que no hayan sido utilizados, aspecto que cobra vigencia cuando hayan transcurrido sobradamente diez años desde la expropiación, objeto que el tema de este proceso, en el que el inmueble de su propiedad no ha sido incorporado ni siquiera para las mejoras y reconstrucciones de la rotonda conocida como "del Gallito" en la cual se encuentra el lote expropiado por razones de interés público. 2. Encuentra vital en el proceso que la propuesta del Estado, recogida por el juzgador de instancia en forma errónea, se

circunscribe a sostener que en su caso no ha mediado una expropiación "forzosa", por lo que no operó el instituto de la retrocesión. En su criterio el juzgador debió hacer una valoración y análisis más concienzudo de los libelos de formalización de la demanda y conclusiones de su parte, pues no resulta lógico que en unas cuantas líneas, se pretenda rechazar su demanda, en detrimento de la administración de justicia, violando el principio procesal de que las sentencias deben fundamentarse, lo que deberá ser valorado por el Tribunal al conocer esta apelación. 3. Sostiene que la jurisprudencia ha determinado que aún cuando exista avenimiento o cesión amistosa en cuanto al precio, lo cierto es que no interviene la voluntad del expropiado en lo referente al traspaso denominado "venta", pues el Estado no contrata con el expropiado, simplemente lo somete a su potestad de imperio, por lo que el acuerdo de voluntades, principio básico de los contratos, se refiere única y exclusivamente al precio, sin tener potestad para rechazar la venta, así cita al tratadista Marienhoff, del que transcribe una parte de su obra. 4°. Afirma que en el mismo sentido se pronuncia el autor Andrés Serra Rojas, del también copia un trozo. Agrega que si el juzgador de instancia se hubiera detenido en el examen de esa doctrina, aplicando las reglas de la lógica y la experiencia en la valoración de la prueba agregada al expediente, nunca hubiera arribado a una decisión como la que consta en la sentencia. Puntualiza que ella nunca ofreció en venta el inmueble, ni tenía rótulo que así lo indicara, se vició su voluntad en el momento en que el Estado, ejerciendo su potestad de imperio, decide que el inmueble será utilizado en las obras de interés público a llevarse a cabo con la construcción de la carretera de circunvalación y específicamente la rotonda de Guadalupe. Es en ese punto en donde el primer elemento para que exista un contrato de compra venta, se rompe, sin embargo el juzgador de instancia estima que fue la accionante quien ofreció el inmueble para la venta, sin atender que la primera etapa del proceso de expropiación, ampliamente comentada en doctrina, ya existía y que el único elemento de avenimiento lo fue el precio, lo que estima un error. 5. Reitera que una mirada a la doctrina hubiera cambiado el perfil de la sentencia apelada, afirmando que la retrocesión procede no solamente en los supuestos en que el expropiante ha entrado en posesión del bien mediante la acción judicial, sino también en los supuestos en que lo ha hecho mediante avenimiento. 5. No duda en afirmar con fundamento en lo expuesto, que en el caso, se trató de un verdadero proceso expropiatorio al que le es aplicable la retrocesión, citando al efecto la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 166 de las 16:20 horas del 18 de diciembre de 1992, que sustenta su tesis y hacen inaceptable el fallo objeto del

recurso. Afirma que la falta de fundamentación y errónea aplicación de los principios que informan el análisis y valoración de la prueba existente, hacen que la resolución sea ineficaz, lo que pide al revocarla. 7°. Manifiesta que en el sentido que fundamenta esta apelación, ya este

Tribunal se ha pronunciado en la sentencia N° 385- 97 de 11:30 horas del 25 de noviembre de 1997. Pide se revoque la sentencia objeto del recurso.

III. La potestad expropiatoria entendida como la facultad de la Administración de privar de algún bien a su propietario, debe estar legitimada en una causa precisa, tasada y estimada por la ley, lo que excluye cualquier uso libre de aquélla. Previamente a su ejercicio debe existir una causa legítima, de utilidad pública cuya realización imponga la privación expropiatoria de que se trata y abra a la expropiación su campo de actuación, requisito indispensable que de no existir transforma la actuación en una vía de hecho. El procedimiento comienza, en consecuencia, con una declaración de utilidad pública la que puede, como en el caso presente, ser "genérica", cuando se trate de ciertos bienes y en la cual el reconocimiento, en cada caso concreto, deberá realizarse por acuerdo motivado del poder ejecutivo y por el órgano superior del ente expropiador. Se procede seguidamente al avalúo del objeto, su notificación y posteriormente se inicia el procedimiento especial de expropiación, cuando no haya convenio de traspaso directo entre la parte expropiadora y el administrado, si aquélla no contestare la audiencia concedida o el titular del derecho por expropiar está ausente y carece de representante legal o capacidad activa. (Artículos 18, 19 y 28 de la Ley de Expropiaciones N° 7495 de 3 de mayo de 1995).

IV. Consta en el expediente administrativo aportado al proceso, que la franja de terreno de la accionante estaba comprendida entre lo que se llamó "reserva" para el Plan Vial a que se refiere la Ley N°2525 del 17 de febrero de 1960, en la que el numeral 1° declaraba de interés público y adoptaba el plan técnico de la Carretera de Circunvalación del Área Metropolitana de San José y en el 7°, preveía para el caso que debiera procederse a la expropiación de una o varias propiedades, necesarias para la construcción de esa carretera, la aplicación de las disposiciones de los artículos 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 8° y 9° de la Ley 1371 de 10 de noviembre de 1951, que era la Ley de Expropiaciones para el Aeropuerto del Coco. El numeral 3° de esa ley, disponía que una vez efectuado el avalúo, la Procuraduría General de la República requeriría al propietario para que manifestara dentro de los cinco

días siguientes, si estaba dispuesto a vender al Estado el respectivo inmueble o porción del mismo, por el precio que indicara el avalúo con el objeto de que compareciera a otorgar la escritura correspondiente, de lo contrario se seguirían el proceso de avalúo por expropiación ante la autoridad judicial, en aquel entonces el Juzgado Civil de Hacienda.

V. En lo atinente de la naturaleza de aquel convenio, se trata según jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de una figura que puede encasillarse como la de un contrato administrativo innominado, por su finalidad u objeto, o como un contrato de compraventa, cuya naturaleza, administrativa o de derecho común, depende de su objeto o contenido. Así en la sentencia N° 166 de las 16 horas veinte minutos del 18 de diciembre de 1992, que la recurrente cita, se dice, en lo que interesa, lo siguiente: " XXXI.- La fase administrativa fue ideada por el legislador en términos conciliatorios, con criterios de adquisición voluntaria, para evitar la contención entre expropiante y expropiado. La primera etapa genera consecuencias favorables para ambos sujetos, pues el expropiante no incurre en una serie de gastos, pero además se obtiene celeridad e inmediatez en la liquidación. Por su parte, el expropiado logra de manera inmediata la compensación económica y se abstrae de la forzosidad en punto a la indemnización, típico del trámite judicial. El expropiante ofrece el valor determinado en el avalúo administrativo, y si el expropiado acepta no se recurrirá a la vía judicial. El acuerdo de voluntades recae exclusivamente sobre el monto del precio. Su naturaleza jurídica puede calificarse como un acuerdo de voluntades producido en el ámbito del derecho público, pues media un contrato administrativo innominado en sentido estricto -no se trata de una contratación directa ni de una licitación-, por su finalidad, objeto, y por tratarse de una fase del procedimiento expropiatorio. También puede reputarse como un contrato de compraventa cuya naturaleza civil o administrativa depende de su objeto, contenido y circunstancias. Según sea una u otra la posición asumida, la transferencia del dominio se produce, respectivamente, por la aprobación vía decreto, del acuerdo amigable o como efecto del contrato traslativo mismo. La suma de dinero entregada por el Estado en el avenimiento constituye un "precio" y no una "indemnización", por ser aquél típico del contrato . El efecto práctico de tal distinción reside en la diferencia entre la indemnización justa, compuesta por una serie de rubros dispuestos por el ordenamiento jurídico, en tanto el "precio" lo fijan las partes desde un inicio. La indemnización implica una obligación de valor, en tanto el precio es una obligación pecuniaria o de dinero. El "acuerdo amistoso" sobre la

cuantía del precio tiene por efecto principal determinar, de modo irrevocable, el valor del bien pretendido en la expropiación. El expropiado manifiesta su aceptación del cuántum de lo ofrecido (acuerdo o fijación amigable), es decir, el expropiado manifiesta y acepta el cuántum del sacrificio, por ser el único en conocer la magnitud y entidad de su sacrificio, y el único en darse por satisfecho; pero también puede valorar si le conviene aceptar la oferta o seguir el proceso, oponiéndose al avalúo. El expropiado no puede alegar indefensión o lesión alguna, pues la ley ha predispuesto todo un aparato de tutela - procedimiento- del derecho del propietario a conseguir la indemnización en la medida prevista: avalúo, peritaje y revisión jurisdiccional del justiprecio. El propietario no está obligado a tomar la oferta y seguir la vía del avenimiento, puede optar por el procedimiento judicial, pues si la indemnización ofrecida le parece insuficiente tiene los medios para impugnarla. Que el acuerdo sea previsto como instrumento normal para la cuantificación de la privación es consecuencia de la relevancia que para la ley tiene el momento relativo a la determinación del cuántum del sacrificio. A falta de cesión amistosa queda planteada una discrepancia sobre el justiprecio la cual deberá dirimirse. ..

XXXIII.- De no lograrse el avenimiento el expropiante debe acudir a la vía jurisdiccional. En esta sede son partes expropiante y expropiado. En este juicio el expropiado podrá cuestionar básicamente el monto de la indemnización. La ley faculta al expropiante a obtener la posesión del bien una vez depositado el monto de la indemnización fijada en su oportunidad por el órgano administrativo. Este juicio tiene dos características esenciales; 1) es sumario, sea su tramitación debe hacerse con celeridad y cuenta con plazos cortos, y, 2) es urgente, porque el expropiante puede disponer del bien si deposita de previo la indemnización provisional, cuyo monto definitivo se establece posteriormente. El juez competente es el de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, (salvo cuando se trata de expropiaciones agrarias que será competente la del ramo), pues se trata de una institución de derecho público, pues se trata de una acción real ejercitada por el Estado. Cuando hay hechos controvertidos el juicio debe abrirse a pruebas, sobre el valor de los bienes expropiados. El procedimiento expropiatorio tiene un carácter universal en cuanto en él deben ser planteadas y resueltas todas las cuestiones que afecten o interesen la finalidad o consecuencias de ese instituto (transmisión del bien, indemnización, legitimidad de la afectación, individualización del bien, etc.). La sentencia fijará el monto correspondiente de la indemnización. Entonces la potestad expropiatoria es menester

ejercitarla mediante un procedimiento formal, de previo a su inicio debe haber un interés público legalmente comprobado. El procedimiento sirve para el logro de su objetivo: la privación patrimonial del expropiado.... El fundamento de las diligencias de expropiación, en el presente asunto, fue la Ley General de Expropiaciones de 26 de junio de 1896, la cual, tal y como se indicó anteriormente, prevé dos fases, una administrativa y otra judicial, la primera consiste en el ofrecimiento por el expropiante del precio, con fundamento en un avalúo administrativo previo, si el administrado está de acuerdo, y dispuesto a vender el inmueble por el precio indicado en el avalúo, se decreta la expropiación sin más trámite (artículos 5 y 7 ibídem), terminando, de esa forma, el procedimiento expropiatorio con un avenimiento. En estos casos el decreto aprueba el avenimiento o cesión amistosa. Algunos lo catalogan como un típico contrato administrativo innominado, por su finalidad y objeto, otros lo reputan como un contrato de compraventa cuya naturaleza (administrativo o de derecho común) depende del objeto y contenido. Lo cierto del caso, es que la suma de dinero, entregada por el beneficiario en el avenimiento logrado en fase administrativa constituye un precio, el cual es fijado por las partes desde un inicio y consiste en una obligación dineraria -sujeta al principio nominalista-, el cual, por ende, no puede revaluarse o reajustarse en virtud de la devaluación del signo monetario o de la inflación. La indemnización, la cual se presenta cuando la expropiación pasa a la etapa judicial, a diferencia del precio convenido en el avenimiento, es una obligación de valor -debe reconocerse el valor de reposición- respecto de la cual debe admitirse su reajuste o revaluación para que sea efectivamente justa, integral, objetiva y plenaria, según ya se indicó en considerandos anteriores. En virtud del avenimiento se fija de manera irrevocable el cuántum pecuniario del objeto expropiado, se trata de un precio no de una indemnización. El propietario, es el único que conoce la magnitud del sacrificio, de modo que si acepta la oferta, como lo hizo, es porque le conviene, ya que no está obligado a hacerlo porque pudo rechazarla y discutir el precio en la fase judicial.....

El fundamento de las diligencias de expropiación, en el presente asunto, fue la Ley General de Expropiaciones de 26 de junio de 1896, la cual, tal y como se indicó anteriormente, prevé dos fases, una administrativa y otra judicial, la primera consiste en el ofrecimiento por el expropiante del precio, con fundamento en un avalúo administrativo previo, si el administrado está de acuerdo, y dispuesto a vender el inmueble por el precio indicado en el avalúo, se decreta la expropiación sin más trámite

(artículos 5 y 7 ibídem), terminando, de esa forma, el procedimiento expropiatorio con un avenimiento. En estos casos el decreto aprueba el avenimiento o cesión amistosa. Algunos lo catalogan como un típico contrato administrativo innominado, por su finalidad y objeto, otros lo reputan como un contrato de compraventa cuya naturaleza (administrativo o de derecho común) depende del objeto y contenido. Lo cierto del caso, es que la suma de dinero, entregada por el beneficiario en el avenimiento logrado en fase administrativa constituye un precio, el cual es fijado por las partes desde un inicio y consiste en una obligación dineraria -sujeta al principio nominalista-, el cual, por ende, no puede revaluarse o reajustarse en virtud de la devaluación del signo monetario o de la inflación. La indemnización, la cual se presenta cuando la expropiación pasa a la etapa judicial, a diferencia del precio convenido en el avenimiento, es una obligación de valor -debe reconocerse el valor de reposición- respecto de la cual debe admitirse su reajuste o revaluación para que sea efectivamente justa, integral, objetiva y plenaria, según ya se indicó en considerandos anteriores. En virtud del avenimiento se fija de manera irrevocable el cuántum pecuniario del objeto expropiado, se trata de un precio no de una indemnización. El propietario, es el único que conoce la magnitud del sacrificio, de modo que si acepta la oferta, como lo hizo, es porque le conviene, ya que no está obligado a hacerlo porque pudo rechazarla y discutir el precio en la fase judicial..." ( El subrayado no es del original).

VI. La retrocesión o reversión es un derecho del expropiado, cuya origen es la inviolabilidad de la propiedad privada, prevista en el artículo 45 de la Constitución Política, cuyo objeto es reclamar la devolución del bien excluido de su patrimonio, depositando la indemnización percibida. Puede ser ejercida si la Administración expropiante no cumple con el destino causal de la expropiación, que es la satisfacción de los intereses públicos. En este proceso ha quedado debidamente acreditado que existió la declaratoria de interés público para la antigua propiedad de la accionante, se practicó el avalúo y se suscribió el traspaso del inmueble a favor del Estado, no revistiendo para el caso, interés que fuera la expropiada quien tomara la iniciativa para realizar aquellas operaciones; también se ha probado que el interés público que había originado la expropiación dejó de existir, al no haber sido utilizado la finca en mención en la Carretera de Circunvalación de San José. Con relación al punto en disputa, si cabe la reversión en el evento de que exista un convenio o avenimiento, ya esta Sección se había pronunciado afirmativamente en la sentencia N° 385-97 de las once horas treinta minutos del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y siete, que

en lo que interesa, dice: " VII. Por ley N° 5123 de 22 de noviembre de 1992, (sic) reformada por la N°5404 de 9 de noviembre de 1973, conocida como la Ley de Reversión, se ordenó al Poder Ejecutivo devolver a los dueños originales que lo solicitaren por escrito, los inmuebles expropiados para un fin de utilidad pública, cuando pasados diez años no se hubieren utilizado para ese fin, previo depósito del monto recibido por la expropiación. Dentro de ese beneficio están amparados no solo aquellos propietarios que no aceptaron el avalúo administrativo, sino también los que si se mostraron conformes con la estimación dada y firmaron la escritura de traspaso a favor del Estado, hecho además que está comprendido dentro del proceso de expropiación como ya se indicó, Y es que además interpretar lo contrario sería hacer más gravosa no solo la situación de la persona a quien el Estado le comunica que necesita adquirir su bien, lo que significa el despojo de la propiedad privada garantizada por la Constitución Política, y en donde salvo raras excepciones, lo único que puede discutir es el precio, sino también la hacienda pública, porque cuando el administrado acepta el valúo administrativo le economiza al erario público los fondos que que tendría que desembolsar por los costos de la diligencias judiciales y el aumento del precio del inmueble. De manera que si no se concede la ventaja de la reversión, se estaría propiciando que los propietarios de las fincas que necesita el Estado para cumplir los fines públicos, se vean obligados a oponerse a la valoración que haga la Administración, para tener opción en el futuro a solicitar la devolución del bien, si no se cumple el cometido para el que fue adquirido. Igualmente se le estaría tratando en forma desigual, porque en el fondo ya sea por avenimiento o por dictarse el decreto expropiatorio, el resultado es el mismo, sea la adquisición de una finca para cumplir un fin público previamente establecido, cuya utilización es solo para eso, sin que sea posible que el Estado pueda comprar inmuebles solo para adquirirlos, puesto que está limitado por el principio de legalidad...."

VII. De conformidad con las razones expuestas, deberá hacerse lugar a la alzada, revocar el pronunciamiento del a-quo, denegar las excepciones de falta de derecho, por cuanto le asiste a la accionante razón en sus pretensiones, la de falta de legitimación, pues es claro que el Estado, propietario actual del inmueble cuya devolución se pide está legitimado pasivamente en la litis y la accionante, es la acreedora de la pretensión deducida; del mismo modo existe interés actual para dilucidar el objeto del debate mediante este proceso. En virtud de que la Ley 5123 de 22 de noviembre de 1972, fue derogada según consta en el numeral 64 g)

de la Ley General de Expropiaciones N° 7995 de 3 de mayo de 1995, se debe aplicar el artículo 16 de esa normativa, tal como se resolvió en la sentencia de instancia y aspecto sobre el que no manifestó ninguna inconformidad el recurrente, deberá disponerse que previamente al traspaso, la accionante deposite el precio actualizado del bien, el que fue valorado durante el proceso en el incidente de objeción a la cuantía y a petición del Estado, incorporado como prueba en el legajo respectivo, suma que alcanza la cantidad de cuarenta y ocho millones cincuenta y un mil quinientos colones, que deberá completar el depósito ya realizado de ciento nueve mil ochocientos colones, para un total de cuarenta y siete millones novecientos cuarenta y un mil setecientos colones.

VIII. En lo tocante a los costas, deberá seguirse lo dispuesto en el artículo 221 del Código Procesal Civil, aplicado supletoriamente, condenando al vencido a su pago, ya que no existe ninguna de las causales de exoneración que enumera el 98 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

POR TANTO

Se revoca la sentencia recurrida. Se declaran sin lugar las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación en la causa, activa y pasiva y falta de derecho. Se acoge la demanda en los siguientes términos, estimándose denegada en lo no expresamente concedido, se ordena al Estado devolver al accionante Mayra Margarita Ballar Campos la propiedad inscrita en el Partido de San José, matrícula 158287 000, libre de gravámenes y anotaciones, una vez que la actora deposite la cantidad de cuarenta y siete millones novecientos cuarenta y un mil setecientos colones, la que deberá adicionar en el depósito ya efectuado de ciento nueve mil ochocientos colones. Se condena al vencido al pago de ambas costas de la acción.

***c) Derecho a oponerse en vía judicial al aceptado en sede administrativa***

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>9</sup>

N° 217-2003

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA. II CIRCUITO

JUDICIAL DE SAN JOSÉ . Goicoechea, a las once horas cinco minutos del treinta de abril del dos mil tres.-

Proceso especial de expropiación, tramitado ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, interpuesto por el Estado , representado por el Procurador Adjunto Cristóbal Chavarría Matamoros, abogado, vecino de San José, cédula 4-085-333 contra Jorge Bolaños González, asistente de topografía, vecino de El Roble de Puntarenas, cédula número 2-181-043. Ambos son mayores y casados.-

RESULTANDO:

1.- El Estado promueve este proceso para que se establezca el precio que debe pagar a Jorge Bolaños González, por la expropiación de un inmueble de su propiedad.-

2.- En vía judicial, la parte expropiada se opuso al avalúo administrativo.-

3.- El Juez Dyan Monge Alfaro, por sentencia número 0709-2002 de las diez horas del veinticinco de junio de dos mil dos, resolvió: "POR TANTO: Se fija como indemnización por la expropiación de una franja de terreno que mide nueve mil sesenta y ocho metros ochenta y siete decímetros cuadrados, que es parte de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Alajuela, Folio Real matrícula número ciento seis mil cuatrocientos treinta y uno-cero cero cero; la suma de trece millones setecientos dieciocho mil trescientos cinco colones. Deberá pagar el Estado intereses legales sobre dicha suma por el período comprendido entre el once de noviembre de mil novecientos noventa y siete y el cuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho; así como las costas procesales y personales, calculándose éstas sobre el total de perjuicios concedidos. Destínese lo expropiado al fin público indicado e inscribábase a nombre del Estado libre de gravámenes y anotaciones. Notifíquese".-

4.- Inconforme con lo resuelto, la parte expropiada apeló, recurso admitido y en virtud de lo cual conoce este Tribunal en alzada.-

5.- En los procedimientos se han observado las prescripciones de rigor y no se notan errores u omisiones que deban ser subsanados, por lo que se procede a resolver este asunto dentro del término de ley, previa la deliberación correspondiente.-

Redacta el Juez Fernández Argüello , y

CONSIDERANDO:

I).- Por corresponder a los elementos de convicción que se citan, el Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados que contiene la sentencia en examen. Agrega los siguientes: 14) Que la aceptación del avalúo administrativo se produjo el once de noviembre de mil novecientos noventa y siete (folio 94 del expediente administrativo); 15) Que estas diligencias judiciales se iniciaron el primero de abril de mil novecientos noventa y ocho, y en ellas, el señor Bolaños González solicitó actualizar el valor de la franja expropiada (sello de recibido de folio 1 y escrito de folio 119, ambos del principal).-

II).- Igualmente se avala el hecho indemostrado que contiene el fallo, pues ciertamente no se procuró prueba al respecto.-

III).- El expropiado se muestra inconforme con la indemnización concedida, pues a su juicio, debió aprobarse el monto indicado por el perito Sigifredo Fernández Gamboa, que asciende a ₡18.252.740,00 y no el fijado en sede administrativa, que data de 1997, y que por lo tanto no constituye el valor actual con que debe resarcírsele por el despojo de que fue objeto.- Manifiesta que la sentencia recurrida le causa perjuicio patrimonial, pues no toma en consideración la inflación existente en el país, ni el precio vigente de los terrenos. Expresa por otra parte, que si bien es cierto en su oportunidad aceptó el monto del avalúo administrativo, también lo es que en su caso, la ley le permite oponerse a éste en vía judicial. En efecto, señala, consta en autos que los trámites de expropiación fueron presentados por la Procuraduría General de la República el primero de abril de mil novecientos noventa y ocho, fecha en la cual aún no había entrado a regir la reforma a los artículos 25 y 26 de la Ley 7495, operada por la número 7757, que no se publicó sino hasta el quince de ese mismo mes y año, por lo que la prohibición incorporada al texto actual de esas disposiciones no puede aplicársele, sin violar a su vez el principio de irretroactividad de la ley establecido en el artículo 34 de la Constitución Política. Por ello, concluye, al utilizar indebidamente las nuevas reglas, la sentencia lesionó dicho precepto, razón por la que pide se revoque y en su lugar, se apruebe el monto que establece el valor más cercano a la fecha del fallo.-

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) .-

VI).- De conformidad con el artículo 11 de la Ley de Expropiaciones, procede conceder al expropiado intereses que se calcularán sobre la diferencia entre el avalúo administrativo y la indemnización que aquí se fija, a la tasa legal, a partir de la desposesión del inmueble. Sin embargo, en autos no consta la fecha exacta en que el Estado entró en la efectiva posesión de dicho terreno, por lo que no queda otra alternativa que dejar su determinación para la fase de ejecución de sentencia.-

VII).- El pronunciamiento en cuanto a costas debe mantenerse, pues debe cubrir las el Estado, con la aclaración de que las personales deben calcularse sobre la diferencia entre el avalúo administrativo y la indemnización que aquí se fija, más los intereses que llegaran a aprobarse en ejecución de sentencia (artículo 221 del Código Procesal Civil).-

POR TANTO:

Se modifica la sentencia apelada para fijar la indemnización total por la franja expropiada en dieciocho millones doscientos cincuenta y siete mil setecientos cuarenta colones (¢18.257.740,00) .- Se dispone el deber del Estado de pagar intereses al tipo legal, sobre la diferencia entre la indemnización que aquí se determina y el avalúo administrativo, a partir de la entrada en posesión del inmueble y hasta el efectivo pago, lo que se determinará en ejecución de sentencia. Se mantiene el pronunciamiento en cuanto a costas, con la aclaración de que las personales que habrá de cubrir el expropiante deben calcularse sobre la misma diferencia indicada, más los réditos que se aprueben en ejecución de sentencia

#### **FUENTES CITADAS**

- 1 CHINCHILLA MORA, Federico. Tres Problemas dentro del procedimiento expropiatorio: desistimiento, caducidad y retrocesión. Tesis para por el grado de licenciatura. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio. 1996. p 108.
- 2 CHINCHILLA MORA. Ibidem pp 109-110
- 3 CHINCHILLA MORA Ibidem pp 111, 113
- 4 CHINCHILLA MORA Ibidem p 114
- 5 Asamblea Legislativa. Ley de Expropiaciones Ley : 7495 del 03/05/1995. Fecha de vigencia desde: 08/06/1995
- 6 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución: 000297-F-SI-2008. San José, a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veinticinco de abril de dos mil ocho.
- 7 SECCIÓN PRIMERA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Resolución: No. 571-2007. Segundo Circuito Judicial de San José, Goicoechea, a las diez horas del veinte de diciembre del dos mil siete.
- 8 SECCIÓN PRIMERA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Resolución N° 328-2007. Segundo Circuito Judicial de San José, a las diez horas diez minutos del veintinueve de agosto de dos mil siete.
- 9 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA. N°217-2003 II CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ . Goicoechea, a las once horas cinco minutos del treinta de abril del dos mil tres.