

## Informe de Investigación

### Título: El avalúo en la Expropiación

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Constitucional.	<b>Descriptor:</b> Expropiación.
<b>Palabras clave:</b> Justo precio, utilidad pública, Calculo de la indemnización, Indemnización por expropiación.	
<b>Fuentes:</b> Normativa y Jurisprudencia.	<b>Fecha de elaboración:</b> 09 – 2011.

## Índice de contenido de la Investigación

<b>1 Resumen</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Normativa</b> .....	<b>2</b>
ARTÍCULO 25.- Notificación del avalúo.....	2
<b>3 Jurisprudencia</b> .....	<b>3</b>
a)Análisis sobre el fundamento, utililidad pública y fijación del justo precio.....	3
b)Expropiación: Naturaleza jurídica y presupuestos para la fijación del justiprecio.....	5
c)Expropiación: Inexistencia de aceptación tácita del monto indemnizatorio ante falta de comunicación del mismo.....	7
d)Avalúo administrativo para expropiación: Posibilidad del juez de separarse del dictamen y del perito de actualizarlo.....	8
e)Indemnización por expropiación: Naturaleza jurídica y presupuestos para la fijación del justiprecio.....	11
f)Expropiación: Falta de fundamentación de fijación de justiprecio provoca nulidad de sentencia.....	14
g)Indemnización por expropiación: Naturaleza jurídica y presupuestos para la fijación del justiprecio.....	16
h)Cálculo de la indemnización debe hacerse conforme al valor del inmueble en la fecha más cercana a la del dictado del fallo.....	19



## 1 Resumen

Sobre el **avalúo en la expropiación** trata el presente. Se conforma de jurisprudencia relacionada al artículo 25 de la Ley de expropiaciones en el cual se considera la **notificación del avalúo** y la importancia de esta al ser el inicio de la pugna por el precio del bien a expropiar. La jurisprudencia del Tribunal Contencioso Administrativo Sección Primera se encarga de explicar el proceso del avalúo en el proceso de expropiación.

## 2 Normativa

[Ley de Expropiaciones]<sup>1</sup>

### **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)

### 3 Jurisprudencia

#### a) Análisis sobre el fundamento, utilidad pública y fijación del justo precio

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección I]<sup>2</sup>

Voto de mayoría

**“V.- De la expropiación propiamente.** Lo que ha justificado la expropiación, instituto al que no se le niega el carácter restrictivo o limitativo del derecho de propiedad, es una necesidad suprema que hace privar el derecho de propiedad sobre el interés social o la utilidad pública, limando o al menos intentando limar cualquier conflicto de intereses.- La utilidad pública tiene por objeto la realización del bien común, por lo que lleva consigo misma la idea de expropiación, que -por ser forzosa- sólo puede tener lugar bajo la intervención directa del Estado, donde se respete lo de cada uno, pues tal atribución de calificación no puede entenderse en forma ilimitada. El concepto de utilidad pública queda determinado por sus dos elementos: la necesidad material y la aspiración del cuerpo social, que relacionadas al amparo de la legalidad, dan por coeficiente un hecho práctico que entraña lo que reporta ventajas al Estado, cuyo disfrute pertenece al cuerpo social, así, todo ciudadano contribuirá por su parte a la utilidad pública según sus fuerzas, sus talentos y su edad, y se regularán sus deberes con arreglo a leyes distributivas. El particular debe soportar el sacrificio de sus bienes, pues pasando a las arcas estatales, se autobeneficia también el individuo como miembro de la colectividad (al servir su bien para satisfacer una necesidad de interés general), razón suficiente para no negarse a la expropiación.

**VI.- Del precio justo.** Para satisfacer esa garantía expuesta, se hace necesario, valorar el objeto expropiado de tal manera que resulte **una justa compensación.**-

La doctrina ha intentado establecer los parámetros a seguir para determinar un justo precio, que según García de Enterría, se alcanza solamente a través de la vía judicial, única donde se verificaría esa "justicia" en cada caso, y la entiende como **el valor de sustitución de la cosa expropiada, suficiente para adquirir otro bien análogo, al que por expropiación se priva.** Otros se refieren al justiprecio como un elemento que actúa como factor determinante del valor objetivo del bien expropiado, sea el precio corriente en el comercio, esto es, **el justiprecio ha de coincidir con el verdadero valor económico de los bienes expropiados, con objeto de proveer de dinero suficiente para obtener la adecuada sustitución de tales bienes.** Dromi, tratadista argentino, considera que el justo valor supone que **el expropiado debe recibir un valor equivalente a aquél del cual se lo priva, de modo actual e integral.**-

Dicho valor debe representar una suma al contado o en términos razonablemente equivalentes, por la cual el dueño del bien, deseoso de vender pero no obligado a hacerlo, hubiera vendido su propiedad a un comprador deseoso de ello, pero no obligado a hacerlo. **Como se observa, el concepto de justiprecio, lo que pretende es buscar el equilibrio donde no vaya a resultar perjudicado el expropiado al desmejorar su patrimonio inmobiliario ni tampoco, constituirse en una fuente de ganancias a su favor, con el consecuente perjuicio al ente expropiante, lo que solo se alcanza con la sabia combinación de los principios de equidad y justicia, de tal manera que el justiprecio, siempre de concepción y estamento discrecional, debe referirse en el juicio de expropiación a lo que el inmueble vale en el estado y forma de explotación en**

**que es tomado por el expropiador, según los valores y otros elementos de convicción concentrados en los autos.** La indemnización que ha de reconocerse en el trámite de expropiación ha de ser plenaria, debe cubrir el valor "venal" del bien de que se trate; para tal efecto complementan este concepto los principios del "valor de reposición", los "valores de zona", la "depreciación", y es con base en esos principios y a los factores positivos y negativos que afectan al inmueble expropiado, a través de instrumentos técnicos, que se llega a la determinación del justo precio unitario; por ello, dentro del concepto de indemnización plenaria no puede argumentarse como elemento negativo en el precio a reconocer, la plusvalía que el terreno haya ganado como consecuencia de las obras que el Estado ha construido y que por su naturaleza favorecen y acrecentan el valor del bien.

**VII.- Del iter legal y razonable hacia el precio justo.** En los procesos de expropiación, los juzgadores cuentan con expertos que emiten dictámenes en ciencias que le son ajenas, que le son impropias más no desconocidas y, en ellos, los peritos, están obligados a considerar varios factores al valorar el bien: el estado y uso actual de las construcciones y el terreno –así referido por el artículo 22 - y fijar el valor del bien a la fecha de su dictamen -artículo 24-, lo que también obliga la ley al experto judicial –artículo 36- normas todas de la Ley de Expropiaciones. Es tarea de quien confecciona el informe pericial, dictaminar - por medio de los conocimientos que su especialidad le confiere- el justo precio de lo ordenado a valorar y no una aberración financiera en beneficio o perjuicio de las partes. Si bien es cierto, los jueces pueden apartarse de las pericias, pues deben valorar las pruebas con base en las reglas de la sana crítica, ello podría darse en aquellos casos en que el o los informes periciales rendidos contravinieren la ley, fueren omisos u oscuros o contuvieran algún otro error o defecto que le indiquen al juzgador, de conformidad con las normas antes señaladas que no pueden ser tomados en cuenta como ayuda para el caso concreto. Los expertos nombrados como peritos en los procesos jurisdiccionales son auxiliares del juez, que le ayudan a éste a dilucidar un punto ajeno al derecho y con su colaboración aclaran el panorama al caso bajo análisis. ***Según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones solamente se deben tomar en cuenta los daños reales, permanentes, pero no los hechos futuros ni expectativas de derecho, ni las plusvalías derivadas del proyecto que originó la expropiación.*** Por su parte, el artículo 24 de la ley antes mencionada dispone expresamente : "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". Asimismo, el numeral 30 de la ley citada indica que en este tipo de procesos sólo se discutirán asuntos relativos a la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, según las condiciones en que se encontraba, para fijar el monto final de la indemnización. Todo lo anterior hace ver que el avalúo administrativo no sólo puede revisarse por el o los peritos nombrados en sede judicial, sino que éstos pueden actualizarlo bajo los alcances y límites expuestos del numeral 36 de la ley de marras, siempre y cuando no tomen en cuenta para fijar el monto de la indemnización los hechos futuros, las expectativas de derecho, ni las plusvalías derivadas de la expropiación.

**VIII.- Sobre la revisión del peritaje administrativo:** Entiende este Tribunal y es su posición al respecto, que el término "revisar", no contiene en sí mismo, una configuración restrictiva, sino funcional y práctica, entendiéndose como, lo establece el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, vigésima edición, como someter una cosa a nuevo examen para corregirla enmendarla o repararla. Y no podría ser de otra manera, pues de lo contrario no tendría justificación alguna el nombramiento de peritos en sede jurisdiccional, ya que no podría ninguno estar en desacuerdo con el avalúo administrativo, pues si se corrige o se modifica, se alegraría no tomarlo en cuenta por ilegal. El numeral treinta y seis de la Ley de Expropiaciones establece que:

"El dictamen deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 22 de esta ley y su objetivo será revisar el avalúo administrativo **para que se ajuste al valor del bien en el momento que fue valuado**". (negrita intencional) No indica per se, que no se puede modificar, que no se pueden incluir aspectos que no fueron introducidos en sede administrativa, ni que se puede ir en contra de lo dispuesto por los peritos del Estado, **únicamente que debe ajustarse al precio del bien cuando se efectuó el avalúo administrativo**, esto es, no implica que no pueda dictaminarse un criterio diverso al emitido por la Administración. De esa forma, no existe en la Ley de Expropiaciones impedimento alguno para que el juzgador se aparte de los criterios dados por los diversos peritos que constan en autos, sino más bien existe una autorización expresa para ello, en el numeral cuarenta de la Ley de repetida cita, con la única limitación de no poder exceder el juez la suma mayor estimada en los avalúos. Si el juez (con el auxilio de los peritos nombrados) solo puede revisar en cuanto cotejar si lo descrito por el experto de la Administración está o no correcto, se estaría generando una burla manifiesta el principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues si bien el proceso especial expropiatorio tiene un objeto limitado, eso no es óbice para indicar que es jurisdiccional y su fin es la determinación del justiprecio, por lo que dentro de esa orientación la parte tiene el derecho a una garantía jurisdiccional justa, amplia y necesaria; para definir el valor venal del inmueble como ya se indicó. A mayor abundamiento, es de señalar que cuando un experto realiza un peritaje totalmente nuevo, pero no aislado del contenido del avalúo administrativo, al generar un nuevo parámetro de análisis del caso, permite al juez tener mayores elementos de convicción; naturalmente, de la contrastación entre ambos criterios, cada elemento discordante es una exposición de falencias que a juicio del perito judicial presenta el criterio administrativo y bajo ningún sentido tiene que ser necesariamente explícita; bastando para ello que se logren extraer. Claro esta, **todo peritaje es solamente una recomendación hacia el juzgador**, quien a final de cuentas es el perito de peritos, de tal suerte que la determinación final es siempre parte de la actividad jurisdiccional, en tanto tenga una debida fundamentación. **Al final de cuentas es la prudencia del juzgador, sobre la base de la sana crítica, el elemento definitorio del justiprecio**; en la medida que no se trata de una actividad donde exista un criterio unívoco que permita definir el monto en concreto a indemnizar en cada caso concreto. Apoyado en esto, tanto el avalúo administrativo y el avalúo judicial, como igualmente los avalúos administrativos incorporados a los autos como prueba adicional, son nortes pausibles para ser estimados en la consideración del precio justo a determinar, y esto a la luz y alcance de los agravios del expropiado como límite de discusión."

#### **b) Expropiación: Naturaleza jurídica y presupuestos para la fijación del justiprecio**

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección I]<sup>3</sup>

Voto de mayoría

**III.- Del precio justo.** Para satisfacer la garantía inherente en la potestad expropiatoria de la restitución integral, se hace necesario, valorar el objeto expropiado de tal manera que resulte una justa compensación y no un ingreso extraordinario. La doctrina ha intentado establecer los parámetros a seguir para determinar un justo precio, que según García de Enterría, se alcanza solamente a través de la vía judicial, única donde se verificaría esa "justicia" en cada caso, y la entiende como el valor de sustitución de la cosa expropiada, suficiente para adquirir otro bien análogo, al que por expropiación se priva. Otros se refieren al justiprecio como un elemento que



actúa como factor determinante del valor objetivo del bien expropiado, sea el precio corriente en el comercio, esto es, el justiprecio ha de coincidir con el verdadero valor económico de los bienes expropiados, con objeto de proveer de dinero suficiente para obtener la adecuada sustitución de tales bienes. Dromi, tratadista argentino, considera que el justo valor supone que el expropiado debe recibir un valor equivalente a aquél del cual se lo priva, de modo actual e integral.- Dicho valor debe representar una suma al contado o en términos razonablemente equivalentes, por la cual el dueño del bien, deseoso de vender pero no obligado a hacerlo, hubiera vendido su propiedad a un comprador deseoso de ello, pero no obligado a hacerlo, excluyendo la variable de la especulación. Como se observa, el concepto de justiprecio, lo que pretende es buscar el equilibrio donde no vaya a resultar perjudicado el expropiado al desmejorar su patrimonio inmobiliario ni tampoco, constituirse en una fuente de ganancias a su favor, con el consecuente perjuicio al ente expropiante, lo que sólo se alcanza con la sabia y prudente combinación de los principios de equidad y justicia, de tal manera que el justiprecio, siempre de concepción y estamento discrecional, debe referirse en el juicio de expropiación a lo que el inmueble vale en el estado y forma de explotación en que es tomado por el expropiador, según los valores y otros elementos de convicción concentrados en los autos. La indemnización que ha de reconocerse en el trámite de expropiación ha de ser plenaria, debe cubrir el valor "venal" del bien de que se trate; para tal efecto complementan este concepto los principios del "valor de reposición", los "valores de zona", la "depreciación", y es con base en esos principios y a los factores positivos y negativos que afectan al inmueble expropiado, a través de instrumentos técnicos, que se llega a la determinación del justo precio unitario. [...] **V.- FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO:** La expropiación no puede generar un beneficio indebido ni para el Estado que expropia ni para la parte que es expropiada; debe darse un equilibrio entre ambos. No es posible dejar de lado tampoco, que la expropiación constituye un sacrificio singular y concreto, y como tal discriminatorio. Por ende, en aplicación del principio de la igualdad ante las cargas públicas (Artículos 18 y 33 de la Constitución Política) exige una restauración o compensación indemnizatoria justa, y como tal, reseña esta instancia, la establecida por el juez de instancia. Y no podría ser de otra manera, pues de lo contrario no tendría justificación alguna el nombramiento de peritos en sede jurisdiccional, ya que no podría ninguno estar en desacuerdo con el avalúo administrativo, pues si se corrige o se modifica, se alegaría no tomarlo en cuenta por ilegal. El numeral treinta y seis de la Ley de Expropiaciones establece que: "El dictamen deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 22 de esta ley y su objetivo será revisar el avalúo administrativo para que se ajuste al valor del bien en el momento que fue valuado". En ningún momento se indica que no se puede modificar, o que no se pueden incluir aspectos que no fueron introducidos en sede administrativa, ni que se puede ir en contra de lo dispuesto por los peritos del Estado, únicamente que debe ajustarse al precio del bien cuando se efectuó el avalúo administrativo, lo cual no indica, se repite, que no pueda dictaminarse un criterio diverso al emitido por la Administración. De esa forma, no existe en la Ley de Expropiaciones impedimento alguno para que el juzgador se aparte de los criterios dados por los diversos peritos que constan en autos, sino más bien existe una autorización expresa para ello, en el numeral 40 de la Ley de repetida cita, con la única limitación de no poder exceder el juez la suma mayor estimada en los avalúos. Si el juez (con el auxilio de los peritos nombrados) sólo lo puede revisar en cuanto cotejar si lo descrito por el experto de la Administración está o no correcto, se estaría generando una burla manifiesta el principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues si bien el proceso especial expropiatorio tiene un objeto limitado, eso no es óbice para indicar que es jurisdiccional y su fin es la determinación del justiprecio, por lo que dentro de esa orientación la parte tiene el derecho a una garantía jurisdiccional justa, amplia y necesaria; para definir el valor venal del inmueble como ya se indicó. A mayor abundamiento, es de señalar que cuando un experto realiza un peritaje totalmente nuevo, al generar un nuevo parámetro de análisis del caso, permite al juez tener mayores elementos de convicción; naturalmente, de la contraste entre ambos criterios, cada elemento discordante es una exposición de falencias que a juicio del perito judicial presenta el criterio

administrativo y bajo ningún sentido tiene que ser necesariamente explícita; bastando para ello que se logren extraer. Claro esta, todo peritaje es una recomendación hacia el juzgador quien a final de cuentas es el perito de peritos, de tal suerte que la determinación final es siempre parte de la actividad jurisdiccional, en tanto tenga una debida fundamentación. Debe recordarse asimismo, que la definición de un justiprecio es ante todo un fenómeno complejo, donde interactúan una considerable cantidad de variables; por lo que entre mayor cantidad de elementos estén presentes, se genera una disminución de que exista un error judicial y con esto se llegue a perjudicar a alguna parte; todo sin perjuicio que como obra humana siempre será perfectible. Al final de cuentas es la prudencia del juzgador, sobre la base de la sana crítica, el elemento definitorio del justiprecio; en la medida que no se trata de una actividad donde exista un criterio unívoco que permita definir el monto en concreto a indemnizar en cada caso concreto. No encuentra este Tribunal objeción alguna a lo dispuesto por el a-quo, en cuanto a apartarse del avalúo administrativo y de los otros dos realizados en sede judicial, si del análisis de las justificaciones que esboza para sustentar esa decisión, se advierte el riguroso examen de los factores contenidos y ausentes en cada pericia. Amén de lo anterior, realizados los cálculos conforme al valor otorgado por el juzgador y que resulta del promedio entre el valor propuesto por el avalúo administrativo y judicial y, el tercer perito en discordia, estima este Tribunal que el monto concedido como indemnización por la franja expropiada por la suma de Trece millones setecientos cincuenta y ocho mil trescientos veintidós colones exactos, resulta justo. Lo anterior en virtud de que el precio de Cincuenta y seis mil doscientos colones, resulta justo y equitativo a los factores valorizantes y desvalorizantes citados por el A-quo, analizados en este pronunciamiento y considerados al efecto. Misma suerte corre la fijación del precio de la cerca de la propiedad, pues constituye como se advierte en la sentencia recurrida, un punto que no ha sido objeto de discusión por las partes ni motivo de agravio."

***c) Expropiación: Inexistencia de aceptación tácita del monto indemnizatorio ante falta de comunicación del mismo***

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección I]<sup>4</sup>

Voto de mayoría

**"IV.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:** Ciertamente, tal y como lo expresa la representante del Estado, de acuerdo con las disposiciones del artículo 25 de la Ley de Expropiaciones, una vez aceptado el avalúo administrativo, no cabe oposición alguna por parte del expropiado. Sin embargo, debe indicarse que, ese mismo numeral hace una diferencia en relación con este punto, y es en el sentido de que únicamente cuando la aceptación del valor fijado en el procedimiento administrativo es expreso, el administrado se encuentra impedido para objetarlo en sede judicial. Tal interpretación se colige de la lectura cuidadosa de los párrafos tercero y cuarto de dicho numeral, en cuanto disponen: ***"Aceptado el avalúo administrativo o transcurrido sin respuesta el plazo para oponerse, el valúo 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."***

En todo caso, en el asunto bajo examen no ocurrió ni uno ni otro supuesto, pues no consta en autos que el monto establecido como indemnización en el último acuerdo emitido por la Administración, es decir el de fecha el de doce de abril del año dos mil, (visible a folios 94 a 92), se comunicara a la empresa Tunatum Internacional Costa Rica Sociedad Anónima, como tampoco se

acreditó que ésta admitió el nuevo avalúo. Efectivamente en el expediente administrativo se observa que la valoración establecida en la primera experticia (folios 57 a 50), fue avalada por el expropiado, sin embargo, el Estado realizó un nuevo peritaje y determinó una suma distinta a la anterior por concepto de indemnización, cuya comunicación al interesado es indispensable, pues de lo contrario se le causaría indefensión, limitándose de forma indebida su derecho a pronunciarse sobre la conformidad o no con el nuevo acuerdo y la valoración del bien sobre el cual ostenta el derecho de propiedad. Así, a pesar de que en folio 86 se observa un documento dirigido a dicha empresa, en el cual se supuestamente de le hace saber el nuevo valor, lo cierto es que no consta de manera cierta que el mismo se recibió en el domicilio social de la expropiada y por su personero, ya que el comunicado en cuestión no muestra información suficiente en ese sentido, por el contrario, la misma Administración admite, en el oficio que se encuentra a folio 87, que el avalúo no fue comunicado, lo cual se reitera de forma expresa en la certificación visible a folio 97. Se sigue entonces que al no constar en autos, que el nuevo valor establecido por la Administración respecto de las franjas de terreno a expropiar, fue comunicado debidamente al expropiado, no es posible afirmar, y tener como un hecho, que en este caso se produjo una aceptación tácita del referido monto, y mucho menos expresa, pues, como ya se dijo, no consta al menos, que se hubiere practicado la comunicación correspondiente. En consecuencia esta Autoridad estima que lo precedente en este caso es confirmar el auto venido en alzada.-”

**d)Avalúo administrativo para expropiación: Posibilidad del juez de separarse del dictamen y del perito de actualizarlo**

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección I]<sup>5</sup>

Voto de mayoría

**“III.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:** Este Tribunal con anterioridad ya ha indicado que de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley de Expropiaciones, el valuador en vía administrativa debe partir del valor que tenga el bien a expropiar al momento de realizar el estudio. En este sentido, el numeral indicado expresa:

*"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.*

Por otra parte, y a tenor de los artículos 30, 36 y 40 ibídem, en sede judicial, el dictamen que se emita tiene por objeto la revisión del avalúo administrativo, debiendo sujetarse a las reglas dispuestas en el numeral 22 y en caso de de que se aparte de la valoración realizada en sede administrativa necesariamente se habrá de explicar de forma pormenorizada las razones por las cuales se modifica el criterio. En el asunto que nos ocupa, la experticia rendida en primera instancia por el arquitecto Allan Alfaro Arias tomó en cuenta los siguientes aspectos a fin de establecer el valor unitario: "1- Las características propias de la zona y del sector. 2- La ubicación geográfica del inmueble con respecto a la ciudad de san José,y otros centros de población. 3- la posición del inmueble con respecto al sector y las carreteras y vías principales. 4- las características propias del inmueble como son: Área, topografía, uso y grado de explotación. 5- Oferta y demanda del terreno idénticos y dentro de la zona en estudio. 6- Investigación minuciosa sobre valores actuales de



terreno con iguales características. 7- Diferentes criterios de expertos conocedores en materia de tasación y conocedores del sector. 8- criterio personal del suscrito."

Por su parte, el tercer dictamen, rendido en esta instancia, consideró como elementos para hacer la valoración, los que se enuncian a continuación: "a- Características que manifiesta el núcleo residencial del Distrito primero de Hatillo del Cantón central de san José. b- Condiciones generales del medio referido a la tenencia de la tierra, de amplia cobertura en su aprovechamiento físico. c- Disponibilidad de servicios urbanos, públicos y municipales que se complementan de forma uniforme en toda la comunidad. d- El análisis de la ubicación de esta propiedad en cuanto a la asignación del valor unitario, lo que ha llevado a emplear el método comparativo de acuerdo a la información recopilada en forma análoga y específica para el sector de interés. e- Ubicación y clasificación de acuerdo departamento de Desarrollo Catastral de la municipalidad de San José. Z10-U19 f- Realizados los estudios del sitio, cálculos de actualización del valor de la propiedad de acuerdo con el tiempo transcurrido entre el momento de realizado el avalúo administrativo y la fecha de hoy tomando en cuenta los indicadores económicos que afectan la economía nacional sin incluir factores como plusvalía y especulación y con base en el principio de determinar el precio justo donde se tomo (sic) en cuenta la situación actual del terreno considerando el valor de sustitución, así como la ponderación de factores..."

En tanto, en sede administrativa se tuvo en cuenta "a.- Su excelente posicionamiento en área de gran atracción, estimándose en su núcleo la conjugación de características netamente comerciales. b.- El equipamiento de la infraestructura de servicios básicos, públicos y municipales que se expanden en el lugar. c.- Tipo de vías que predominan en el medio, adecuadas en el sector para el alto tránsito vehicular, peatonal y manejo de mercancías que se dan en el sitio. d- Evaluación de la naturaleza de la propiedad analizada y demás condiciones descritas relacionadas con su configuración, superficie, frente a la vía pública, fondo, topografía parcial en alto relieve, así como su magnífica ubicación en un punto de altadeseabilidad comercial. e.- Importante resaltar que existe un alto aprovechamiento de la tierra dentro del radio de acción del desarrollo sectorial que se genera en este tipo de intersecciones, integrándose al paisaje urbano bajo limitantes de accesibilidad. f.- Que en el caso presente esta propiedad en sí está condicionada a los alcances legales que se definen para las Carreteras de Acceso Restringido y Semirestringido. g- La investigación realizada al efecto dentro del marco de valores de terrenos en su vecindad y el sistemático empleo de métodos comparativos. h.- Que el valor otorgado a la propiedad se establece sobre la exclusiva base de su condición presente y bajo la técnica del balance del bien examinado en equidad con el precio de la tierra en el sitio". Como puede observarse, en las tres experticias que constan en autos se utilizaron parámetros similares para determinar el valor del bien a expropiar, tales como su ubicación, el acceso a servicios públicos, aprovechamiento del espacio físico entre otros. Además, según se indica en los estudios, en todos se utilizó el método comparativo. De manera que con la salvedad de que el perito designado por este Despacho tomó en cuenta también la ubicación y clasificación del inmueble establecidas por el Departamento de Desarrollo Catastral de la Municipalidad de San José, lo cual es importante pues de ello depende el uso que se le pueda dar al terreno, y además indica expresamente que realiza cálculos de actualización del valor de éste de acuerdo con el tiempo transcurrido entre la fecha en que se realizó la valoración en sede administrativa, y la fecha de éste último peritaje, se observa que los análisis en general consideraron cuestiones similares para rendir la experticia, por lo que llama la atención que entre las rendidas en sede judicial exista una diferencia tan considerable con respecto a la establecida en sede administrativa. Sin embargo de acuerdo con lo que dispone el artículo 25 de la Ley de Expropiaciones, este Órgano Colegiado estima que una de las razones por las cuales el perito podría determinar como monto a indemnizar una suma distinta a la establecida en sede administrativa, lo es precisamente la actualización de la valoración, tomando en cuenta el tiempo



transcurrido entre uno y otro peritaje, entre otros aspectos, tales como situación de la economía, comportamiento del mercado, entre otros, los cuales, expresamente dice haber tomado en cuenta el perito nombrado en esta instancia, y que merecen ser atendidos, más aún, si como se dijo antes, existen dos dictámenes altamente coincidentes. Además, tal y como se observa al estudiar los peritajes así como el reconocimiento judicial practicado por el a quo, queda claro que por su ubicación en una zona de alta densidad de población y colindante a vías de alto tránsito, el inmueble tiene una alto potencial comercial. Todo ello hace que este Tribunal considere que efectivamente procede una actualización de las sumas indicadas en el avalúo administrativo, pues también debe tomarse en cuenta que de acuerdo con la doctrina del artículo 45 de la Constitución Política así como de los numerales 20 y 40 de la Ley de referencia, el cálculo de la indemnización debe hacerse conforme al valor del inmueble en la fecha más cercana a la del dictado del fallo, lo que obliga necesariamente a apartarse del avalúo administrativo si ha transcurrido cierto tiempo desde que éste se rindió, pues como se dijo al inicio, el valor que allí se fija es el momento en que este se realiza. En este sentido la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 166-F-92, de las 16:20 horas del 18 de diciembre de 1992, expresó:

*"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 del 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 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 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, 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 suelen ser prolongado resultando por ello inconveniente. 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."*

En el asunto bajo examen se observa que el avalúo administrativo N° 2004-85, de seis de diciembre del año dos mil cuatro, que fijó el valor del terreno en la suma de ciento cincuenta y siete millones trescientos sesenta mil colones, y el de la malla en un millón quinientos mil colones, tiene más de cuatro años de haber sido realizado, lo que dado, las características de la economía de nuestro país, con una tendencia inflacionaria permanente, y las consideraciones reseñadas en la cita jurisprudencial realizada, hace imperativo que se revise la suma fijada en vía administrativa, para lo cual el Tribunal, como ya se dijo, toma en cuenta también que todas las experticias concuerdan en que se trata de un inmueble con una excelente ubicación y acceso a servicios urbanos, pero además que los peritajes rendidos en esta sede son coincidentes en establecer un monto por metro cuadrado superior a los ciento cincuenta y dos mil colones, rubro que se considera adecuado para determinar el valor del bien, de forma tal que el monto a indemnizar se fija en la suma de doscientos noventa y ocho millones novecientos ochenta y cuatro mil colones. A esta cifra debe sumarse el precio de la malla ciclón, el cual se establece en el monto de dos millones setecientos treinta mil colones, que es la cantidad indicada por el Ingeniero Achío Fuentes, y que este Órgano estima como el más adecuado teniendo en cuenta que la última valoración que se hizo

de ésta fue en sede administrativa, hace más de cuatro años. Así, en mérito de lo expuesto, debe modificarse el fallo venido en alzada, para fijar el monto total de la indemnización en trescientos un millones setecientos catorce mil colones.”

**e) Indemnización por expropiación: Naturaleza jurídica y presupuestos para la fijación del justiprecio**

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección I]<sup>6</sup>

Voto de mayoría

**“III)- NATURALEZA JURIDICA DE LA EXPROPIACION FORZOSA:** Dispone la Constitución Política en su numeral 45 que la propiedad privada puede ser objeto de expropiación mediante interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. Por su parte, la Ley de Expropiaciones número 7495 del ocho de junio de 1995, en su ordinal primero, establece que el proceso especial expropiatorio tiene una naturaleza coactiva y forzosa, en la cual la Administración Pública utilizando su potestad de imperio y por razones de interés público legalmente comprobado, priva al particular 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. En ese sentido, la potestad expropiatoria es “el poder que permite dirigir la expropiación contra otros sujetos” (García Enterría, Curso de Derecho Administrativo, II, Editorial Civitas, Madrid, 1988, página 210). Por su parte el autor Fernando Garrido Falla, ha expresado en torno a este instituto de derecho público que “ (...) *consiste en la transferencia coactiva de la propiedad de un particular a una Administración pública, o a otro particular, por razón de interés público y previo pago de su valor económico. Son dos las notas características en tal concepto: 1ª. Que la expropiación es una transferencia coactiva, lo que hacía de ella típicamente una institución característica de Derecho público, no asimilable a la compraventa prevista en el Código Civil. 2ª. Que el expropiado tiene derecho a recibir una indemnización equivalente al valor económico de la cosa expropiada, lo que diferenciaba el instituto de otras figuras como la confiscación.* “ (Fernando Garrido Falla. Tratado de Derecho Administrativo. Volumen II: Parte General: Conclusión. Editorial Tecnos, undécima edición, 2002, Madrid España, página 258 a 260). De igual forma, en torno a las potestades ablatorias sobre las que la Administración puede incidir “gravosamente sobre las situaciones jurídicas de los particulares” (Eduardo García de Enterría. Curso de Derecho Administrativo II, Editorial Civitas, S.A, Madrid, 1977, página 106), se destaca la expropiación como aquella en la cual se “sacrifica la propiedad privada o derechos o intereses patrimoniales legítimos (...), o facultades parciales del dominio (...) porque su mantenimiento resulta incompatible con la utilidad pública o el interés social, formalmente declarados, en cuanto que éstos imponen una afectación nueva del objeto a expropiar que implica el desapoderamiento del titular privado (...).” (Eduardo García de Enterría. Curso de Derecho Administrativo II, Editorial Civitas, S.A, Madrid, 1977, página 106). En el mismo sentido el autor Juan Alfonso Santamaría Pastor, afirma que desde la Declaración de Derechos del Hombre este instituto garantiza la indemnización y además “a) (...) debe responder necesariamente a la existencia de una causa de *necesidad pública* (no, pues, meramente al deseo del monarca); b) que dicha necesidad ha de ser “legalmente constatada”, esto es, *declarada por el órgano legislativo*, garante último de la propiedad frente al Ejecutivo; c) que la indemnización ha de ser *previa*, esto es, abonada con anterioridad a la apropiación pública del bien; y d) que ha de ser *justa*, esto es,

valorada a precios de mercado, suponiendo una sustitución del completo valor del bien expropiado.". (Juan Alfonso Santamaría Pastor. Principios de Derecho Administrativo General. Tomo II, Primera edición, Editorial Iustel, España, 2004. página 427).

**IV)- PRESUPUESTOS JURIDICO FACTICOS NECESARIOS PARA LA FIJACION DEL JUSTIPRECIO EN UN PROCESO EXPROPIATORIO:** En torno al tema del justo precio la doctrina ha establecido que "el abono al expropiado del bien del que se le priva constituye un presupuesto del efecto ablativo de la potestad: (...) esta obligación al pago no posee el carácter de una *reparación, ex post*, de un daño patrimonial ya causado por el ejercicio de la potestad expropiatoria, sino un *presupuesto, ex ante*, para que la misma pueda surtir sus efectos de privación (...)" ( Juan Alfonso Santamaría Pastor. Principios de Derecho Administrativo General. Tomo II, Primera edición, Editorial Iustel, España, 2004. página 446). Por su parte, la Ley de Expropiaciones con el objeto de establecer la indemnización o el precio justo del bien o derecho expropiado y del pago de su valor económico, dispuso en el ordinal 21, que en sede administrativa el perito debe adecuarse a los parámetros fijados en su numeral 22, en virtud de lo cual tomará en consideración en el caso de terrenos, la topografía, estado y uso actual de las construcciones y del terreno, la existencia de derechos de inquilinos o arrendatarios, licencias, concesiones o derechos comerciales, precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área para comparar el precio del entorno, gravámenes y valor fijado por el propietario en tales transacciones, valor de la hectárea en zonas rurales y del metro cuadrado en lugares urbanos, daños reales permanentes y no los futuros, ni expectativas de derecho, ni plusvalías derivadas del proyecto que origina la expropiación y en el caso de bienes muebles se valorarán por separado indicándose las características que influyen en su valor. Con todo ello se busca obtener un valor homogéneo y usual conforme a la zona (inciso g) del ordinal 22 citado). Por su parte, dispone el artículo 24 de la Ley de rito, que el perito nombrado en sede administrativa para el establecimiento del justiprecio determinará el valor del bien expropiado a la fecha de su dictamen, contemplando daños causados al derecho de propiedad por limitaciones irrazonables sufridas al aplicar las medidas precautorias, debiendo considerar solo las mejoras necesarias introducidas después de la declaración de interés público. Por consiguiente, una vez iniciado el proceso judicial de expropiación, el objeto procesal girará únicamente en torno a la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, según las condiciones en que se encontraba (ordinal 30 *ibid*) y acorde a los precedentes para casos similares (ordinal 31 *ibid*). Con dicho cometido se nombrará un perito, el cual constituye un auxiliar de la administración de justicia, encargado únicamente de revisar el avalúo administrativo (artículo 31 *ibid*), el cual rendirá un dictamen según los parámetros expuestos del ordinal 22 *ibid* para que se ajuste al valor del bien en el momento en que fue valuado en sede administrativa. Por consiguiente, es dable afirmar según lo expresado y al tenor del espíritu que rige la ley marco en torno a esta potestad expropiatoria del Estado, y siguiendo el principio de sustitución, restitución o reposición, que el precio para ser justo debe procurar que el expropiado con tal indemnización pueda adquirir un bien en las mismas condiciones y valor del cual fue desposeído, evitando el juzgador que se establezcan precios irrazonables, excesivos y abusivos, así como sobrevaloraciones que conduzcan a enriquecimientos indebidos y a perjuicios evidentes para la Administración Pública. Al respecto ha venido estableciendo esta Sección en forma reiterada, que "el justiprecio ha de coincidir con el verdadero valor económico de los bienes expropiados, con objeto de proveer de dinero suficiente para obtener la adecuada sustitución de tales bienes. Dromi, tratadista argentino, considera que el justo valor supone que el expropiado debe recibir un valor equivalente a aquél del cual se lo priva, de modo actual e integral.- Dicho valor debe representar una suma al contado o en términos razonablemente equivalente, por la cual el dueño del bien, deseoso de vender pero no obligado a hacerlo, hubiera vendido su propiedad a un comprador deseoso de ello, pero no obligado a hacerlo. " (Entre otras la número 213-2008 de las 15: 00 horas del 8 de agosto del 2008). Todo esto en consonancia con lo



establecido por la Sala Constitucional, en el voto número 2002-4878 de las 14:53 horas del 22 de mayo del 2002, en el cual se expuso que **"VII.- Sobre la indemnización.- Otro aspecto a considerar es que la potestad estatal para expropiar un bien - para que sea constitucionalmente válida- está condicionada a que el patrimonio de su propietario quede indemne, es decir sin daño, de ahí la especial protección que el legislador dispuso al establecer el juicio sumario sobre el justo precio. La indemnización es una compensación económica debida por el sacrificio impuesto al propietario en el interés público, e importa restituir íntegramente al propietario el mismo valor económico de que se le priva y cubrir además los daños y perjuicios que sean consecuencia de la expropiación. Esta debe ser justa y previa, por ello debe comprender el pago del valor objetivo del bien expropiado, los daños y perjuicios causados directa o indirectamente por el desapoderamiento, manteniendo económicamente incólume el patrimonio del expropiado. En protección al propietario y de acorde al numeral 45 de la Constitución Política el numeral 30 de la Ley Expropiaciones regula acerca un proceso especial de expropiación en el que sólo se discutirá asuntos relacionados con la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, para fijar el monto de la indemnización y en cual en este tipo de diligencias lo único que es posible discutir es el justiprecio del bien objeto de la limitación y mediante el cual el juez competente nombra un perito judicial para que realice el estudio; incluso se puede nombrar a petición de alguna de las partes un perito tercero en discordia para que realice el avalúo correspondiente. Si bien los artículos cuestionados se refieren a un proceso sumario para establecer el monto de la indemnización sea justa, éste debe entenderse que con la indemnización justa se perfecciona la expropiación, por cuanto se transfiere el dominio a la administración mediante un acto administrativo que establece las características del bien y el pago de la indemnización justa. Las tres condiciones deben concurrir para que válidamente quede perfeccionada la expropiación (...) lo pretendido en el proceso especial establecido en los artículos citados, es la satisfacción de las pretensiones económicas del propietario, las cuales se dirigen a que se le pague un precio justo por la limitación que se le impone a su propiedad y obedece a la naturaleza del proceso dentro del cual se establece el monto de indemnización a pagar por la administración (...) En ese sentido es importante aclarar que el objeto y fin de este procedimiento sumario a nivel de los tribunales de justicia, es el de revisar el avalúo administrativo, con el fin de establecer y fijar el monto final de la indemnización a cancelar a favor del expropiado, sea, solo se pretende discutir el precio justo del bien objeto de la expropiación, no así "revisar" el procedimiento administrativo de expropiación, tal y como lo pretende plantear erróneamente el accionante y para lo cual indica se viola el debido proceso (...)" (énfasis agregados; en idéntico sentido, véase la sentencia N° 8015 de las dieciséis horas con veinticinco minutos del veintiuno de julio del dos mil cuatro).". En virtud de ello, el juez como perito de peritos con base en la hermenéutica legal y la sana crítica establecerá en definitiva el precio lógico, racional, adecuado y justo, sin que le sean vinculantes los valores establecidos por los peritos, los cuales servirán como parámetros y criterios, los que con base en toda la probanza que conste en autos coadyuvará para la fijación del precio final y definitivo (artículo 40 ibid). Al respecto, la doctrina ha expuesto las reglas fundamentales que deben ser consideradas a efecto de establecer la indemnización adecuada, justa y razonable, estableciendo las siguientes: "i) En primer lugar, el valor del bien expropiado debe ser calculado con arreglo a criterios objetivos: excluyendo del mismo todos los valores de naturaleza subjetiva (...) ii) En segundo lugar, el valor del bien debe ser, en el más estricto de los sentidos, un valor de sustitución. Ello supone que el justiprecio no puede limitarse a tasar el puro valor del bien en el mercado, sino que debe incluir el importe de todos los restantes daños, perjuicios y costes derivados de la operación expropiatoria (...) iii) dado que el valor de mercado de los bienes sufre alteraciones con el transcurso del tiempo, la LEF, a fin de evitar disparidades, establece una fecha fija, la de la iniciación del expediente de justiprecio, que es la que ha de tomarse siempre como referencia para efectuar la valoración: "las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de**

iniciarse el expediente de justiprecio" (...) iv) Por fin, y complementariamente a lo anterior, el propio art. 36.1 LEF pretende fijar una regla de neutralidad de la operación expropiatoria respecto del valor en que el bien ha de tasarse, al disponer que dicho valor no comprenderá las "plusvalías que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro"(Juan Alfonso Santamaría Pastor. Principios de Derecho Administrativo General. Tomo II, Primera edición, Editorial iustel, España, 2004, páginas 448 a la 452). Por tales razones, es dable sintetizar que el valor, precio o indemnización pagado por el Estado por el bien o derecho expropiado debe tomar en consideración para adecuarse a los principios de justicia, que sea homogéneo y usual conforme a la zona, valorar según las condiciones y precio vigente al momento de valorarse en sede administrativa, tomar en consideración los precedentes para casos similares, así como las circunstancias reales del bien (ordinal 40 ibid), y no otorgarse por un monto mayor a las pericias que consten en autos (artículo 40 ibid)."

**f) Expropiación: Falta de fundamentación de fijación de justiprecio provoca nulidad de sentencia**

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección I]<sup>7</sup>

Voto de mayoría

"II.- En reiteradas ocasiones, este Tribunal ha insistido sobre el carácter sustancial del deber que tiene el Juzgador de fundamentar suficiente y adecuadamente la resolución que adopte al fijar el justiprecio en este tipo de procesos. Al respecto, entre otros, puede verse el voto de esta Sección número 507-2010, en el cual se dejó patente que: *"La pretensión material del actor, establece el marco adjetivo dentro del cual el juez debe de efectuar sus estimaciones y consideraciones, todas necesariamente motivadas, además, los artículos 99 y 155 del Código Procesal Civil y 24 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, establecen los límites dentro de los cuales corresponde emitir un fallo, tales límites son impuestos por las partes, de ahí que lo resuelto debe siempre referirse a las pretensiones formuladas en la demanda, y por extensión, las excepciones de la contestación, la contrademanda y las excepciones a ésta, bajo el principio de la justicia pronta y con calidad, entendiéndose este último concepto, con pronunciamiento probado, suficiente y fundamentado, en fin, decidir sobre todos los puntos que han sido objeto del juicio, so pena de nulidad en caso de omisión, incongruencia o falta de fundamentación. Es así como la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución número 359-F-02, de las once horas del tres de mayo del dos mil dos, dispuso: " V.-La sentencia es el acto jurisdiccional por excelencia. Supone la culminación de un proceso dialéctico, en el que los particulares buscan obtener la solución de las diferencias, por lo cual indudablemente, tiene una vocación de seguridad, bien común y paz social ... El legislador ha estatuido sus requisitos, ineluctables para su existencia como acto procesal, los cuáles atendiendo a su naturaleza, pueden ser calificados dentro de nuestro ordenamiento, como presupuestos sustanciales y formales. Dentro de las condiciones de forma que debe reunir toda sentencia, inicialmente están las que permiten su identificación, tales como el Tribunal que emite el pronunciamiento, la hora y fecha de su emisión, y la identificación de las partes. Por otro lado siempre dentro de los requisitos formales, los restantes corresponden a la organización interna del pronunciamiento, que se logra mediante fórmulas predispuestas. Así el resumen de las pretensiones de los litigantes y de lo resuelto por el A Quo, tratándose de segunda instancia, deberá consignarse en el acápite de resultandos. Las consideraciones de fondo, ergo, la*



*motivación de la sentencia, se abordará en los considerandos, y finalmente la parte dispositiva en el párrafo del Por Tanto (artículos 155 inciso 1, 2, 3 y 4 del Código Procesal Civil)...Por otro lado dentro de los presupuestos sustanciales que ineludiblemente debe contener un pronunciamiento jurisdiccional para considerarlo sentencia, capaz de causar estado y agotar la instancia, es menester encontrar pronunciamiento sobre la pretensión formulada en la demanda y cada uno de los puntos objeto del debate..." Al efecto, el actor pidió fijar el valor del inmueble de acuerdo al monto determinado en el avalúo administrativo, al declararse la negativa de la expropiada a aceptar dicho avalúo, no obstante, el objeto propio de las diligencias de expropiación es la determinación del justo precio del inmueble expropiado, mismo que viene a formarse a partir de la valoración, por el empleo de la sana crítica, sobre la prueba técnica y objetiva, que arrojen los elementos probatorios aportados a los autos. Entiéndase que justiprecio es, una característica bastante difícil de concretar no tanto a nivel doctrinario cuanto en la práctica se refiere, puesto que la expropiación no es una fuente de beneficios ilimitada, en donde el expropiado no debe soportar un perjuicio irreparable; pero tampoco pretender más que el equivalente de lo que en realidad se pierde. Indemnizar es reparar y no enriquecer y mucho menos empobrecer, así que partiendo de que la indemnización es una garantía y derecho a la vez, que le corresponde al particular expropiado; debe tenerse presente que se trata de una compensación cuya delimitación debe satisfacer ciertos límites de justicia y equidad para que cumpla tal propósito. Esta conceptualización debe estar acompañada preceptiblemente, de la verdadera motivación y justificación que el juzgador le otorgue al justiprecio a fijar. Esto es, acordar con razón, el valor de sustitución de la cosa expropiada, aquél que sea suficiente para adquirir otro bien análogo, al que por expropiación se priva, por ello, el justiprecio ha de coincidir con el verdadero valor económico de los bienes expropiados, con objeto de proveer de dinero suficiente para obtener la adecuada sustitución de tales bienes, ello supone que el expropiado debe recibir un valor equivalente a aquél del cual se lo priva, de modo actual e integral. Dicho valor debe representar una suma al contado o en términos razonablemente equivalente, por la cual el dueño del bien, deseoso de vender pero no obligado a hacerlo, hubiera vendido su propiedad a un comprador deseoso de ello, pero no obligado a hacerlo. En resumen, se dirá, que justiprecio está compuesto por dos elementos, el valor venal y el valor de adquisición del expropiado; juntos, se logra la indemnización completa al expropiado, constituyendo el valor venal el principal elemento de apreciación, pues lo que se pretende es buscar el equilibrio donde no vaya a resultar perjudicado el expropiado al desmejorar su patrimonio ni tampoco, una fuente de ganancias a su favor, con el consecuente perjuicio al ente expropiante, lo que solo se alcanza con la sabia combinación de los principios de equidad y justicia. Para establecer un justo precio hay que tomar en cuenta una serie de factores de carácter objetivo, de manera que la determinación del justiprecio no se vea afectada por valoraciones subjetivas que por su naturaleza afectaría constantemente este elemento, evitando llegar a darle una definición real. Esto es, el análisis de la sentencia, ameritaba, de manera obligada, la consideración expresa, de aquellos motivos del valor expresado."*

Este Tribunal se ve en la obligación de reiterar los conceptos citados, debido a que el análisis de la sentencia impugnada en este caso concreto refleja que ésta incumple con tales disposiciones. Es así que en ese delicado proceso de fundamentación el Juzgador de instancia se limita a hacer referencia a las conclusiones vertidas por cada uno de los peritajes rendidos, y a renglón seguido, al abocarse al punto esencial del proceso cual es la definición del justiprecio, se limitó a señalar que: "...el suscrito juzgador tomando en cuenta la ubicación del inmueble, sus características, el uso y fin comercial, el hecho que anteriormente existan varias lagunas de oxidación y tratamiento de aguas residuales de AyA, en el terreno a expropiar, opta por fijar un precio por hectárea (por tratarse de un fundo agrícola) de \$20.000.000,00, toda vez, que los peritajes rendidos, independientemente de la validez de la metodología, en esencia lo que reconocen es el lucro cesante, lo que riñe con lo preceptuado en el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones..."

Tan lacónica argumentación, impide a este Tribunal ejercer la labor de revisión que pide el apelante, debido a que se desconocen los elementos objetivos y concretos que desembocaron en la suma indicada, y resulta imposible establecer si en caso concreto se aplicaron los principios de razonabilidad y proporcionalidad para fijar el justo precio. Dentro de dicho escenario, no queda más que concluir que el fallo impugnado adolece el vicio de falta de fundamentación explicado líneas atrás. Al omitirse desde su origen la determinación de las consideraciones echadas de menos, los resultados son improvisados sin parámetro de confrontación por falta de razonamiento sobre los denunciado, de allí que para evitar la interdicción de la arbitrariedad por omisa o escasa fundamentación y motivación, y sustitución de este Tribunal, para definir el justiprecio por su cuenta, lo pertinente es anular la sentencia venida en alzada. Debe tomar nota el Juzgado además, que obran en el expediente gestiones presentadas por las partes con anterioridad al dictado de la sentencia anulada, y respecto de las cuales no existe pronunciamiento expreso del Despacho atendíendolas. La decisión aquí adoptada obedece al imperativo jurídico explicado, pero ella no impide que este órgano exprese su profunda preocupación por el iter que ha seguido este proceso. Con esta disposición, suman ya seis las oportunidades en que el Tribunal se ha visto en la obligación de anular las resoluciones del Juzgado de instancia por omisión de elementos fundamentales. Tal circunstancia es un despropósito en sí misma, riñe abiertamente con los principios informadores del proceso, y atenta en particular contra la garantía constitucional de justicia pronta y cumplida. Por tal motivo, se llama la atención al Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda para que tome nota de ello, y atienda en forma inmediata este expediente.”

***g) Indemnización por expropiación: Naturaleza jurídica y presupuestos para la fijación del justiprecio***

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección I]<sup>8</sup>

Voto de mayoría

**“III)- NATURALEZA JURIDICA DE LA EXPROPIACION FORZOSA:** Dispone la Constitución Política en su numeral 45 que la propiedad privada puede ser objeto de expropiación mediante interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. Por su parte, la Ley de Expropiaciones número 7495 del ocho de junio de 1995, en su ordinal primero, establece que el proceso especial expropiatorio tiene una naturaleza coactiva y forzosa, en la cual la Administración Pública utilizando su potestad de imperio y por razones de interés público legalmente comprobado, priva al particular 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. En ese sentido, la potestad expropiatoria es “el poder que permite dirigir la expropiación contra otros sujetos” (García Enterría, Curso de Derecho Administrativo, II, Editorial Civitas, Madrid, 1988, página 210). Por su parte el autor Fernando Garrido Falla, ha expresado en torno a este instituto de derecho público que “ (...) *consiste en la transferencia coactiva de la propiedad de un particular a una Administración pública, o a otro particular, por razón de interés público y previo pago de su valor económico. Son dos las notas características en tal concepto: 1ª. Que la expropiación es una transferencia coactiva, lo que hacía de ella típicamente una institución característica de Derecho público, no asimilable a la compraventa prevista en el Código Civil. 2ª. Que el expropiado tiene*



*derecho a recibir una indemnización equivalente al valor económico de la cosa expropiada, lo que diferenciaba el instituto de otras figuras como la confiscación.* " ( Fernando Garrido Falla. Tratado de Derecho Administrativo. Volumen II: Parte General: Conclusión. Editorial tecnos, undécima edición, 2002, Madrid España, página 258 a 260). De igual forma, en torno a las potestades ablativas sobre las que la Administración puede incidir "gravosamente sobre las situaciones jurídicas de los particulares" (Eduardo García de Enterría. Curso de Derecho Administrativo II, Editorial Civitas, S.A, Madrid, 1977, página 106), se destaca la expropiación como aquella en la cual se "sacrifica la propiedad privada o derechos o intereses patrimoniales legítimos (...), o facultades parciales del dominio (...) porque su mantenimiento resulta incompatible con la utilidad pública o el interés social, formalmente declarados, en cuanto que éstos imponen una afectación nueva del objeto a expropiar que implica el desapoderamiento del titular privado (...)." (Eduardo García de Enterría. Curso de Derecho Administrativo II, Editorial Civitas, S.A, Madrid, 1977, página 106). En el mismo sentido el autor Juan Alfonso Santamaría Pastor, afirma que desde la Declaración de Derechos del Hombre este instituto garantiza la indemnización y además "a) (...) debe responder necesariamente a la existencia de una causa de *necesidad pública* (no, pues, meramente al deseo del monarca); b) que dicha necesidad ha de ser "legalmente constatada", esto es, *declarada por el órgano legislativo*, garante último de la propiedad frente al Ejecutivo; c) que la indemnización ha de ser *previa*, esto es, abonada con anterioridad a la apropiación pública del bien; y d) que ha de ser *justa*, esto es, valorada a precios de mercado, suponiendo una sustitución del completo valor del bien expropiado." (Juan Alfonso Santamaría Pastor. Principios de Derecho Administrativo General. Tomo II, Primera edición, Editorial Iustel, España, 2004. página 427).

**IV.- PRESUPUESTOS JURIDICO FACTICOS NECESARIOS PARA LA FIJACION DEL JUSTIPRECIO EN UN PROCESO EXPROPIATORIO:** En torno al tema del justo precio la doctrina ha establecido que "el abono al expropiado del bien del que se le priva constituye un presupuesto del efecto ablativo de la potestad: (...) esta obligación al pago no posee el carácter de una *reparación, ex post*, de un daño patrimonial ya causado por el ejercicio de la potestad expropiatoria, sino un *presupuesto, ex ante*, para que la misma pueda surtir sus efectos de privación (...)" ( Juan Alfonso Santamaría Pastor. Principios de Derecho Administrativo General. Tomo II, Primera edición, Editorial Iustel, España, 2004. página 446). Por su parte, la Ley de Expropiaciones con el objeto de establecer la indemnización o el precio justo del bien o derecho expropiado y del pago de su valor económico, dispuso en el ordinal 21, que en sede administrativa el perito debe adecuarse a los parámetros fijados en su numeral 22, en virtud de lo cual tomará en consideración en el caso de terrenos, la topografía, estado y uso actual de las construcciones y del terreno, la existencia de derechos de inquilinos o arrendatarios, licencias, concesiones o derechos comerciales, precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área para comparar el precio del entorno, gravámenes y valor fijado por el propietario en tales transacciones, valor de la hectárea en zonas rurales y del metro cuadrado en lugares urbanos, daños reales permanentes y no los futuros, ni expectativas de derecho, ni plusvalías derivadas del proyecto que origina la expropiación y en el caso de bienes muebles se valorarán por separado indicándose las características que influyen en su valor. Con todo ello se busca obtener un valor homogéneo y usual conforme a la zona (inciso g) del ordinal 22 citado). Por su parte, dispone el artículo 24 de la Ley de rito, que el perito nombrado en sede administrativa para el establecimiento del justiprecio determinará el valor del bien expropiado a la fecha de su dictamen, contemplando daños causados al derecho de propiedad por limitaciones irrazonables sufridas al aplicar las medidas precautorias, debiendo considerar solo las mejoras necesarias introducidas después de la declaración de interés público. Por consiguiente, una vez iniciado el proceso judicial de expropiación, el objeto procesal girará únicamente en torno a la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, según las condiciones en que se encontraba



(ordinal 30 ibid) y acorde a los precedentes para casos similares (ordinal 31 ibid). Con dicho cometido se nombrará un perito, el cual constituye un auxiliar de la administración de justicia, encargado únicamente de revisar el avalúo administrativo (artículo 31 ibid), el cual rendirá un dictamen según los parámetros expuestos del ordinal 22 ibid para que se ajuste al valor del bien en el momento en que fue valuado en sede administrativa. Por consiguiente, es dable afirmar según lo expresado y al tenor del espíritu que rige la ley marco en torno a esta potestad expropiatoria del Estado, y siguiendo el principio de sustitución, restitución o reposición, que el precio para ser justo debe procurar que el expropiado con tal indemnización pueda adquirir un bien en las mismas condiciones y valor del cual fue desposeído, evitando el juzgador que se establezcan precios irrazonables, excesivos y abusivos, así como sobrevaloraciones que conduzcan a enriquecimientos indebidos y a perjuicios evidentes para la Administración Pública. Al respecto ha venido estableciendo esta Sección en forma reiterada, que “el justiprecio ha de coincidir con el verdadero valor económico de los bienes expropiados, con objeto de proveer de dinero suficiente para obtener la adecuada sustitución de tales bienes. Dromi, tratadista argentino, considera que el justo valor supone que el expropiado debe recibir un valor equivalente a aquél del cual se lo priva, de modo actual e integral.- Dicho valor debe representar una suma al contado o en términos razonablemente equivalente, por la cual el dueño del bien, deseoso de vender pero no obligado a hacerlo, hubiera vendido su propiedad a un comprador deseoso de ello, pero no obligado a hacerlo.” (Entre otras la número 213-2008 de las 15: 00 horas del 8 de agosto del 2008). Todo esto en consonancia con lo establecido por la Sala Constitucional, en el voto número 2002-4878 de las 14:53 horas del 22 de mayo del 2002, en el cual se expuso que **“VII.- Sobre la indemnización.- Otro aspecto a considerar es que la potestad estatal para expropiar un bien - para que sea constitucionalmente válida- está condicionada a que el patrimonio de su propietario quede indemne, es decir sin daño, de ahí la especial protección que el legislador dispuso al establecer el juicio sumario sobre el justo precio. La indemnización es una compensación económica debida por el sacrificio impuesto al propietario en el interés público, e importa restituir íntegramente al propietario el mismo valor económico de que se le priva y cubrir además los daños y perjuicios que sean consecuencia de la expropiación. Esta debe ser justa y previa, por ello debe de comprender el pago del valor objetivo del bien expropiado, los daños y perjuicios causados directa o indirectamente por el desapoderamiento, manteniendo económicamente incólume el patrimonio del expropiado. En protección al propietario y de acorde al numeral 45 de la Constitución Política el numeral 30 de la Ley Expropiaciones regula acerca un proceso especial de expropiación en el que sólo se discutirá asuntos relacionados con la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, para fijar el monto de la indemnización y en cual en este tipo de diligencias lo único que es posible discutir es el justiprecio del bien objeto de la limitación y mediante el cual el juez competente nombra un perito judicial para que realice el estudio; incluso se puede nombrar a petición de alguna de las partes un perito tercero en discordia para que realice el avalúo correspondiente. Si bien los artículos cuestionados se refieren a un proceso sumario para establecer el monto de la indemnización sea justa, éste debe de entenderse que con la indemnización justa se perfecciona la expropiación, por cuanto se transfiere el dominio a la administración mediante un acto administrativo que establece las características del bien y el pago de la indemnización justa. Las tres condiciones deben de concurrir para que válidamente quede perfeccionada la expropiación (...) lo pretendido en el proceso especial establecido en los artículos citados, es la satisfacción de las pretensiones económicas del propietario, las cuales se dirigen a que se le pague un precio justo por la limitación que se le impone a su propiedad y obedece a la naturaleza del proceso dentro del cual se establece el monto de indemnización a pagar por la administración (...) En ese sentido es importante aclarar que el objeto y fin de este procedimiento sumario a nivel de los tribunales de justicia, es el de revisar el avalúo administrativo, con el fin de establecer y fijar el monto final de la indemnización a cancelar a favor del expropiado, sea, solo se pretende discutir el precio justo del bien objeto de la**

**expropiación, no así "revisar" el procedimiento administrativo de expropiación, tal y como lo pretende plantear erróneamente el accionante y para lo cual indica se viola el debido proceso (...)" (énfasis agregados; en idéntico sentido, véase la sentencia N° 8015 de las dieciséis horas con veinticinco minutos del veintiuno de julio del dos mil cuatro). "** En virtud de ello, el juez como perito de peritos con base en la hermenéutica legal y la sana crítica establecerá en definitiva el precio lógico, racional, adecuado y justo, sin que le sean vinculantes los valores establecidos por los peritos, los cuales servirán como parámetros y criterios, los que con base en toda la probanza que conste en autos coadyuvará para la fijación del precio final y definitivo (artículo 40 *ibid*). Al respecto, la doctrina ha expuesto las reglas fundamentales que deben ser consideradas a efecto de establecer la indemnización adecuada, justa y razonable, estableciendo las siguientes: "i) En primer lugar, el valor del bien expropiado debe ser calculado con arreglo a criterios objetivos: excluyendo del mismo todos los valores de naturaleza subjetiva (...) ii) En segundo lugar, el valor del bien debe ser, en el más estricto de los sentidos, un valor de sustitución. Ello supone que el justiprecio no puede limitarse a tasar el puro valor del bien en el mercado, sino que debe incluir el importe de todos los restantes daños, perjuicios y costes derivados de la operación expropiatoria (...) iii) dado que el valor de mercado de los bienes sufre alteraciones con el transcurso del tiempo, la LEF, a fin de evitar disparidades, establece una fecha fija, la de la iniciación del expediente de justiprecio, que es la que ha de tomarse siempre como referencia para efectuar la valoración: "las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio" (...) iv) Por fin, y complementariamente a lo anterior, el propio art. 36.1 LEF pretende fijar una regla de neutralidad de la operación expropiatoria respecto del valor en que el bien ha de tasarse, al disponer que dicho valor no comprenderá las "plusvalías que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro"(Juan Alfonso Santamaría Pastor. Principios de Derecho Administrativo General. Tomo II, Primera edición, Editorial iustel, España, 2004, páginas 448 a la 452). Por tales razones, es dable sintetizar que el valor, precio o indemnización pagado por el Estado por el bien o derecho expropiado debe tomar en consideración para adecuarse a los principios de justicia, que sea homogéneo y usual conforme a la zona, valorar según las condiciones y precio vigente al momento de valorarse en sede administrativa, tomar en consideración los precedentes para casos similares, así como las circunstancias reales del bien (ordinal 40 *ibid*), y no otorgarse por un monto mayor a las pericias que consten en autos (artículo 40 *ibid*)."

***h)Cálculo de la indemnización debe hacerse conforme al valor del inmueble en la fecha más cercana a la del dictado del fallo***

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección I]<sup>9</sup>

Voto de mayoría

**"III.- De la expropiación propiamente.** Lo que ha justificado la expropiación, instituto al que no se le niega el carácter restrictivo o limitativo del derecho de propiedad, es una necesidad suprema que hace privar el derecho de propiedad sobre el interés social o la utilidad pública, limando o al menos intentando limar cualquier conflicto de intereses.- La utilidad pública tiene por objeto la realización del bien común, por lo que lleva consigo misma la idea de expropiación, que -por ser forzosa- sólo puede tener lugar bajo la intervención directa del Estado, donde se respete lo de cada uno, pues tal atribución de calificación no puede entenderse en forma ilimitada. El concepto de utilidad pública



queda determinado por sus dos elementos: la necesidad material y la aspiración del cuerpo social, que relacionadas al amparo de la legalidad, dan por coeficiente un hecho práctico que entraña lo que reporta ventajas al Estado, cuyo disfrute pertenece al cuerpo social, así, todo ciudadano contribuirá por su parte a la utilidad pública según sus fuerzas, sus talentos y su edad, y se regularán sus deberes con arreglo a leyes distributivas. El particular debe soportar el sacrificio de sus bienes, pues pasando a las arcas estatales, se autobeneficia también el individuo como miembro de la colectividad (al servir su bien para satisfacer una necesidad de interés general), razón suficiente para no negarse a la expropiación.

**IV.- Del precio justo.** Para satisfacer esa garantía expuesta, se hace necesario, valorar el objeto expropiado de tal manera que resulte una justa compensación.- La doctrina ha intentado establecer los parámetros a seguir para determinar un justo precio, que según García de Enterría, se alcanza solamente a través de la vía judicial, única donde se verificaría esa "justicia" en cada caso, y la entiende como **el valor de sustitución de la cosa expropiada, suficiente para adquirir otro bien análogo, al que por expropiación se priva.** Otros se refieren al justiprecio como un elemento que actúa como factor determinante del valor objetivo del bien expropiado, sea el precio corriente en el comercio, esto es, el justiprecio ha de coincidir con el verdadero valor económico de los bienes expropiados, con objeto de proveer de dinero suficiente para obtener la adecuada sustitución de tales bienes. Dromi, tratadista argentino, considera que el justo valor supone que el expropiado debe recibir un valor equivalente a aquél del cual se lo priva, de modo actual e integral.- Dicho valor debe representar una suma al contado o en términos razonablemente equivalentes, por la cual el dueño del bien, deseoso de vender pero no obligado a hacerlo, hubiera vendido su propiedad a un comprador deseoso de ello, pero no obligado a hacerlo. **Como se observa, el concepto de justiprecio, lo que pretende es buscar el equilibrio donde no vaya a resultar perjudicado el expropiado al desmejorar su patrimonio inmobiliario ni tampoco, constituirse en una fuente de ganancias a su favor, con el consecuente perjuicio al ente expropiante, lo que solo se alcanza con la sabia combinación de los principios de equidad y justicia, de tal manera que el justiprecio, siempre de concepción y estamento discrecional, debe referirse en el juicio de expropiación a lo que el inmueble vale en el estado y forma de explotación en que es tomado por el expropiador, según los valores y otros elementos de convicción concentrados en los autos.** La indemnización que ha de reconocerse en el trámite de expropiación ha de ser plenaria, debe cubrir el valor "venal" del bien de que se trate; para tal efecto complementan este concepto los principios del "valor de reposición", los "valores de zona", la "depreciación", y es con base en esos principios y a los factores positivos y negativos que afectan al inmueble expropiado, a través de instrumentos técnicos, que se llega a la determinación del justo precio unitario; por ello, dentro del concepto de indemnización plenaria no puede argumentarse como elemento negativo en el precio a reconocer, la plusvalía que el terreno haya ganado como consecuencia de las obras que el Estado ha construido y que por su naturaleza favorecen y acrecentan el valor del bien.

**V.- Sobre la revisión del peritaje administrativo :** Releídos los argumentos de la representante del Estado, es posible constatar como consistentemente objeta que la base de los peritajes judiciales rendidos no cumplen a cabalidad con la obligación de revisar el avalúo administrativo, así como la obligación de someterse a una serie de parámetros que ha señalado el Ministerio de Hacienda al respecto. Dicho alegato ha sido considerado por este Tribunal en múltiples ocasiones, por lo que se hace eco y se toma como propio lo que ya reiteradamente se ha dicho sobre el tema. Al respecto y resolviendo el agravio, se ha señalado en esta instancia que el término "revisar" que contiene el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, vigésima edición, el cual define dicha palabra como: "Ver con atención y cuidado .2. Someter una cosa a nuevo examen para corregirla enmendarla o repararla."



Y no podría ser de otra manera, pues de lo contrario no tendría justificación alguna el nombramiento de peritos en sede jurisdiccional, ya que no podría ninguno estar en desacuerdo con el avalúo administrativo, pues si se corrige o se modifica, se alegaría no tomarlo en cuenta por ilegal. El numeral treinta y seis de la Ley de Expropiaciones establece que: "El dictamen deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 22 de esta ley y su objetivo será revisar el avalúo administrativo para que se ajuste al valor del bien en el momento que fue valuado". En ningún momento se indica que no se puede modificar, que no se pueden incluir aspectos que no fueron introducidos en sede administrativa, ni que se puede ir en contra de lo dispuesto por los peritos del Estado, únicamente que debe ajustarse al precio del bien cuando se efectuó el avalúo administrativo, lo cual no indica, se repite, que no pueda dictaminarse un criterio diverso al emitido por la Administración. De esa forma, no existe en la Ley de Expropiaciones impedimento alguno para que el juzgador se aparte de los criterios dados por los diversos peritos que constan en autos, sino más bien existe una autorización expresa para ello, en el numeral cuarenta de la Ley de repetida cita, con la única limitación de no poder exceder el juez la suma mayor estimada en los avalúos. Si el juez (con el auxilio de los peritos nombrados) solo puede revisar en cuanto cotejar si lo descrito por el experto de la Administración está o no correcto, se estaría generando una burla manifiesta el principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues si bien el proceso especial expropiatorio tiene un objeto limitado, eso no es óbice para indicar que es jurisdiccional y su fin es la determinación del justiprecio, por lo que dentro de esa orientación la parte tiene el derecho a una garantía jurisdiccional justa, amplia y necesaria; para definir el valor venal del inmueble como ya se indicó. A mayor abundamiento, es de señalar que cuando un experto realiza un peritaje totalmente nuevo, al generar un nuevo parámetro de análisis del caso, permite al juez tener mayores elementos de convicción; naturalmente, de la contrastación entre ambos criterios, cada elemento discordante es una exposición de falencias que a juicio del perito judicial presenta el criterio administrativo y bajo ningún sentido tiene que ser necesariamente explícita; bastando para ello que se logren extraer. Claro esta, **todo peritaje es una recomendación hacia el juzgador** quien a final de cuentas es el perito de peritos, de tal suerte que la determinación final es siempre parte de la actividad jurisdiccional, en tanto tenga una debida fundamentación. Debe recordarse también, que la definición de un justiprecio es ante todo un fenómeno complejo, donde interactúan una considerable cantidad de variables; por lo que entre mayor cantidad de elementos estén presentes, se genera una disminución de que exista un error judicial y con esto se llegue a perjudicar a alguna parte; todo sin perjuicio que como obra humana siempre será perfectible. **Al final de cuentas es la prudencia del juzgador, sobre la base de la sana crítica, el elemento definitorio del justiprecio**; en la medida que no se trata de una actividad donde exista un criterio unívoco que permita definir el monto en concreto a indemnizar en cada caso concreto. No encuentra este Tribunal objeción alguna a lo dispuesto por el a-quo, en cuanto a apartarse del avalúo administrativo y tomar como ajustados a la realidad aquellos que fueron presentados por el perito nombrado por el despacho. Es más se indica claramente el por qué no se otorga la suma valorada por la pericia administrativa, y se opta por el valor rendido por el perito tercero en discordia con su propias variantes, al estimar el valor promedio sugerido por el administrativo y el del perito Santander como el justiprecio y al realizar esta ecuación, descarta implícitamente el factor plusvalía que acusa el apelante, precisamente por no adoptarse íntegramente dicha valoración. Al respecto, en reiteradas ocasiones este mismo órgano jurisdiccional colegiado ha sostenido que normalmente (más no en todos los casos) el razonamiento judicial se orienta hacia el experto judicial sobre el administrativo; en la medida que este último viene a revisar (en los términos ya expuestos) y aportar elementos para desvirtuar al aportado por la representación estatal y no a la inversa; todo sin perjuicio que el nombrado por el despacho se torna totalmente imparcial frente a las partes, lo que ordinariamente le otorga mayor credibilidad. Criterio que tiene la virtud de considerar tanto los aspectos expuestos por las partes y tamizarlo frente al peritaje oficial y así determinar hasta donde los primeros permiten generar nuevos elementos de convicción que puedan reorientar la causa.



Esto fue considerado y motivado por el juez a quo al promediar los valores señalados. Por último debe indicarse, que el hecho de que el avalúo administrativo contenga todos los puntos exigidos en el numeral veintidós de la Ley de rito, no implica que esté correcto y automáticamente deba acogerse, pues su valoración puede que no lo sea. En lo tocante al tercer perito en discordia, cuando sea nombrado, su función es revisar los avalúos que hay en el expediente, sea que no solo el administrativo sino también el judicial, aportando mayores elementos al juzgador de cual de los dos criterios es el más ajustado a la realidad; sin perjuicio de realizar una nueva valoración del bien, lo que de sus conclusiones permitirá a la autoridad jurisdiccional -a partir de las conclusiones- conocer cual de los otros dos criterios es el más acertado. En la misma orientación, si bien el Ministerio de Hacienda estableció por directriz una serie de requerimientos que deben contar los estudios que revisan avalúos administrativos, la lógica media determina que esa norma es vinculante solo para los mismos funcionarios de la Administración, nunca hacia el Poder Judicial, quien ostenta y ejerce la potestad resolutoria de rango constitucional de manera autónoma e independiente. Lo anterior bajo dos presupuestos, en primer lugar bajo el numeral ciento cincuenta y tres de la Constitución Política el Poder Judicial solo está sometido a la Constitución y a la Ley y nunca a esquemas administrativos de menor valía que si bien integran el bloque de legalidad, no pueden llegar a someter la labor judicial hacia esquemas rígidos. Por otro lado, y no menos importante, bajo ningún aspecto puede prevalecerse la forma sobre el fondo, de suerte que basta que el criterio del experto judicial aporte elementos valiosos de convicción para que pueda ser tomado, al margen de si se satisface o no aquellos aspectos que el Ministerio de Hacienda espera ver desarrollados, en cuanto coadyuven al juez a resolver la controversia. Es de señalar que la referida directriz fue redactada pensando que la revisión del avalúo administrativo debe hacerse en los términos que expone la recurrente, que como ya se señaló no son los compartidos por este órgano jurisdiccional; lo que lleva aparejado que bajo ningún concepto pueda establecerse dichos parámetros como obligatorios. Claro está, eso no impide que el experto judicial los utilice como mecanismos auxiliares (en la medida que le resulten útiles), entendido que no es obligatorio, sino como una actividad discrecional del perito. Es de precisar que en el razonamiento del a quo en algunas de sus aseveraciones se orienta a señalar la necesidad de la revisión en los términos ya descartados, lo que podría generar equívocos; por lo que sin violentar la independencia judicial se ruega tomar nota de la postura del Tribunal sobre el tópico, máxime por tratarse de puntos que ya han sido sometidos a examen en varias ocasiones con resolución idéntica a la antes expuesta. Corolario de lo expuesto, no es posible deducir ninguna nulidad sobre los puntos expuestos, mucho menos indebida o escasa motivación del a quo en su pronunciamiento, debiendo rechazarse los agravios en cuanto presentan dicha fundamentación.

**VI.- Del iter razonable hacia el precio justo.** En los procesos de expropiación, los juzgadores cuentan con expertos que emiten dictámenes en ciencias que le son ajenas, que le son impropias más no desconocidas y, en ellos, los peritos, están obligados a considerar varios factores al valorar el bien: el estado y uso actual de las construcciones y el terreno –así referido por el artículo 22 - y fijar el valor del bien a la fecha de su dictamen -artículo 24-, lo que también obliga la ley al experto judicial –artículo 36- normas todas de la Ley de Expropiaciones. Es tarea de quien confecciona el informe pericial, dictaminar - por medio de los conocimientos que su especialidad le confiere- el justo precio de lo ordenado a valorar y no una aberración financiera en beneficio o perjuicio de las partes. Si bien es cierto, los jueces pueden apartarse de las pericias, pues deben valorar las pruebas con base en las reglas de la sana crítica, ello podría darse en aquellos casos en que el o los informes periciales rendidos contravinieren la ley, fueren omisos u oscuros o contuvieren algún otro error o defecto que le indiquen al juzgador, de conformidad con las normas antes señaladas que no pueden ser tomados en cuenta como ayuda para el caso concreto. Los expertos nombrados como peritos en los procesos jurisdiccionales son auxiliares del juez, que le ayudan a éste a dilucidar un punto ajeno al derecho y con su colaboración aclaran el panorama al caso bajo



análisis. **Según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones solamente se deben tomar en cuenta los daños reales, permanentes, pero no los hechos futuros ni expectativas de derecho, ni las plusvalías derivadas del proyecto que originó la expropiación.** Por su parte, el artículo 24 de la ley antes mencionada dispone expresamente : "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". Asimismo, el numeral 30 de la ley citada indica que en este tipo de procesos sólo se discutirán asuntos relativos a la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, según las condiciones en que se encontraba, para fijar el monto final de la indemnización. Todo lo anterior hace ver que el avalúo administrativo no sólo puede revisarse por el o los peritos nombrados en sede judicial, sino que éstos pueden actualizarlo, siempre y cuando no tomen en cuenta para fijar el monto de la indemnización los hechos futuros, las expectativas de derecho, ni las plusvalías derivadas de la expropiación.

**VII.- De los valores según resoluciones antecedentes.** Los datos de jurisprudencia son instrumentos conductores para la verificación de líneas de pensamiento sobre temas particulares y/o reincidentes, de tal manera, que lejos de constituirse en retorsiones exógenas del argumento litigioso coadyuvan al fortalecimiento del criterio seguido. Síguese de ello, que ante este Tribunal se han conocido varios asuntos de esta índole donde participa la sociedad Emido con los inmuebles expropiados a su patrimonio inmobiliario en las inmediaciones del Hotel San José Palacio, cercano a la carretera de circunvalación y a la autopista General Cañas. Lo indicado en las siguientes resoluciones, donde intervienen como objetos expropiados dichos inmuebles, conjuntamente con las piezas que integran el expediente judicial y con los límites de los agravios de la apelación, arrojarán buena huella a seguir para la determinación del precio que se impugnó. Así, en resolución **Nº 305-2009-I**, de la Sección Primera de este mismo Tribunal y dictada a las diez horas treinta minutos del tres de julio del año dos mil nueve se dispuso:

"Al respecto debe indicarse además, es precisamente este último tipo de peritajes, los que regula la Ley que rige la materia en sus numerales 31 a 40. Por este motivo, al disponer este último artículo que la cantidad a indemnizar no podrá exceder la suma mayor estimada en los avalúos, se refiere a los realizados por expertos nombrados para ese fin por la autoridad jurisdiccional, y no a los que sean producto de un servicio profesional contratado por alguna de las partes. Además de que no se puede perder de vista que existen tres experticias coincidentes, pues aún la del perito tercero en discordia muestra una cifra muy parecida a la de los estudios anteriores, lo cual permite concluir sobre su razonabilidad. Por otra parte, y en cuanto a las apreciaciones que hace la señora Procuradora respecto a las bondades del avalúo administrativo y del primer peritaje realizado en esta sede, y sobre los reproches al resultado emitido por el tercer perito en discordia y por la juzgadora de instancia debe indicarse que este Tribunal no encuentra diferencias significativas entre las experticias que constan en autos (tanto el avalúo administrativo, como los realizados en esta sede), pues todos coinciden en que el inmueble se localiza en las inmediaciones del Hotel San José Palacio, cercano a la carretera de circunvalación y a la autopista General Cañas, que cuenta con todos los servicios, y que la zona comprende un núcleo habitacional de clase media alta, para mencionar solo algunas de las similitudes de las valoraciones realizadas. Incluso, los factores que se tomaron en cuenta para establecer el valor por metro cuadrado también son semejantes, de modo que básicamente la diferencia radica en el momento en el cual se realizaron los peritajes, aspecto que, a pesar de los alegatos de la representante estatal, debe atender al principio constitucional que establece que la indemnización debe ser actual, lo cual este Tribunal entiende como el valor al momento del dictado de la sentencia, ya que ésta es la fecha más próxima al momento de la indemnización (ver en este sentido la resolución de la Sala Primera de la Corte

Suprema de Justicia, número 166-F-92, de las trece horas cincuenta minutos del dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y dos).";

En esta oportunidad se confirmó un justiprecio por metro cuadrado en la suma de **noventa mil colones** sobre el inmueble inscrito en el Registro Público de la propiedad a folio Real de la Provincia de San José matrícula número doscientos cincuenta y siete mil seiscientos cuarenta y nueve -cero cero cero. Por su parte, el voto **N° 245-2010-II**, de la Sección Segunda, de las once horas treinta minutos del veintisiete de Mayo del año dos mil diez, confirmó un valor de **ciento veinte mil colones** para la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad a folio Real de la Provincia de San José matrícula número doscientos cincuenta y siete mil seiscientos cuarenta y tres cero cero cero, señalándose al respecto:

"(...) para este Tribunal ***resulta absolutamente válido y conforme con el ordenamiento jurídico el mismo***, en tanto responde a las exigencias reguladas en el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones vigente, al analizar las generalidades de la propiedad, en lo que respecta a la ubicación geográfica, topografía, servicios y construcción; sin que pueda refutarse el mismo, por no hacer mención ni referencia al avalúo administrativo, como lo argumenta la representación estatal, ya que no se trata de una prolongación de la valuación administrativa, según se indicó anteriormente, en virtud de lo cual procede confirmar el monto otorgado en la sentencia de primera instancia, indicando además que dicha ***suma a todas luces no resulta desmedida o desproporcionada, en tanto se fijó dentro de los parámetros establecidos en los peritajes vertidos en autos, como lo exige la normativa de la materia.***

El voto **N° 017-2010-IX**, de las diez horas veinte minutos del cinco de marzo de dos mil diez y dictado por la Sección Novena, estableció que el valor por metro cuadrado en esa misma urbanización para la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad a folio Real de la Provincia de San José matrícula número doscientos cincuenta y siete mil seiscientos cincuenta y uno-cero cero cero era de **ciento quince mil colones**, y se dijo que:

"En el caso que nos ocupa, del estudio de la sentencia y los autos, éste órgano colegiado no encuentra omisión de sustento en la sentencia, por el contrario, la jueza parte del análisis tanto el peritaje administrativo, como el segundo realizado llegando a la conclusión que ambos coinciden en las ventajas de la ubicación del bien, los accesos por varias vías de importancia, los servicios públicos con que cuenta, la cercanía a centros comerciales y zonas residenciales, topografía favorable, aceptando así de éstos lo tocante a la descripción del inmueble. Aparte, estudió un avalúo privado aportado por la expropiada (del cual incluso lo rechaza por falta de cumplimiento de requisitos mínimos establecidos por ley). Siguiendo con el estudio de los dos avalúos, estableció diferencias, centrándose en el aspecto del monto dispuesto en cada uno, siendo el criterio del juzgador, que el administrativo es muy bajo y el segundo muy elevado, separándose de ámbos justificándolo en que en el segundo el perito no determinó el valor dado con las características del inmueble y, por otra parte, en cuanto al administrativo, menciona que no corresponde a los principios constitucionales de indemnización justa, equitativa y actual, para que con el mismo se pueda dar una reposición de lo desposeído.(...) Ahora bien, en este caso la jueza al separarse de los montos dispuestos en los avalúos, claramente dispuso que la fijación la hacía con el sustento en tres aspectos (y no sólo uno como lo parece exhibir la Procuradora), así indicó que tomaba en cuenta: - las condiciones del inmueble, - la zona de ubicación, -un croquis y documentos aportados por la expropiada visibles a partir del folio 98, lo anterior con el fin de determinar la exacta ubicación y las características de la zona, respectos de los lotes que están siendo afectados por la expropiación y principalmente aceptando documentos públicos de compra venta certificados por el Registro Público de la Propiedad, en los que se determinan precios de otros lotes cercanos vendidos en el año de 2008, sea que de forma real, el juzgador valoró montos de operaciones de



mercado reciente, basado en lo cual determinó un justo precio en la suma de ciento quince mil colones por metro cuadrado, del cual se puede indicar no es el valor completo de mercado, pero tampoco la suma indicada en el peritaje administrativo. En este aspecto hay que recordar que con el pago de la indemnización, no se debe favorecer a ninguna de las partes, se trata de llegar a un justo precio, que en este caso la juzgadora derivó de un promedio, el que bajo las circunstancias del caso, este Tribunal considera se acerca más al valor de lo justo que deviene de la obligación constitucional contenida en el artículo 45 de la Constitución Política."

Y, en voto **Nº 372-2010**, de la Sección Segunda, dictado a las diez horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de septiembre del dos mil diez, el valor justo del precio por metro cuadrado sobre el inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad al Sistema de folio Real matrícula 257647-000 del Partido de San José, ubicado en el Distrito 07 Uruca, Cantón 01 San José, Provincia de San José se estableció en la suma de **ciento ocho mil ochocientos colones** y al respecto se indicó:

El avalúo administrativo elaborado en marzo de 2006 le otorgó al inmueble un valor unitario de ¢85.000,00 el metro cuadrado, para una indemnización total de ¢28.547.250,00. El perito Víctor Manuel Carranza Soto, en mayo del 2007, consideró que el valor del inmueble es de ¢88.500,00 por metro cuadrado, para un monto global de ¢29.722.725,00. Finalmente, el tercer perito en discordia, Oscar Granados Arredondo (abril de 2008), fijó ¢108.800,00 el metro cuadrado, para un total de ¢36.540.480,00 El último, fue acogido por el Juzgador de primera instancia, por considerar que es el valor que más se ajusta a la realidad, y que concuerda con los precios otorgados en otros expedientes judiciales, sobre lotes ubicados en el mismo lugar, con similares características de ubicación, superficie, topografía, servicios y otros. Nótese que el a quo no está fijando la indemnización con fundamento en avalúos judiciales dados en otros procesos, sino que con fundamento en el artículo 40 de la Ley de Expropiaciones, los utiliza como un elemento más, junto con la escritura de compra venta aceptada como prueba para mejor resolver, para analizar el dictamen administrativo y los dos judiciales, con el fin de determinar cuál de esos tres se ajusta al precio justo; son elementos para ponderar y calibrar en su conjunto, los dictámenes periciales rendidos en autos, todo bajo las reglas de la sana crítica. En cuanto a la topografía del terreno, ha quedado demostrado que presenta una topografía ascendente, con una pendiente aproximada de un 15%, y el sobrenivel inicia con la calle pública, luego el terreno se torna plano- ondulado ascendiendo hasta llegar a la zona verde de la carretera de circunvalación. Sin embargo, no se ha argumentado ni demostrado, que tal desnivel no haga apto al inmueble para el fin que tenía al momento de expropiación (terreno para construir, puesto que era parte de una urbanización), y ni siquiera fue tomado en cuenta administrativamente como un factor determinante de depreciación, puesto que no se indica así. Tampoco se trata de un fundo enclavado, porque tiene salida a calle pública de la Urbanización a la que pertenecía. Siendo así, al igual que el a quo, este Tribunal considera que el dictamen del perito Granados, representa mejor el concepto de indemnización justa y actual, y no tiene ninguna razón para dudar de su bondad técnica."

Las vacilaciones del justiprecio en una misma, precisa y concreta zona urbana (¢90.000.00, ¢108.800,00, ¢115.000.00 y ¢120.000.00 x/m<sup>2</sup>) responden a variables técnicas y temporales incorporadas en cada caso estudiado, pero que si bien dicha variación u oscilación no es lo más óptimo ni objetivo para establecer un justo precio en particular, arroja el **marco límite de fluctuación del valor por metro cuadrado** en esa urbanización, ubicándose dentro de esa banda el real justiprecio, de tal manera, que al no ser el presente subitem, asunto ajeno a lo controvertido y resuelto y dándose los elementos de convicción bajo una condición ceteris paribus en relación con los otros pronunciamientos, es razonable y proporcional el precio fijado por el a quo, cual no dista a los límites inferiores y superiores del valor por metro cuadrado fijado en esa zona urbana específica. Se tiene que el avalúo administrativo, es realizado en marzo del 2006 y considera las



bondades de la heredad para concluir en  $\text{¢}85.000,00$  colones el metro cuadrado de terreno, y adiciona para ello las características de la zona (facilidad de accesos, presencia del Hotel San José Palacio, desarrollo habitacional y comercial, cercanía a centros de importancia, servicios públicos, entre otros), del terreno (extensión, forma, frente, topografía, accesos, servicios y naturaleza), la investigación de valores en la zona, opinión de peritos y conocedores de la misma. Por su parte; el peritaje del Ingeniero Cortés, posteriormente descartado por el a quo es entregado en enero del 2007 pero valora ex novo el mismo inmueble sin contrastar el administrativo y define el valor del metro cuadrado en  $\text{¢}98.000,00$  colones tomando similares aptitudes del área valorada en simetría con el administrativo pero parte de una metodología basada en un sistema comparativo al indicar que no encuentra elementos valorativos suficientes para poder determinar si el avalúo administrativo se ajustaba a marzo del 2006. Finalmente la pericia del Ingeniero Santander, es rendida en julio del 2007 y arroja una valor por metro cuadrado de  $\text{¢}125.000,00$  colones, definiéndose para él este justiprecio a partir de la descripción de la finca, su estado registral, construcciones, anotaciones, localización administrativa, entorno de la finca (tipo de zona, vocación, empresas, plusvalía, nivel económico), dirección del terreno, vías de comunicación, accesos, flujo vehicular, comunicación con otros sectores, medidas o área de la finca, tipo de suelo, linderos, servicios públicos y municipales y distancia a lugares de importancia (aeropuertos, hospitales, parques, centros educativos, entre otros). Dentro de las características de la zona, describe las urbanizaciones cercanas, servicios públicos básicos, área comercial, hospitales, hoteles, carreteras y vías de acceso, flujo vehicular, alto crecimiento y la influencia de la construcción del proyecto vial San José - San Ramón. Además se refiere a cada uno de los incisos del artículo 22 de la Ley de Expropiaciones, respecto a la descripción topográfica del terreno (topografía, frente y nivel respecto a calle pública, zona verde y características para proyectos de construcción), el estado y uso actual de construcciones (no tiene), el uso actual del terreno (vegetación sin valor comercial), derechos de inquilinato o arrendatarios (no tiene), licencias o derechos comerciales (no tiene), yacimientos (no tiene), precio estimado de las propiedades en el lugar ( $\$230$  y  $\$250$ , realidad circundante), gravámenes (no tiene), valor del bien fijado por el propietario ( $\text{¢}129.225,00$  el metro cuadrado de terreno, según avalúo privado) y unidad de área para fijar el precio (metro cuadrado por ser zona urbana). Respecto a la revisión del avalúo administrativo, indica que los precios por metro cuadrado de la zona al momento de realizarse el mismo (marzo del 2006) variaban entre  $\$230$  a  $\$250$  el metro cuadrado y al momento actual, no han ocurrido modificaciones o transformaciones del entorno tan importantes como para que se haya incrementado este valor por metro cuadrado a junio del 2007; considera acertada la descripción del entorno de la propiedad pero incorrecto el valor del metro cuadrado que referencia la zona, agrega que al segregarse o separarse un lote de un área grande de varios lotes, las posibilidades de desarrollar un proyecto inmobiliario se ven limitadas y finalmente, indica que no consideró plusvalías derivadas del proyecto que origina la expropiación. Los anteriores valores confirman que la determinación del juez de instancia, aún bajo un modelo de promedio, no es una actuación arbitraria, ilegal o autoritaria, dado que es el juez el llamado a fijar el precio a partir de las variables presentadas en los autos, todas ellas contempladas en los elementos de juicio recabados, sino por el contrario, razonable y proporcional al ubicar el precio por metro cuadrado dentro del rango posible de ese precio justo buscado, por lo que considera esta Sección del Tribunal que de lo que se obtiene de los agravios, esto es, de la inconformidad de los apelantes en cuanto al monto de la indemnización acordada por el a quo, uno por considerarla improcedente y que debe estimarse el avalúo administrativo y otro, el precio fijado por el tercer perito en discordia, no es dable acogerla en uno u otro sentido, máxime que no encuentra este Tribunal razón suficiente para desvirtuar el análisis y motivación del juez a quo. 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, por lo que ha de tener resonancia lo indicado por el expropiado, cuando advierte que la problemática entre el momento de los valores dados en las pericias (marzo 2006, enero y julio de 2007) al dictado de esta sentencia y la que se revisa (año 2010), no tiene sentido alguno, al no cumplirse (agrega este Tribunal) la indemnización integral que establece la Constitución Política, pues su fin es no vaciar de contenido la garantía patrimonial que para el expropiado establece nuestro ordenamiento jurídico. La expropiación constituye un sacrificio singular y concreto, y como tal discriminatorio, por ende en aplicación del principio de la igualdad ante las cargas públicas (Artículos 18 y 33 de la Constitución Política) exige una restauración o compensación indemnizatoria justa, y como tal, reseña esta instancia, la establecida por el juez de instancia.”

**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley número 7495 del tres de mayo de 1995. Ley de Expropiaciones. Fecha de vigencia desde: 08/06/1995. Versión de la norma: 3 de 3 del 28/04/2006. Datos de la Publicación: N° Gaceta 110 del 08/06/1995. Alcance: 20.
- 2 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 611 de las trece horas quince minutos del veintitrés de diciembre de dos mil diez. Expediente: 07-000427-0163-CA.
- 3 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 223 de las diez horas del diez de mayo de dos mil once. Expediente: 07-001631-0163-CA.
- 4 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 186 de las diez horas veinte minutos del veintiocho de abril de dos mil nueve. Expediente: 06-000182-0163-CA.
- 5 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 61 de las diez horas treinta minutos del trece de febrero de dos mil nueve. Expediente: 05-000427-0163-CA.
- 6 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 33 de las doce horas cuarenta y cinco minutos del treinta y uno de enero de dos mil once. Expediente: 97-000248-0163-CA.
- 7 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 42 de las quince horas del treinta y uno de enero de dos mil once. Expediente: 99-001181-0163-CA.
- 8 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 617 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veintitrés de diciembre de dos mil diez. Expediente: 07-000355-0163-CA.
- 9 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 578 de las ocho horas treinta minutos del treinta de noviembre de dos mil diez. Expediente: 06-000892-0163-CA.