

bbchehcchdej49
OFFICIAL NOTICE

Notifying: GRANDE BEACH HOLDINGS LTDA.

Forwarded to: LIC. JOSE PABLO ARCE PIÑAR, ATTORNEY-IN-FACT

I notified through official document the resolution of ten hours with thirty minutes of July twenty-first of 2011 from the CONTENTIOUS ADMINISTRATIVE COURT II JUDICIAL CIRCUIT, San Jose.

File: 07-000438-0163-CA Notification via Fax: 22018707

Copies: NO

It is made known:

RESOLUTION

Nº 331-2011-I

THE CONTENTIOUS ADMINISTRATIVE AND CIVIL COURT OF PUBLIC PROPERTY, FIRST SECTION, SECOND JUDICIAL CIRCUIT OF SAN JOSE, GOICOECHEA, ANNEX A. At ten hours and thirty minutes of July twenty-first of two thousand and eleven.

Appraisal proceedings for expropriation established by **the STATE**, represented by the Procurator Georgina Ines Chaves Olarte, of age, single, Attorney resident of San Jose, personal identity document 9-085-583, against **GRANDE BEACH HOLDINGS LIMITADA**, legal identity document 3-102-378985, represented by its General Attorney-in-Fact without Limitation of Sum Jose Pablo Arce Piñar, of age, single, student, with personal identity document 1-1166-942, resident of Curridabat.

RESULTING:

1.- The State established these proceedings so that the indemnification that corresponds to Grande Beach Holdings Limitada for the expropriation of real estate of its property, registered in the Public Registry for Properties in the "Folio Real" System record Nº 42783-000 of the Province of Guanacaste, located in Playa Grande, District 04 (Tempate), Canton (03) Santa Cruz of the Province of Guanacaste, is established in judgment. According to the cadastre plan number G-0402369-1980, the lot of land to be expropriated is equivalent to 892.62 square meters, and its acquisition is necessary in order to be assigned as part of the Marine National Park Las Baulas.

2.- The expropriated party did not accept the amount established in the administrative appraisal Nº AA-119-2006 of September 22nd of 2006.

3.- Attorney Jose Roberto Brenes Chinchilla, judge of the mentioned Court, through resolution number 3357-2010, dictated at nine hours of December twenty-fourth of two thousand and ten, and corrected through resolution of eleven hours of March seventh of two thousand and eleven, established: "THEREFORE It is admitted as proof to better resolve the one provided by the State, documents that appear in folios 70 to 85, 88 to 129, and 177 to 236; and it is rejected as

proof to better resolve the one provided by the expropriated company, documentation that appears in folios 147 to 160. The amount furnished by the administrative appraisal is confirmed so that the total indemnification that the State must pay to Grande Beach Holdings Limitada, legal identity document three-one hundred and two- three hundred and seventy-eight thousand nine hundred and eighty-five, for the expropriation of a real estate of its property located inside the Marine National Park Las Baulas of Guanacaste, which is registered in the National Registry, "Folio Real" System record number FORTY-TWO THOUSAND SEVEN HUNDRED AND EIGHTY-THREE- ZERO ZERO ZERO of the Province of Guanacaste, located in the Fourth District (Tempate), Canton Three (Santa Cruz), Province of Guanacaste, that measures eight hundred and ninety-two square meters with sixty-two square decimeters, and which according to the referred agency is land for building and has the following borders: North: street with a twenty meter front; South: shoreline area; East: Lot 39; and West: Lot 41, is established at TWENTY-FOUR MILLION ONE HUNDRED THOUSAND SEVEN HUNDRED AND FORTY COLONES EXACTLY (¢24,100,740.00). Upon confirmation of the administrative appraisal, the recognition of interest does not proceed. Assign what has been expropriated to the public order indicated and register it in the State's name free of encumbrances, limitations and annotations. Once this judgment is final, the State's Notary is authorized to perform the Protocolization of the corresponding parts. The National Registry is obligated to cancel all the annotations, charges and encumbrances that may weigh on the expropriated property, based on the Protocolization deed of the parts, without need for any other procedure. Notify."

4.- Dissatisfied with this ruling, the attorney-in-fact of the expropriated company filed an appeal, procedure that was admitted and in virtue of which it is heard by the court of appeal.

5.- The appeal has been processed as corresponds and this resolution is dictated, prior the obligated deliberation.

Judge Carmona Castro writes, and,

RECITALS

I.- About the documentary proof requested before this instance: The representative of the expropriated company intends to have proof admitted before this instance to show that the value established by the judge of the case, on the real estate property of interest, is not reasonable or proportionate with regard to its real and effective value. To that effect, this College considers, to only admit with such purpose and with the character to better resolve the following: Official document CP-253-2009 Setena, Official document DAM-1821-2009 of the Municipality of Santa Cruz, Official document DM-2259-2009 of the MINAET, Official document GE-451-2009 from the National Service of Subterranean Water, Irrigation and Drainage, visible at folios 371 to 387 of the file of appeal, and the Administrative Appraisals AA-89-2008, AA-69-2008, AA-86-2008, AA-70-2008, AA-88-2008, AA-73-2008, AA-93-2008, AA-90-2008, AA-96-2008, AA-99-2008, AA-97-2008, AA-95-2008, AA-91-2008, AA-92-2008, all visible from folio 400 to 513 of the file of appeal, due to their special particularity with the properties attached in the expropriated area itself. With regard to the remaining and pursuant with numerals 331 and 575 of the Civil Proceedings Code, their admission is denied, since it is deemed that since it was not offered by the party in the initial instance and obviously was not appraised by the judge in that opportunity for dictating his judgment, it would implicitly bring about the reopening of the general primal debate on the fair price, based on that new documentary information provided, resolving then in one sole degree the question of fair price due to the necessary review, appraisal, analysis and pronouncement of that proof, which would denaturalize the concept of double technical instance guaranteed in that matter, the same one that should fall on punctual aspects

of grievance occurred in the judgment being reviewed, this, because the appeal was not adjectively instrumental in an entreaty to review what was discussed. A jurisprudential paragon reveals that in: *“Multiple precedents of this Court, referring to the proof to better resolve, have indicated that this is proof for the judge, and not for the parties. Therefore, the decision to gather it is optional for the jurisdictional body, and it may dispense with it without needing any resolution. Ergo, the omission of pronouncement of this, precisely because the investigation stage has been exceeded, where the parties must show the constitutive facts of their right, according to what the regulations on the proof load impose and once that stage is precluded, it will be the exclusive power of the judge to determine if new proof may be added to the documents on file necessary for the correct decision of the litigation. One may consult among many others the following resolutions: 59 of 15:20 hours of May 31st of 1996, 23 of 14:20 hours of March 4th of 1992, 34 of 10:45 hours of May 28th of 1993 and 83 of 14:40 hours of December 22nd of 1993. (...).”* In support of the above, sentence N° 29 of fifteen hours and thirty minutes of February twenty-second of nineteen hundred and ninety-five dictated by the First Court, clarifies the following: *“(...) The medullar aspect of the proof to better provide is its optional or discretionary character, and that it may not be demanded by the parties; its ordering depends, entirely, on the prudent initiative and criterion of the jurisdictional entity, consequently its denial does not cause any helplessness.”* In the same way the reiterated jurisdictional process must be attended to, which informs that *“after the filing of the suit and its challenging, only those documents anticipated in article 293 of the same Code are admissible, that is: those with a later date, those not known before by the party that submits them, those that it has not been possible to acquire before due to causes not attributable to the interested party or those that without the basis of the suit, serve to oppose exceptions from the defendant or constitute supplementary proof. Therefore, the documentary proof in second instance, in order to be admissible according to canon 575, first paragraph, of that Code, must be found in one of the assumptions anticipated by the 293 ibidem. The intention of the legislator is not to open the possibility of offering any document at that opportunity, but rather, on the contrary, seeks “...to raise awareness among the litigators that the proof must be offered in the first instance in its totality, and that the reception of proof in second instance is exceptional, without detriment, of course, of the faculty of ordering proof to better provide.”* Also, in exceptional cases, it results admissible in second instance another kind of proof that is not confessional or documentary. In this regard, the first paragraph of article 575 of the mentioned Code, establishes five taxative assumptions where those proofs are admissible and they are: *“1) When for causes not attributable to the appellant, one could not have practices all or part of the proof proposed in the first instance. 2) When some fact had occurred that imports supervening exception. 3) When the absent defendant and for whom a curator has been appointed, appears at the process after the opportunity of offering proof in the first instance. 4) When some new fact has occurred with effective influence on the decision that could not have been alleged in the first instance, or a previous one that would have become known to that interested party, of the same importance and which he assures he did not know before. 5) If the parties agree on their need and origin.”* Nevertheless, the court keeps the faculty of ordering only that which it considers indispensable, taking into account logically the relevance of the proof and the elements of conviction that have been already incorporated into the process, according to that expressly established by the second paragraph of the mentioned regulation” (Sentence N° 000235-A- SI-2008 of nine hours and five minutes of April fourth of two thousand and eight, in the same sense see Sentence N° 794-F-2006, 9 hours and 31 minutes of October 9th of 2006 and Sentence N° 790 of 11 hours of September 10th of 2004). From what has been said, one understands that the documentary proof provided by the appellant before the Court does not correspond to any of the assumptions stipulated in precepts 293 and 575 *ibidem*, since there is no indication or reference that tends to justify their admissibility in this sense.

II.- About the facts: The lineup of proven facts is approved because there are based on the elements included in the documents on file.

III.- Appeal of the expropriated party. The grievances of the appellant in the following aspects: **1)** incorrect establishment of the fair price in sentence. **2)** The Judge mistakenly considers that the land is part of a protected area, and this is only possible after the corresponding payment for the expropriation has been made. He alleges that the judge erred in appreciation when he stated that: “it is necessary to highlight that all the lots of land found in the area of the Marine Park Las Baulas cannot be appraised and much less can one charge for these...” and, “the owner of the lots of land located inside the Park cannot have the same economic benefit or profit than the expected one in a site outside its limits, because obviously, the attributes of property rights, especially the one of construction, is limited...”, given that at the tenor of numeral 37 of the Organic Law of the Environment and of the Law of Creation of the Marine National Park Las Baulas, the lots of land that are located within the supposed limits of the park did not suffer of any impossibility to be developed and as such, while the State does not expropriate them, the owners are not prohibited from the possibility of developing their property, this in accordance with that established by the vote of the Constitutional Court 8870-2008 of 10:36 hours of May 27th of 2008. He emphasized in this regard, that the property was titled within the restricted area of the shoreline area and prior to the constitution of the marine park between the years of 1970-71, so that the judicial authority must weigh the existing proof elements in the file and establish the economic equivalent that corresponds to a fair price, that is, in terms that the amount that is established is sufficient to acquire another analogous one according to the value of replacement. **3)** The Judge considers that there is a lack of water in the area when it has been accredited otherwise. **4)** The Judge a quo did not weigh the necessary proof elements to establish the fair price, so that the value given would not leave unscathed the equity of the expropriated. **5)** That the property has a series of characteristics that were not considered in the administrative expert examination nor in the first judicial expert examination, such as: a) It is a private property and not a concession, properly registered in the Public Registry and located on the limits of the unalienable public area of 50 meters, which as well as increasing its value, makes it an exclusive and non-comparable property since it is located in front of the sea. b) The infrastructure that has been developed in the area of Guanacaste such as the Liberia Airport and the roads, facilitate the access to the land object of expropriation and increases the market demand inasmuch as they facilitate accessibility. c) The closeness with nearby facilities and services (Banks, Supermarkets, Private Schools, Restaurants, etc.) that are not found in all the beaches in the country. d) That later appraisals of the property object of this expropriation offer much higher values with regard to the administrative appraisals. **6)** The a-quo judge was induced into error by a series of inconsistencies included in the administrative appraisal of the expert opinion rendered by Engineer Arturo Morales Meza, due to the following: a) Although this professional assures to have used the comparative or Market Method, there is no reference in the appraisal of which were the properties used to make a comparison with the land object of this expropriation; that the lands used to make a comparison are not located in front of the beach so that they could not be used to make an appraisal of the value of the property that is being expropriated since they do not fulfill that established in articles 22 and 40 of the Law of Expropriations. b) The expert uses tables issued by the Ministry of Finance that go back more than a decade to base the establishment of the unit price of the lot of land in the year two thousand and six. c) He advises that they tried to solve those inconsistencies with later appraisals carried out by Engineer Morales Meza, but did not contemplate all the references to be appraised at the moment of using the comparative method. d) He indicates that it is possible to see how, in administrative appraisals performed by Engineer Morales Meza in expert examinations later on in the year two thousand and eight, the appraisals gave an average of ₡214,200.00 per square meter, while in

the period that runs from two thousand and five to two thousand and six, the average was ¢14,959.14 per square meter, price that was conceded in the administrative appraisal of the property object of this expropriation. e) He considers that in any case, the current appraisals that the Ministry of Finance uses, are very far from reality and the price of replacement. So that, at the time that the expert performs an administrative appraisal, they did not use the necessary data to compare the property with others in the sector, which had sufficient elements of proof that would have helped them to give values which would have been more real than the ones conceded initially, despite the fact that at the time of the inspection this information was duly registered before the corresponding public institutions and were easily accessible for anyone.

7) The A-quo does not define the value of replacement of the property and did not correctly value the concept of fair price at the moment of ratifying in judgment the administrative appraisal. **8)** The appraisal performed by the third expert in discord and that was not considered by the judge of instance, awards a sum of zero colones to the property object of expropriation alleging that this property is a public property found outside the possibility of trade among men because it is located inside a National Park, which is not true until the payment due for the concept of expropriation has been made. **9)** That the devaluation of the property motivated by the judge of instance is not valid in accordance with what the following documents inform us: Official document CP-253-2009-Setena, Official document DAM-1821-2009 of the Municipality of Santa Cruz, Official document DM-2259-2009 from the MINAET and Law 7425, which establish the contrary, so that the restriction that eventually came about on the area are currently non-existent, as well as that they occurred years after the expropriation process was initiated. In the same way, he refers that it is incorrect to impair the value of the property to consider Official document ASUB-476-06 from SENARA, since it contradicts official document GE-451-2009 from the same institution, that refers in its article 4th that the Board of Directors has not issued or approved any other vulnerability matrix for the Huacas-Tamarindo Aquifer, nor has it established absolute prohibition of well drilling in this aquifer. **10)** That the judge of instance should not have considered taking into account a report submitted by the State and visible in folios 196 to 236 corresponding to a study prepared by Jose Pablo Rivera Ibarra and Tania Robles Cascante and paid for by The Leatherback Trust, given that it does not use a comparative model included in the Manual of Procedures for Appraisals, prepared by the Appraisals Sector of the Sub-department of Supervision of the Ministry of Finance, nor does it include the documents that support that sustained by the authors and also since it contradicts that stipulated in numerals 22 and 40 of the Law of Expropriations. **11)** He also expresses that the area does maintain public services (utilities) and refers that Playa Grande was declared of tourism interest, that the property was titled next to the public area, that the communication media have indicated the high prices per square meter in that area and the infrastructure development is taxable, other than its closeness to sites with high capital gain and public and commercial services. Having indicated the above, the appellant concludes that the angular piece of the expropriation process is the payment of the fair price for the expropriated property, that another analogous property may be purchased and so leave the property of the expropriated person unscathed. **12)** He requests that the administrative appraisal be not used as reference for the establishment of the fair price since it is not in accordance with the law nor does it offer a real value for the land nor its replacement value; that the replacement value be adjusted in accordance with sound judgment taking into account the mosaic of judicial expert opinions performed in the area and, the State be condemned to the payment of the costs of this process and the payment of the lawful interest.

III.I.- Due to the way the grievances are formulated and the purpose pursued, one can see that on the side of the non-conformist, a new valuation of the elements that appear admitted in the official documents for the establishment of the fair price is intended. For this, since it is intended to have a new appraisal of the elements admitted in the official documents for the establishment

of a fair price, the Court will analyze in general and within the limits of the grievance, the provenance of a new establishment of the value of the expropriated property. The motives and considerations that the a-quo sustains to embrace the value assigned in the administrative appraisal, based on the assumption of demerit of the real estate property object of expropriation constitutes a thesis in accordance with the proof found in the official documents and that as will be exposed, does not result the most adequate to be applied in the *sub judice*.

IV.- About the functional and competence scope of the recourse of appeal as introductory item. This Chamber has reiterated that the contestation of judicial resolutions through the different recourses that the legal order recognizes, presupposes as a subjective requisite the circumstance that the corresponding resolution causes, to whoever files it, a grievance or prejudice, since otherwise a generic requisite would be missing from the procedural acts of the party, which is the interest, aspect that is expressly demanded as requisite of admissibility in the first section of ordinal 561 of the Civil Procedural Code in the sense that the resolution that is appealed must necessarily harm the appellant. The grievance, indicates Couture, constitutes the prejudice or encumbrance, material or moral, that a legal resolution causes a litigator. This motivation of grievances constitutes a foundation of the competence so that the superior entity learns about the recourse on the points of controversy accused against the ruling. In that order of ideas, the jurisdictional powers of the *ad quem* are not limited, but rather, that the court has the same extension to learn what is <<matter of recourse>> than the one the judge a quo had to learn about the same matter in first instance. In consonance with such principles, the context of knowledge of the judge of first instance is delimitedated by the intentions and oppositions formulated by the parties, and correlatively the context of knowledge of the court of appeal, to more than that, is also limited by what has been the object of appeal and of grievances, aspect that our positive right gathers in canon 565 of the Code of civil rite. But also, in that, that is a matter for review by the appeal, the court of appeals assumes the full competence and finds itself in the same situation in which the judge found himself in the degree to resolve such issues. As a procedural warranty, the recourse of appeal is established in favor of the party that may be considered harmed by the judgment dictated by the authority of first instance, to obtain from the latter's superior a second pronouncement on the intention of the suit. On its part, the procedural rigor that watches over the Legal Order that applies, demands, in accordance with that established in Article 70 of the Law 3667 with regard to 574 of the Civil Procedural Code, that the aggrieved person express the break or rift in the essential formalities of the process that give origin to the recourse of appeal, and that having been invoked before the A Quo, have not prospered before this one. It is then required that the appellant formulate clearly and precisely, the misgivings he sustains against the judicial pronouncement he challenges, and the errors he considers were incurred by the judge a quo in his resolution. Due to this, it will be from this point of view that one will proceed forth to the analysis of the appeal that supports this pronouncement, leaving aside the arguments that refer to questions that constitute the reiteration of arguments or object of debate in the first instance.

V.- About the expropriation itself. What has justified the expropriation, institute which is not denied the restrictive or limitative character of the right to property, is a supreme need that makes the right of property prevail over the social interest or public usefulness, filing or at least trying to file away any conflict of interest. The purpose of public usefulness is the greater good, so that it implies itself the idea of expropriation that – because it is mandatory – can only take place under the direct intervention of the State, where what belongs to each one is respected since such an attribution of qualification cannot be understood in an unlimited form. The concept of public usefulness is determined by its two elements: the material need and the aspiration of the social body, that related under the shelter of legality, give as coefficient a practical fact that entails what reports advantages for the State, the enjoyment of which belongs

to the social body, thus, every citizen will contribute from his side to the public usefulness according to his strengths, his talents and his age, and his duties will be regulated with arrangement to the distributive laws. The individual must withstand the sacrifice of his goods, since passing into the state coffers, the individual also self-benefits as a member of the collectivity (when his good serves to satisfy a need of general interest), sufficient reason for not refusing the expropriation.

VI.- About the fair price. In order to satisfy that guarantee that has been set forth, it becomes necessary to value the expropriated object in such a way that it results in a fair compensation.- The doctrine has intended to establish the parameters to be followed to determine a fair price, that according to García de Enterría, is achieved only through the legal way, the only one where that “justice” will be verified in each case, and it understands it as ***the value of substitution of the expropriated thing, sufficient to acquire another analogue good, from which one is deprived through expropriation.*** Other refer to the fair price as an element that acts as a determinant factor of the objective value of the expropriated good, whether the ordinary market price, that is, ***the fair price must coincide with the real economic value of the expropriated properties, with the purpose of providing the sufficient money to obtain the adequate substitution of such properties.*** Dromi, Argentinean author, consider that the fair value supposes that ***the one expropriated must receive a value equivalent to that from which he is deprived, in a real and comprehensive way.*** - This value must represent a sum in cash or in reasonably equivalent terms, through which the owner of the property, wishing to sell but not obligated to do so, would have sold his property to a purchaser willing to that, but no obligated to do so. **As observed, the concept of the fair price intends to seek the balance where the expropriated person does not result injured when his real estate equity is impaired but neither does it become a source of profits in his favor, with the consequent harm to the expropriating entity, which is only achieved with the wise combination of the principles of equity and justice, in such a way that the fair price, always of discretionary conception and class, must refer during the trial of expropriation to what the real estate is worth in the state and form of exploitation in which it is taken by the expropriator, according to the values and other elements of conviction concentrated in the official documents.** The indemnification that must be recognized in the expropriation process must be plenary, must cover the “venal” value of the property which it is about; for such effect, the principles of the “replacement value”, “the values of area”, the “depreciation”, supplement this concept and it is based on those principles and on the positive and negative factors that affect the expropriated property, through technical instruments, that one arrives at the determination of a unit fair price; that is why, within the concept of plenary indemnification, it cannot be argued as a negative element in the price to be recognized, the capital gain the land has earned as a consequence of works that the State has built and that due to their nature favor and increase the value of the property.

VII.- About the legal and reasonable path towards the fair price. In the expropriation processes, the judges enjoy counsel through the expertise of external auxiliaries that issue opinions on sciences that are foreign to them, that are not proper to them but not unknown. In expropriation matters, however, formal requirements for carrying out the expert appraisal are established, and it is necessary then that the experts consider several factors when appraising the property, such as the current state and use of the buildings and the land – thus referred in article 22 -; the establishment of the value of the property on the date of its expert ruling – article 24 -, which the law also obligates the legal expert – article 36 – standards all of the same from the Law of Expropriations. It is the work of whoever prepares the expert report, to be dictated – through the knowledge that his specialty confers – the fair price of that ordered to be valued and not a financial aberration in benefit or harming the parties. On their part, the duty of applying

the rules of rational healthy criticism, allows the judges to step back from the expert opinions, and this could happen in those cases where the expert reports rendered contravened the law, were omitted or obscure or included some other error or defect that indicates for the judge, in accordance with the regulations aforementioned that cannot be taken into account as help for a concrete case. In this order of ideas, the judge must consider that the regulation included in article 22 of the Law of Expropriations, establishes that only the real and permanent damages, but not so, the future facts or rightful expectations, nor also, the capital gains derived from the project that originated the expropriation itself. On its part, article 24 of the aforementioned law expressly establishes: "The expert must determine the value of the expropriated property on the date he offers his expert opinion. He will also determine the possible damages that may be caused to the right of property by the irrational limitations suffered when applying the precautionary measures. Also, one will only consider the necessary improvements introduced after the declaration of public interest." As well, numeral 30 of the law mentioned indicates that in this type of processes only issues related to the review of the administrative appraisal of the good expropriated will be discussed, according to the conditions in which it was found, in order to establish the final amount of the indemnification. So that, other than that the administrative appraisal is reviewable by the expert(s) appointed by the court, these may update it, but under the scope and limits set forth in numeral 36 of the law in question, and as long as they do not take into account the amount of the indemnification of future facts, the rightful expectations, nor the capital gains derived from the expropriation.

VIII.- About the review of the administrative expert opinion: It understands this Section, and it is its position in this regard (Vote N°611-2010-I of thirteen hours and fifteen minutes of December twenty-third of two thousand and ten), that the term "review" does not include in itself, a restrictive configuration, but rather a functional or practical way, being understood as it is established by the Dictionary of the Spanish Language of the Real Academia Española, twentieth edition, as submitting something to a new examination in order to correct, amend or rectify it. And it could not be otherwise, since on the contrary, the appointment of experts by the court would not have any justification, since nobody could be in disagreement with the administrative appraisal, since if it is corrected or modified, one could argue not taking it into account since it is illegal. Numeral thirty-six of the Law of Expropriations establishes that: "The expert opinion must abide by that established in article 22 of that law and its purpose will be to review the administrative appraisal **so that it adjusts to the value of the property at the moment when it was appraised.**" (Intentional bold font). It is not indicated *per se*, that one cannot modify, that one cannot include aspects that were not introduced before the government agencies, or that one may go against that established by the experts of the State, **only that one must adjust to the price of the property when the administrative appraisal was performed**, that is, it does not imply that one may not rule a different criterion to the one issued by the Administration. In that way, there is no impediment in the Law of Expropriations for the Judge to separate himself from the criteria given by the various experts that appear in the official documents, but rather there is an express authorization for this, in numeral forty of the Law that has been repeatedly mentioned, with the only limitation that the judge may not exceed the greater sum estimated in the appraisals. If the judge (with the aid of the experts appointed) can only review with regard to compare if that described by the expert from the Administration is or not correct, this would be generating an express mocking of the constitutional principle of effective judicial supervision, since although the special expropriating process has a limited object, this is not an obstacle to indicate that it is jurisdictional and its purpose is the determination of the fair price, so that within that orientation the party has the right to a fair, ample and necessary jurisdictional guarantee; to define the venal value of the property as was already indicates. Furthermore, one may indicate that when an expert performs a totally new expert examination, but not isolated from the contents of the administrative appraisal, upon

generating a new parameter of analysis of the case, allows the judge to have greater elements of conviction; naturally, from the contrast between both criteria, each discordant element is an exposition of fallacies that in the opinion of the judicial expert presents the administrative criterion and under no sense does it have to be necessarily explicit; being enough for that that one is able to extract them. Naturally, **every expert opinion is only a recommendation for the judge**, who in the end is the expert of experts, so that the final determination is always part of the jurisdictional activity, as long as there is a proper foundation. **It is the prudence of the judge, on the basis of sound judgment, that is the defining element of the fair price**, as long as it is not about an activity where there is a univocal criterion that allows one to define the concrete amount to indemnify in each concrete case. Supported on this, both the administrative appraisal and the judicial appraisal, as well as the administrative appraisals incorporated into the official documents as additional proof, are plausible orientations to be estimated in the consideration of the fair price to be determined, and this in the light of the grievances of the expropriated person as a discussion limit.

VIII.i.- Based on what has been said up this point, for the determination of the fair price, this Chamber will consider the generic description of the appraisals rendered as the basis for analyzing the grievances of the expropriated person. These expert rulings indicate according to the official documents and that mentioned by the judge a quo, the following: **1) the administrative appraisal**: N° AA-119-2006, performed by the Tax Administration of Puntarenas, General Tax Department of the Ministry of Finance in September of 2006, the land as well as an existing fence or wall in the property were appraised in the total sum of ¢24,100,740.00. It was performed in September of 2006, records the location of the property, its ownership and surface. It then proceeds with the detailed description of the area, its location, characteristics of the Marine National Park Las Baulas, its creation, purpose, situation and current use, location, access, population, tourism boom, activities of the population, establishments, investment, tourism and urban projects, basic and community utilities, commercial development, topography, communication ways and direct area of influence of the Park. Later on, the administrative study describes the property to be expropriated, its localization, location, current state, delimitation, borders, topography, level with regard to the public road and to the shoreline area, fronts, utilities, natural resources, scenic beauty, tourism boom and registration status. It concludes with the definition of ¢27,000.00 per square meter of land, attending to the characteristics of the area (Marine National Park Las Baulas and Wildlife Refuge Tamarindo, tourism development, utilities, private services, access roads and closeness to population centers), characteristics proper to the real estate property (bordering with the Park, dividing condition, fronts towards the public gravel road and towards the shoreline area, flat topography, partial panoramic view, current and potential use as well as access to services), comparative method and technical procedures for performing the appraisals of values in the area (offers, sales, opinions from experts and knowledgeable people of the area and assessment work performed by the General Tax Department), the reason for the appraisal that consists in the initiation of the procedures for the expropriation and, the criterion of the expert from the Taxation Office. In total, in the administrative appraisal, a total amount of ¢24,100,740.00 is defined for the land. **2) Expert opinion from Engineer Elizondo Murillo**: this is handed in on August first of 2008 and after consigning the registry data of the property, it establishes the characteristics of the area, the area of the lot of land, the particulars of the sector, commercial activities, market values, field-trip and values assigned by other experts to appraisals in the same place, and considers that the administrative appraisal does not reflect the market value of the area and due to this, opts to separate itself from it. Finally, it takes as reference information on the value per square meter of the land from the section of real estate properties of the Municipality of Santa Cruz and the information of the marketing values of lots with real estate firms such as Century 21 Coastal States, Century 21 Marina Trading Post, Pura

Vida Real States, Costa Mar Properties and independent agents and indicates that the lots in Playa Grande with the characteristics of this property are not sold below values of 300,000 colones per square meter, so that he assigns a market value of ¢ 267,786,000 colones (Two hundred and sixty-seven million seven hundred and eighty-six thousand colones) to the property object of expropriation. **3) Expert opinion from Engineer Barrantes Vargas:** is handed in on December 10th of 2009 and begins indicating the purpose of the report, then indicates the data of the property object of expropriation, establishes the additional information that mentions the Administrative Appraisal N° AA-119-2006 and the Appraisal rendered by the expert Engineer Morales Meza. He makes reference to the data indicated as General Conditions of the Area where the property is located and points out that although the contents of the information are correct, one must put aside the fact that the property object of expropriation is located in front of an Unalienable Public Area of Playa Grande. He considers that because it is an unalienable area, it constitutes territory that is not the object of negotiation, and the amount of the appraisal must be ¢0.00 (zero colones) for the entire property.

It should be indicated as from this moment that it is not possible to consider the appraisals of the third expert in disagreement, since the assessment that concedes for the property part of the premise that the area in which it is located corresponds to a National Park and therefore, unalienable and without economic value. Nevertheless, the expert forgets, that it is precisely the declaration of that public interest, which promotes the need to expropriate the lands that are located in the area, and therefore, it is not possible to consider that the value is reduced to zero colones if, the constitution of the National Park will depend on the expropriations of the properties that are located there. Should one accept the considerations of the expert, one would be ignoring the nature itself of the Institute of the expropriation and, above all, the logic of the declaration of public interest that implies the opening of all these processes.

VIII.ii.- This Court admitted as proof to better resolve, copies of the administrative appraisals issued by the Ministry of Finance, General Taxation Department, Tax Administration of Puntarenas and applied properly to the properties located in the restricted area and declared as Marine Park and object of expropriation and although these appraisals were issued throughout the year 2008, are of equal interest to estimate the fair price. These administrative appraisals offer the following information: AA-89-2008 that establishes a value per square meter of ¢195,700 colones, for a property of 935.05 square meters, AA-69-2008 that establishes a value per square meter of ¢199,500 colones, for a property of 864.16 square meters, AA-86-2008 that establishes a value per square meter of ¢182,400 colones , for a property of 1,149.68 square meters, AA-70-2008 that establishes a value per square meter of ¢201,400 colones , for a property of 792.08 square meters, AA-88-2008 that establishes a value per square meter of ¢222,700 colones , for a property of 817.39 square meters, AA-73-2008 that establishes a value per square meter of ¢201,400 colones , for a property of 828.23 square meters, AA-93-2008 that establishes a value per square meter of ¢199,500 colones , for a property of 862.42 square meters, AA-90-2008 that establishes a value per square meter of ¢184,100 colones , for a property of 1154.49 square meters, AA-96-2008 that establishes a value per square meter of ¢199,500 colones , for a property of 861.49 square meters, AA-99-2008 that establishes a value per square meter of ¢203,500 colones , for a property of 848.23 square meters, AA-97-2008 that establishes a value per square meter of ¢204,800 colones , for a property of 1073.36 square meters, AA-95-2008 that establishes a value per square meter of ¢209,475 colones , for a property of 865.11 square meters, AA-91-2008 that establishes a value per square meter of ¢213,500 colones , for a property of 833.77 square meters and AA-92-2008 that establishes a value per square meter of ¢229,600 colones , for a property of 836.34 square meters. It is to be understood then, that the ample differences even generated by the Administration itself, in the values estimated could have affected due to the time or due to different technical methodologies

(September of 2006 is the date when the administrative appraisal was performed, **August of 2008** the date of the first judicial appraisal and, **September of 2008** is the date of the administrative appraisals incorporated to better resolve, which shows to this Section of the Court, two antagonistic situations, or the price of the administrative appraisal corresponding to this file is correct or approximate to reality, or else, the judicial and other administrative appraisals, are the correct ones and show how the base administrative official was outside of all economic reality. In accordance with the jurisprudence of this jurisdiction that has indicated that the administrative appraisal becomes a incontrovertible input between the parties and consequently, is the minimum that may be awarded; this does not mean that it corresponds to the fair price. This Section has been emphatic in the sense that the fact that there is an administrative appraisal with which the expropriated party disagrees, this does not imply that it is badly prepared, or that with the mere disposition of benefitting the Administration, adopted the lowest price possible. On the contrary, the discrepancy of criteria constitutes only an indicative to review the same, and within this connotation and under the scheme of logic judgment, everything seems to establish that that first evaluation indicates a very low price so that it may become a restitution value and there a fair price. The establishment of the amount to be indemnified is far from being an exact science, so that the rules of technique, logic or reason are not fulfilled; but rather it is a multifactor and therefore complex phenomenon. So that, one must try to integrate the greater number of objective elements (and even subjective ones eventually) in order to generate an indemnification price that tries to reduce the risk of erring. (Vote N° 611-2010-I of thirteen hours and fifteen minutes of December twenty-third of two thousand and ten). In that order of ideas, we incorporated as proof to better resolve the one corresponding to Official Document CP-253-2009 Setena, Official Document DAM-1821-2009 from the Municipality of Santa Cruz, Official Document DM-2259-2009 from the MINAET, Official document GE-451-2009 of the National Service of Subterranean Waters, Irrigation and Drainage, which together, show a certain flexibility or ease of the building order, favorable to indicating the relativization of the use of utilitarian facilities (broadly speaking) towards the property and the reasonable use of this one with regard to the existing community services, and also, one cannot disown that the boom of the tourism development that the neighboring area shows, even and without losing the perspective of the real evident loads that weigh on the expropriated property and other neighboring properties because they are circumscribed and incorporated into the National Marine Park Las Baulas, created on July 10th of 1995, through Law n° 7524 and that creates for them strong restrictions; all this, with the normal knowledge of the registry titleholders expropriated that having acquired the property under that format (after the affectation due to the creation of the park), the property would not result with an unlimited potential of development similar to other(s) without the legal ties of the detail. This last aspect, causes that the judicial rulings do not render sufficiency in the order of reasonability and proportionality to reach an equitable fair price, upon showing the inflated values by reference with other properties without limitations or legal limitations, as well as since they include values by comparison, this evidences the lack of a greater sample in properties under ceteris paribus conditions, and it does not result that it is a secret that the sales prices advertised or offered (considered by the judicial experts) do not always result the final or definitive prices of the agreed purchase-sale, but rather a value of intention of the seller or of mere speculation. In the case of interest, the judge subtracted from the value of the expropriated property, leaving it at a sum that results evidently insufficient, that is not enough to restore the patrimonial loss suffered, so the grievances of the appellant should be admitted with regard to the fact that this appraisal does not represent a fair price. Based on the above, the Court considers that the estimates resulting from the administrative expert opinions order to better resolve, constitute real values that are near to the current amounts, in accordance with the legal and physical conditions of the context that the expropriated property shows. For this reason, they can be considered reasonable and proportionate, in accordance with the fair indemnification that is due to the

expropriated person, taking into account that to this date more than four years have gone by since the first appraisal. As well as the above, it is not possible to leave aside that even if the administrative appraisal includes all the points demanded in numeral 22 of the ritual law, this does not imply that it is correct and should be automatically embraced, since its appraisal may not be so. In that sense, and once the reports and the proof provided to the official documents are assessed in accordance with the rules of healthy criticism, it is the criterion of this College, that the conditions and particular characteristics that the expropriated property shows, its limits and legal limitations, the fair and equitable price as well as adjusted to the value of restoration which is the sum of one hundred and seventy-five thousand colones (¢175,000) per square meter, for a total indemnification in the sum of one hundred and fifty-six million two hundred and eight thousand five hundred colones exactly (¢156,208,500.00) Due to the above, it is considered that there is no objection to separate from the administrative appraisal and agree on an average value for those properties located within the limits of the marine park for the date in which it was assessed adding to the remaining information considered, this within the extension of the grievances. Criterion that has the virtue of considering both the aspects set forth by the parties as well as sifting it through the official expert opinion and thus determining up to what point the reports on values allow one to generate new elements of conviction that may reorient the cause.

IX.- Sentencing to payment of interest.- With regard to this aspect, what has been resolved implies the legal imposition of interest on the amount of the difference on the value assigned in the administrative appraisal, since in article 11 of the Law of Expropriations it is clearly determined that if the fair price is fixed above the one established administratively, the State must (imperatively) recognize interest from the moment of the dispossession of the property and until the effective payment of the total amount obligated. Thus, what has been done is a legal derivation of that punished, so that interest must be recognized at the legal rate in effect and of the civil order, that run as from the dispossession of the property and until the effective payment. Should there be a real deposit of the amount of the administrative appraisal, the interest will be calculated on the difference between this one and the fair price.

X.- About the award of costs.- This Court believes that since the indemnification will be the one established judicially, higher to the one intended by the State in the administrative proceedings, it must assume the cost of the judicial procedure necessary for the determination of the fair price and being it so, it does not proceed to separate oneself from the principle of condemning the loser, so that both will be covered by the State.

THEREFORE

Proof is admitted partially to better resolve. The appealed judgment is revoked, to establish the amount of the fair price on the expropriated property in the sum of one hundred and fifty-six million two hundred and eight thousand five hundred colones exactly (¢156,208,500.00). The legal interest is conceded on the difference between the amount awarded and the payment referred to in the administrative appraisal and the sum thus conceded until the effective payment of the same. Should there exist a real deposit of the amount of the administrative appraisal, the interest will be calculated based on the difference between this one and the fair price. The State is condemned to the payment of both costs of the action.

**Siria Carmona Castro
Hernandez**

Ronaldo Hernandez Hernandez

Jonatán

Canales

File: 07-000438-0163-CA
Procedures for appraisal due to expropriation
Promotes: the State
Against: Grande Beach Holding, Ltda.

Exhibit C-16h

Spanish Original

bbchehcchdejfj49

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Notificando: GRANDE BEACH HOLDINGS LTDA

Rotulado a: LIC. JOSÉ PABLO ARCE PIÑAR, APODERADO.

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las diez horas con treinta y minutos del veintiuno de Julio del 2011 del T. CONTENCIOSO ADM. II CIR. JUD. S.J.

Expediente: 07-000438-0163-CA Forma de Notificación: FAX: 22018707

Copias: NO

Se hace saber:

RESOLUCIÓN

Nº 331-2011-I

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA. SECCIÓN PRIMERA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. GOICOECHEA, ANEXO A. A las diez horas treinta minutos del veintiuno de julio de dos mil once.

Diligencias de avalúo por expropiación establecidas por el ESTADO, representado por la Procuradora Georgina Inés Cháves Olarte, mayor, soltera, Abogada vecino de San José, cédula de identidad 9-085-583, contra **GRANDE BEACH HOLDINGS LIMITADA**, cédula jurídica 3-102-378985, representada por su Apoderado Generalísimo sin Límite de suma José Pablo Arce Piñar, mayor, soltero, estudiante, con cédula de identidad 1-1166-942, vecino de Curridabat.

RESULTANDO

1.- El Estado estableció estas diligencias para que en sentencia se fije la indemnización que le corresponde a **Grande Beach Holdings Limitada** por la expropiación de un inmueble de su propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad al Sistema de Folio Real matrícula N° 42783-000 del Partido de Guanacaste, situado en Playa Grande, Distrito 04 (Tempate), Cantón (03) Santa Cruz de la Provincia de Guanacaste. De acuerdo al plano catastrado número G-0402369-1980, el terreno a expropiar equivale a 892,62 metros cuadrados, siendo su adquisición necesaria para ser destinado como parte del Parque Nacional Marino Las Baulas.

2.- La parte expropiada no aceptó el monto establecido en el avalúo administrativo N° AA-119-2006 del 22 de setiembre del 2006.

3.- El licenciado José Roberto Brenes Chinchilla, juez del citado Despacho, mediante resolución número 3357-2010, dictada a las nueve horas del veinticuatro de diciembre del dos mil diez, y corregida mediante resolución de las once horas del siete de marzo del dos mil once, dispuso: " **POR TANTO** Se admite como prueba para mejor resolver la que fue aportada por el Estado, documentos que constan en folios 70 a 85, 88 a 129, y 177 a 236; y se rechaza como prueba para mejor resolver la ofrecida por la sociedad expropiada, documentación que consta en folios 147 a 160. Se confirma el monto que deparó el avalúo administrativo por lo que se fija en **VEINTICUATRO MILLONES CIEN MIL SETECIENTOS CUARENTA COLONES EXACTOS (¢24,100.740,00)** la indemnización total que debe pagar el **Estado** a **Grande Beach Holdings Limitada**, cédula jurídica tres - ciento dos - trescientos setenta y ocho mil novecientos ochenta y cinco, por la expropiación de un inmueble de su propiedad ubicado dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, el cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional, Sistema Folio Real matrícula número **CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES-CERO CERO CERO** del Partido de Guanacaste, situado en el Distrito Cuatro (Tempate), Cantón Tres (Santa Cruz), Provincia de Guanacaste, mide ochocientos noventa y dos metros cuadrados con sesenta y dos decímetros cuadrados, y según

la referida dependencia es terreno para construir y tiene los siguientes linderos: Norte: calle con un frente de veinte metros; Sur: zona marítimo terrestre; Este: Lote 39; y Oeste: Lote 41. Se resuelven estas diligencias sin especial condenatoria en costas. Al confirmarse el avalúo administrativo no procede el reconocimiento de intereses. Destínese lo expropiado al fin público indicado e inscribábase a nombre del Estado libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones. Una vez que la presente sentencia adquiera firmeza, se autoriza a la Notaría del Estado, con el fin de que se realice la **protocolización** de piezas correspondiente. El Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite. **Notifíquese.**"

4) Inconforme con dicho fallo, el apoderado de la sociedad expropiada interpuso recurso de apelación, gestión que le fue admitida y en virtud del o cual conoce el Tribunal en alzada.

5) Al recurso se le ha dado el trámite que corresponde y se dicta esta resolución, previa la deliberación de rigor.

Redacta la Jueza Carmona Castro, y,

CONSIDERANDO

I.- De la prueba documental pedida ante esta instancia: Pretende el personero de la sociedad expropiada que ante esta instancia se admita prueba para demostrar que el valor fijado por el juez de instancia, sobre el inmueble que interesa, no es razonable ni proporcionado con respecto a su valor real y efectivo. Al efecto, considera este Colegio, únicamente admitir con tal finalidad y con el carácter para mejor resolver la siguiente: Oficio CP-253-2009 Setena, Oficio DAM-1821-2009 de la Municipalidad de Santa Cruz, Oficio DM-2259-2009 del MINAET, Oficio GE-451-2009 del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento, visibles a folios 371 a 387 del legajo de apelación, y los Avalúos Administrativos AA-89-2008, AA-69-2008, AA-86-2008, AA-70-2008, AA-88-2008, AA-73-2008, AA-93-2008, AA-90-2008, AA-96-2008, AA-99-2008, AA-97-2008, AA-95-2008, AA-91-2008, AA-92-2008, todos visibles desde folio 400 a 513 del legajo de apelación, por su

especial particularidad con los inmuebles adscritos en la zona expropiada propiamente. Con respecto a la restante y de conformidad con los numerales 331 y 575 del Código Procesal Civil, se deniega su admisión, por estimarse que al no haber sido ofrecida por la parte en la instancia inicial y obviamente no valorada por el juez en esa oportunidad para el dictado de su sentencia, implícitamente traería la reapertura del debate primigenio general sobre el justiprecio con base a esa nueva información documental aportada, resolviéndose entonces en un único grado la cuestión del justiprecio por la necesaria revisión, valoración, análisis y pronunciamiento de esa prueba, lo que desnaturalizaría el concepto de la doble instancia técnica garantizada en esta materia, misma que debe recaer sobre aspectos puntuales de agravio ocurridos en la sentencia en revisión, esto, por no instrumentalizarse adjetivamente la alzada en una revisión rogada de lo discutido. Parangón jurisprudencial revela que en: *"Múltiples precedentes de esta Sala, refiriéndose a la prueba para mejor resolver, han señalado que esta es prueba del juez, y no de las partes. En consecuencia, la decisión de recabarla es facultativa del órgano jurisdiccional, y puede prescindirse de ella sin necesidad de resolución alguna. Ergo, la omisión de pronunciamiento a su respecto, precisamente porque ha sido rebasada la etapa probatoria, en la cual deben las partes demostrar los hechos constitutivos de su derecho, según lo imponen las normas sobre la carga de la prueba y precluida aquella etapa, será facultad exclusiva del juzgador, determinar si deben allegarse a los autos nuevas probanzas necesarias para la correcta decisión del litigio. Pueden consultarse, entre muchas otras las siguientes resoluciones; 59 de las 15:20 horas del 31 de mayo de 1996, 23 de las 14:20 horas del 4 de marzo de 1992, 34 de las 10:45 horas del 28 de mayo de 1993 y 83 de las 14:40 horas del 22 de diciembre de 1993. (...)"*. En abono a lo anterior, la sentencia N° 29 de las quince horas treinta minutos del veintidós de febrero de mil novecientos noventa y cinco dictada por la Sala Primera, aclara lo siguiente: *"(...) El aspecto medular de la prueba para mejor proveer es su carácter facultativo o discrecional, no pudiendo ser exigida por las partes; su ordenación depende, enteramente, de la iniciativa, prudente y criterio del órgano jurisdiccional, consecuentemente su denegatoria no causa*

indefensión alguna". Debe atenderse de igual manera al iter jurisdiccional reiterado que informa que "con posterioridad a la presentación de la demanda y su contestación, únicamente son admisibles aquellos documentos previstos por el artículo 293 del mismo Código, a saber: los de fecha posterior, los no conocidos antes por la parte que los presenta, los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas no imputables al interesado o los que sin ser fundamento de la demanda, sirvan para combatir excepciones del demandado o constituyan prueba complementaria. Por ende, la prueba documental en segunda instancia, para ser admisible según el canon 575, párrafo primero, de ese Código, debe encontrarse en alguno de los supuestos previstos por el 293 ibídem. La intención del legislador no es abrir la posibilidad de ofrecer cualquier documento en esa oportunidad, sino, al contrario, persigue "...hacer conciencia en los litigantes de que la prueba debe ser ofrecida en la primera instancia en su totalidad, y que es excepcional la recepción de prueba en segunda instancia, sin menoscabo, desde luego, de la facultad de ordenar prueba para mejor proveer." . También, en casos excepcionales, resulta admisible en segunda instancia otro tipo de prueba que no sea confesional o documental. Al respecto, el párrafo primero del artículo 575 del citado Código, establece cinco supuestos taxativos en los cuales esas pruebas serían admisibles a saber: "1) Cuando por causas no imputables al apelante no hubiere podido practicarse toda o parte de la prueba propuesta en primera instancia. 2) Cuando hubiere ocurrido algún hecho que importe excepción superviniente. 3) Cuando el demandado ausente a quien se le hubiere nombrado curador, se apersona en el proceso después de la oportunidad de ofrecer prueba en primera instancia. 4) Cuando hubiere ocurrido algún hecho nuevo de influencia efectiva en la decisión, que no hubiere podido alegarse en primera instancia, o que hubiere llegado a conocimiento de la parte interesada alguno anterior, de la misma importancia y del cual asegure no haber tenido antes noticia. 5) Si las partes estuvieran conformes con su necesidad y procedencia." . No obstante, el tribunal conserva la facultad de ordenar solo aquella que considere indispensable, tomando lógicamente en cuenta la pertinencia de la prueba y los elementos de convicción que ya hubieran sido incorporados al proceso,

establecer el equivalente económico que corresponde a un justiprecio, esto es, en términos que el monto que se fije sea suficiente para adquirir otro análogo de acuerdo al valor de reposición. 3) El Juez considera que hay falta de agua en la zona cuando se ha acreditado lo contrario. 4) El juez a quo no sopesó los elementos probatorios necesarios para fijar el justiprecio, por lo que el valor dado no dejaría incólume el patrimonio del expropiado. 5) Que la propiedad tiene una serie de características que no fueron consideradas en el peritaje administrativo ni en el primer peritaje judicial, tales como que: a) Se trata de una propiedad privada y no de una consesión, debidamente inscrita en el Registro Público y ubicada en los límites de la zona pública inalienable de los 50 metros, lo que además de incrementar su valor, la hace una propiedad exclusiva e incomparable pues se ubica frente al mar. b) La infraestructura que se ha desarrollado en la zona de Guanacaste como el Aeropuerto en Liberia y las vías terrestres, facilitan el acceso al terreno objeto de la expropiación e incrementan la demanda de mercado en tanto facilitan la accesibilidad. c) La cercanía con facilidades y servicios cercanos (Bancos, Supermercados, Escuelas Privadas, restaurantes, etc.) que no se encuentran en todas las playas del país. d) Que avalúos posteriores al de la propiedad objeto de esta expropiación, arrojan valores muy por encima de los avalúos administrativos. 6) El juzgador a-quo fue inducido a error por una serie de inconsistencias contenidas en el avalúo administrativo del peritaje rendido por el Ingeniero Arturo Morales Meza, por lo siguiente: a) Aún y cuando este profesional asegura haber utilizado el Método comparativo o de Mercado, no consta en el avalúo ninguna referencia de cuáles fueron las propiedades utilizadas para ser comparadas con el terreno objeto de esta expropiación; que los terrenos utilizados para efectuar una comparación no están ubicados frente a playa por lo que no podían ser utilizados para efectuar la valoración de la propiedad que se expropia por no cumplir con lo dispuesto en los artículos 22 y 40 de la Ley de Expropiaciones. b) El perito utiliza tablas emitidas por el Ministerio de Hacienda que datan de hace más de una década para basar la fijación del precio unitario del terreno en el año dos mil seis. c) Advierte que esas inconsistencias se trataron de solventar con avalúos posteriores realizados por el

Ingeniero Morales Meza, pero que no contemplaron todas las referencias a ser valoradas al momento de utilizar el método comparativo. d) Indica que es posible advertir como, en avalúos administrativos realizados por el Ingeniero Morales Meza en peritajes posteriores al año dos mil ocho, los avalúos arrojaban un promedio de ₡ 214.200.00 por metro cuadrado, mientras que en el período que corre del dos mil cinco al dos mil seis, el promedio era de ₡ 14.959.14 por metro cuadrado, precio que se concedió en el avalúo administrativo de la propiedad objeto de esta expropiación. e) Considera que en todo caso, los actuales avalúos que utiliza el Ministerio de Hacienda, resultan aún muy alejados de la realidad y del precio de reposición. De modo que, al momento en que el perito realiza el avalúo administrativo, no utilizó los datos necesarios para comparar la propiedad con otras del sector, las cuales contaban con elementos de prueba suficientes que le hubiesen ayudado a dar valores más reales a los concedidos inicialmente, pese a que para el momento de la inspección dicha información se encontraba denidamente inscrita ante las instituciones públicas correspondientes y que son de fácil acceso para cualquier persona. **7)** El A-quo no define el valor de reposición del bien y no valoró correctamente el concepto de justiprecio al momento de ratificar en sentencia el avalúo administrativo. **8)** El avalúo realizado por el tercer perito en discordia, que no fue tomado en consideración por el juzgador de instancia, otorga un monto de cero colones a la propiedad objeto de expropiación alegando que dicha propiedad es un bien demanial, que se encuentra fuera del comercio de los hombres por estar situado dentro de un Parque Nacional, lo cual no es cierto hasta que haya existido el pago debido por concepto de expropiación. **9)** Que la desvalorización de la propiedad motivada por el juez de instancia no es valedera de conformidad con lo que informan los siguientes documentos: Oficio CP-253-2009-Setena, Oficio DAM-1821-2009 de la Municipalidad de Santa Cruz, Oficio DM-2259-2009 del MINAET y Ley 7425, que establecen lo contrario, por lo que la restricción que eventualmente sobrevino en la zona actualmente son inexistentes, además de que ellas ocurrieron años después de iniciado el proceso de expropiación. Igualmente refiere que es incorrecto para desmejorar el valor del inmueble tomar en consideración el Oficio ASUB-476-06 del

SENARA, pues contradice el oficio GE-451-2009 de la misma institución, que refiere en su artículo 4º que la Junta Directiva no ha emitido ni ha aprobado ninguna otra matriz de vulnerabilidad para el Acuífero Huacas-Tamarindo, ni ha establecido prohibición absoluta de perforación de pozos en dicho acuífero. **10)** Que el juez de instancia no debió haber considerado tomar en cuenta un informe presentado por el Estado y visible a folios 196 a 236 correspondiente a un estudio elaborado por José Pablo Rivera Ibarra y Tania Robles Cascante y pagado por The Leatherback Trust, dado que este no utiliza un modelo comparativo de valores incluido dentro del Manual de Procedimientos para Avalúos, realizado por el Sector de Avalúos de la Subdirección de Fiscalización del Ministerio de Hacienda, ni contiene los documentos que respaldan lo sostenido por los autores y además por contradecir los estipulado en los numerales 22 y 40 de la ley de Expropiaciones. **11)** Manifiesta además que la zona si mantiene servicios públicos y refiere que Playa Grande fue declarada de interés turístico, que la propiedad fue titulada contiguo a la zona pública, que los medios de comunicación han señalado los altos precios por metro cuadrado en esa zona y el desarrollo en infraestructura es imponible, aparte de su cercanía con sitios de alta plusvalía y servicios públicos y comerciales. Indicado lo anterior, el recurrente concluye que la piedra angular del proceso de expropiación es el pago del justiprecio por el bien expropiado, que se pueda comprar otro bien análogo y dejar de esa forma incólume la propiedad del expropiado. **12)** Solicita que no se utilice como referencia para la fijación del justiprecio, el avalúo administrativo por no estar conforme a derecho ni dar un valor real del terreno ni su valor de reposición; que se asjute el valor de reposición conforme a la sana crítica tomando en cuenta el mosaico de peritajes judiciales realizados en la zona y, que se condene al Estado al pago de ambas costas del proceso y al pago de los intereses de ley.

III.- Por la forma en que se formulan los agravios y la finalidad que se persigue, se advierte que de parte del inconforme, se pretende una nueva valoración de los elementos que constan admitidos en autos para la fijación del justiprecio. Por ello, al pretenderse una nueva valoración de los elementos admitidos en autos para la fijación del justiprecio, el Tribunal analizará en general y con los límites del agravio,

la procedencia de una nueva fijación del valor del bien expropiado. Los motivos y consideraciones que sostiene el a-quo para acoger el valor asignado en el avalúo administrativo, con fundamento en el supuesto desmerecimiento del inmueble objeto de expropiación, constituye una tesis de acuerdo a las probanzas constantes en autos y que como se expondrá, no resulta la más adecuada a aplicarse en el sub júdice.

IV.- Del alcance funcional y competencial del recurso de apelación como item introductorio. Ha reiterado esta Cámara, que la impugnación de resoluciones judiciales a través de los diferentes recursos que el ordenamiento reconoce, presupone como requisito subjetivo la circunstancia de que la resolución correspondiente ocasione, a quien lo interpone, un agravio o perjuicio, pues de lo contrario faltaría un requisito genérico a los actos procesales de parte, cual es el interés, aspecto que se exige como requisito de admisibilidad expresamente en el apartado primero del ordinal 561 del Código Procesal Civil en el sentido de que la resolución que se apele necesariamente debe perjudicar al recurrente. El agravio, señala Couture, constituye el perjuicio o gravamen, material o moral, que una resolución judicial provoca a un litigante. Esa motivación de agravios, constituye el fundamento de la competencia para que el órgano superior, conozca del recurso sobre los puntos de controversia acusados contra la sentencia. En ese orden de ideas, los poderes jurisdiccionales del ad quem no se encuentran limitados, sino, que el tribunal tiene la misma amplitud para conocer lo que es <<materia de recurso>> que la que tenía el juez a quo para conocer del mismo asunto en primera instancia. En consonancia con tales principios, el ámbito de conocimiento del juez de primera instancia está delimitado por las pretensiones y oposiciones formuladas por las partes, y correlativamente el ámbito de conocimiento del tribunal de alzada, a más de ello, también está limitado por lo que haya sido objeto de apelación y de agravios, aspecto que recoge nuestro derecho positivo en el canon 565 del Código de rito civil. Pero además, dentro de aquello que es materia de revisión por la alzada, el tribunal de apelaciones asume la plenitud de competencia y se encuentra en la misma situación que en la que se encontraba el juez en grado

para resolver tales asuntos. Como garantía procesal, el recurso de apelación se dispone en favor de la parte que llegare a considerarse perjudicada con la sentencia dictada por la autoridad de primera instancia, para obtener del superior de ésta un segundo pronunciamiento sobre lo pretendido con la demanda. Por su parte, el rigor procesal que tutela el Ordenamiento Jurídico aplicable, exige, acorde con lo dispuesto en el Artículo 70 de la Ley 3667 en relación con el 574 del Código Procesal Civil, que el agraviado exprese el quebranto de las formalidades esenciales del proceso que dan origen al recurso de casación, y que habiendo sido invocadas ante el A Quo, no hayan prosperado ante éste. Se requiere entonces que el apelante formule en forma clara y precisa, los reparos que sostiene en contra del pronunciamiento judicial impugnado, y los errores que considera incurridos por el juzgador a quo en su resolución. Por ello, será desde este punto de vista que se procederá al análisis de la apelación que sustenta este pronunciamiento, dejando de lado los alegatos referidos a cuestiones que constituyan reiteración de argumentos u objeto de debate en primera instancia.

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 el asesoramiento mediante la experticia de auxiliares externos que emiten dictámenes en ciencias que a él le son ajenas, que le son impropias más no desconocidas. En materia expropiatoria, se establecen sin embargo, requerimientos formales en la realización del avalúo pericial, y se hace preciso, que los peritos consideren varios factores al valorar el bien, tales como el estado y uso actual de las construcciones y el terreno --así referido por el artículo 22 --; la fijación del 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. De su parte, el deber de aplicar las reglas de la sana crítica racional, permite a los juzgadores apartarse de las pericias, y 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 indique al juzgador, de conformidad con las normas antes señaladas que no pueden ser tomados en cuenta como ayuda para el caso concreto. En este orden de ideas, el juzgador debe considerar que la norma contenida en el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones, establece que únicamente se deberán tomar en cuenta los daños reales y

permanentes, más no así, los hechos futuros ni las expectativas de derecho, como tampoco, las plusvalías derivadas del proyecto que originara la expropiación misma. 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. De manera que, además de que el avalúo administrativo es revisable por el o los peritos nombrados en sede judicial, éstos pueden actualizarlo, pero bajo los alcances y límites expuestos del numeral 36 de la ley de marras, y 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 esta Sección, y es su posición al respecto (Voto N° 611-2010-I de las trece horas quince minutos del veintitrés de diciembre del dos mil diez), 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 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***". (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) sólo 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 está, ***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. ***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.

VIII.i.- Con fundamento en lo hasta aquí expresado, para la determinación del justiprecio, esta Cámara tomará como base la descripción genérica de los avalúos rendidos, para así analizar los agravios del expropiado. Estos dictámenes indican de acuerdo a los autos y lo mencionado por el juez a quo, lo siguiente: **1) el avalúo administrativo:** N°AA-119-2006, realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas, Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda en setiembre del 2006, el terreno así como una tapia existente en el inmueble fueron valorados en la suma total de \$24.100.740,00. Es realizado en setiembre del 2006, consigna la localización del inmueble, su posesión y superficie. Luego procede con la descripción detallada de la zona, su ubicación, características del Parque Nacional Marino Las Baulas, su creación, finalidad, situación y uso actual, localización, acceso, población, auge turístico, actividades de la población, establecimientos, inversión, proyectos turísticos y urbanísticos, servicios públicos básicos y comunales, desarrollo comercial, topografía, vías de comunicación y zona de influencia directa del Parque. Posteriormente el estudio administrativo describe el inmueble a expropiar, su localización, ubicación, estado actual, delimitación, linderos, topografía, nivel respecto a vía pública y a zona marítimo terrestre, frentes, servicios públicos, recursos naturales, belleza escénica, auge turístico y situación registral. Concluye definiendo en \$27.000,00 el metro cuadrado de terreno, atendiendo las características de la zona (Parque Nacional Marino Las Baulas y Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, desarrollo turístico, servicios públicos, privados, vías de acceso y cercanía a centros de población), características propias del inmueble (colindancia con el Parque, condición medianera, frentes hacia vía pública de lastre y hacia la zona marítima terrestre, topografía plana, vista panorámica parcial, uso actual y potencial así como acceso a servicios), método comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos, investigación

de valores en la zona (ofertas, ventas opiniones de peritos y conocedoras de la región y trabajos de valoración realizados por la Dirección General de Tributación), el motivo del avalúo que consiste en en la iniciación de los trámites para la expropiación y, el criterio del perito de Tributación. En total, en el avalúo administrativo se define un monto total de ₡24.100.740,00 por el terreno. **2) Peritaje del Ingeniero Elizondo Murillo:** el mismo es entregado en fecha primero de agosto del 2008 y luego de consignar los datos registrales del inmueble, establece las características de la zona, área del terreno, particularidades del sector, actividades comerciales, valores de mercado, visita al campo y valores asignados por otros peritos a valoraciones en el mismo sitio, y considera que el avalúo administrativo no refleja el valor de mercado de la zona y por ello, opta por apartarse del mismo. Finalmente, toma como referencia información del valor por metro cuadrado de terreno de la sección de bienes inmuebles de la Municipalidad de Santa Cruz y la información de valores de comercialización de terrenos por parte de empresas de bienes raíces como Century 21 Coastal States, Century 21 Marina Trading Post, Pura Vida Real States, Costa Mar Properties, y agentes independientes, y señala que los lotes en Playa Grande con las características de esta propiedad, no se comercializan en valores inferiores a los 300.000 colones por metro cuadrado, por lo que al inmueble objeto de expropiación, le concede un valor de mercado de ₡ 267.786.000 colones (Doscientos sesenta y siete millones setecientos ochenta y seis mil colones). **3) Peritaje del Ingeniero Barrantes Vargas:** es entregado en fecha 10 de diciembre del 2009 e inicia indicando la finalidad del dictamen, luego señala los datos de la finca objeto de expropiación, establece la información adicional en que hace mención al Avalúo Administrativo N° AA-119-2006 y al Avalúo rendido por el perito Ingeniero Morales Meza. Hace referencia a los datos indicados como Condiciones Generales de la Zona en que se ubica el inmueble y advierte que si bien el contenido de la información es correcta, no debe dejarse de lado que el inmueble objeto de expropiación, se ubica frente a una Zona Pública Inalienable de Playa Grande. Considera que por tratarse de una zona inalienable, constituye territorio que no es objeto de negociación, y que el monto del avalúo debe ser de ₡0.00 (cero colones) para la totalidad del inmueble.

Conviene señalar desde ahora, que no es posible considerar las apreciaciones del tercer perito en discordia, pues la valoración que concede al inmueble parte de la premisa de que la zona en que se ubica corresponde a un Parque Nacional y por ende, inalienable y sin valor económico. No obstante, olvida el perito, que es precisamente la declaratoria de ese interés público, la que promueve la necesidad de expropiar los terrenos que se ubican en la zona, y por ende, no es posible considerar que el valor se reduce a cero colones si, la constitución del Parque Nacional dependerá de las expropiaciones de los inmuebles ahí ubicados. De acceder a las consideraciones del perito, se estaría ignorando la naturaleza misma del instituto de la expropiación y, ante todo, la lógica de la declaratoria de interés público que conlleva a la apertura de todos estos procesos.

VIII.ii.- Este Tribunal admitió como prueba para mejor resolver, copias de valoraciones administrativas emitidas por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas y aplicadas propiamente a los inmuebles ubicados en el área restringida y declarada como Parque Marino y objeto de expropiación y aunque fueron emitidos estos avalúos en el transcurso del año 2008, son de igual interés para estimar el justiprecio. Estos avalúos administrativos arrojan la siguiente información: AA-89-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡195.700 colones, para un inmueble de 935.05 metros cuadrados, AA-69-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡199.500 colones, para un inmueble de 864.16 metros cuadrados, AA-86-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡182.400 colones, para un inmueble de 1.149.68 metros cuadrados, AA-70-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡201.400 colones, para un inmueble de 828.23 metros cuadrados, AA-88-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡203.300 colones, para un inmueble de 817.39 metros cuadrados, AA-73-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡222.700 colones, para un inmueble de 792.08 metros cuadrados, AA-93-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡199.500 colones, para un inmueble de 862.42 metros cuadrados, AA-90-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡184.100 colones, para un inmueble de 1154.49 metros cuadrados, AA-96-2008 que fija una valor por

metro cuadrado de ₡199.500 colones, para un inmueble de 861.49 metros cuadrados, AA-99-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡203.500 colones, para un inmueble de 848.23 metros cuadrados, AA-97-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡204.800 colones, para un inmueble de 1073.36 metros cuadrados, AA-95-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡209.475 colones, para un inmueble de 865.11 metros cuadrados, AA-91-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡213.500 colones para un inmueble de 833.77 metros cuadrados y AA-92-2008 que fija una valor por metro cuadrado de ₡229.600 colones, para un inmueble de 836.34 metros cuadrados. Es de comprender entonces, que las diferencias amplias incluso generadas por la misma Administración, en los valores estimados podrían haberse afectado por el tiempo o por metodologías técnicas diferentes (**setiembre de 2006** es la fecha de realización del avalúo administrativo, **agosto de 2008** la del primer avalúo judicial y, **setiembre de 2008** es la fecha de los avalúos administrativos incorporados para mejor resolver, lo que hace entender, a esta Sección del Tribunal, dos situaciones antagónicas, o bien el precio del avalúo administrativo correspondiente a este expediente es el correcto o aproximado a la realidad, o bien, el judicial y los otros avalúos administrativos, son los correctos y muestran como el administrativo de base, estaba fuera de toda realidad económica. Acorde con la jurisprudencia de esta jurisdicción que ha indicado que el avalúo administrativo se torna en un importe incontrovertible entre las partes y consecuentemente, es el mínimo que puede otorgarse; eso no quiere decir, que corresponda al justiprecio. Esta Sección, ha sido enfática en el sentido de que el hecho de que exista un avalúo administrativo del que disiente la parte expropiada, no implica que esté mal confeccionado, o que con el mero ánimo de beneficiarse la Administración, adoptó el menor precio posible. Por el contrario, la discrepancia del criterio constituye tan sólo un indicativo para revisar el mismo, y dentro de esta connotación y bajo un esquema de juicio lógico, todo parece establecer que aquella valoración primigenia indica un valor ínfimo para que pueda constituirse como un valor de restitución y por ende, como un justo precio. La fijación del monto a indemnizar está lejos de ser una ciencia exacta, de forma tal que se incumplan las

reglas de la técnica, la lógica o la razón; sino que es un fenómeno multifactorial y consecuentemente complejo. De suerte que, se debe procurar integrar la mayor cantidad de elementos objetivos (e incluso eventualmente subjetivos) para generar un precio de indemnización que procure reducir el riesgo de equivocarse. (Voto Nº 611-2010-I de las trece horas quince minutos del veintitrés de diciembre del dos mil diez). En ese orden de ideas, se incorporó como prueba para mejor proveer, la correspondiente al Oficio CP-253-2009 Setena, Oficio DAM-1821-2009 de la Municipalidad de Santa Cruz, Oficio DM-2259-2009 del MINAET, Oficio GE-451-2009 del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento, los cuales en conjunto, muestran cierta flexibilidad o facilidad de orden edilicio, proclive a señalar la relativización del uso de facilidades utilitarias (en sentido lato) hacia el inmueble y del aprovechamiento razonable de ésta con respecto a los servicios comunitarios existentes, y además, no se puede desconocer del auge del desarrollo turístico que muestra la zona aledaña, aún y sin perder la perspectiva de las cargas reales evidentes que pesan sobre el inmueble expropiado y demás propiedades vecinas por estar circunscritas e incorporadas dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas, creado el 10 de julio de 1995, mediante Ley nº 7524 y que les crea fuertes restricciones; todo ello, con el conocimiento normal del titular registral expropiado de que al haber sido adquirida la propiedad bajo ese formato (con posterioridad a la afectación por la creación del parque), el inmueble no resultaría con un potencial ilimitado de desarrollo afin a otro(s) sin las ataduras jurídicas del detalle. Este último aspecto, provoca que los dictámenes judiciales no rinden suficiencia en el orden de la razonabilidad y la proporcionalidad para lograr el justiprecio equitativo, al mostrarse con valores abultados por referencia con otros inmuebles sin limitantes ni limitaciones jurídicas, amén de que al contener valores por comparación, ello evidencia la carencia de un muestreo mayor en inmuebles bajo condiciones ceteris paribus, no resultando ser un secreto de que los precios de venta publicitados u ofertados (considerados por los peritos judiciales) no siempre resultan ser los precios finales o definitivos de la compraventa convenida, sino un valor por intención del vendedor o de mera especulación. En el caso de interés, el juzgador restó valor al

inmueble expropiado, dejándolo en un monto que resulta a todas luces insuficiente, que no alcanza restituir el menoscabo patrimonial sufrido, por lo que han de estimarse con lugar los agravios del recurrente en cuanto a que dicho avalúo no representa ese precio justo. Con fundamento en lo anterior, el Tribunal considera que las estimaciones arrojadas por las pericias administrativas ordenadas a mejor resolver, constituyen valores reales, que se aproximan a los importes actuales, acorde con las condiciones jurídicas y físicas del entorno que muestra el inmueble expropiado. Por tal razón, pueden tenerse como razonables y proporcionados, conforme a la justa indemnización que se debe al expropiado, habida cuenta de que a este momento han transcurrido más de cuatro años desde la primera tasación. Amén de lo anterior, no es posible dejar de lado que aún y cuando el avalúo administrativo contenga todos los puntos exigidos en el numeral 22 de la Ley de rito, no implica que esté correcto y automáticamente deba acogerse, pues su valoración puede que no lo sea. En ese sentido, y una vez valorados los informes y la prueba aportada a los autos conforme a las reglas de la sana crítica, es criterio de este Colegio, que las condiciones y características particulares que muestra el inmueble expropiado, sus limitantes y limitaciones jurídicas, el precio justo y equitativo así como ajustado al valor de restitución lo es la suma de Ciento setenta y cinco mil colones (¢ 175.000.00) el metro cuadrado, para un total de indemnización en la suma de Ciento cincuenta y seis millones doscientos ocho mil quinientos colones exactos (¢156.208.500.00). Por lo expuesto, se considera que no existe objeción alguna para apartarse del avalúo administrativo y concertar un valor tipo promedio para esos inmuebles localizados dentro de los límites del parque marino para la fecha en que fue valorado con adición a la restante información cotejada, esto dentro de la extensión de los agravios. 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 informes de valores permiten generar nuevos elementos de convicción que puedan reorientar la causa.

IX.- Condena al pago de intereses.- En torno a ese aspecto, lo resuelto implica la imposición legal de intereses sobre el monto de la diferencia sobre el valor

asignado en el avalúo administrativo, ya que en el artículo 11 de la Ley de Expropiaciones se determina claramente, que si el justo precio se fija superior al establecido administrativamente, el Estado deberá (imperativamente) reconocer intereses desde el momento de la desposesión del bien y hasta el efectivo pago total del monto obligado. Así, lo actuado es una derivación legal de lo condenado, por lo que han de reconocerse los intereses a la tasa legal vigente y del orden civil, que corren a partir de la desposesión del bien y hasta el pago efectivo. De existir depósito real del monto del avalúo administrativo, los intereses se calcularán sobre la diferencia entre este y el justiprecio.

X.- De la condenatoria en costas.- Estima este Tribunal que al ser la indemnización fijada en vía judicial, superior a la pretendida por el Estado en vía administrativa, debe asumir el costo de la tramitación judicial necesaria para la determinación del precio justo y siendo así no procede apartarse del principio de condena al vencido, por lo que son ambas cosas a cargo del Estado.

POR TANTO

Parcialmente se admite prueba para mejor resolver. Se revoca la sentencia recurrida, para fijar el monto del justiprecio sobre el inmueble expropiado en la suma de Ciento cincuenta y seis millones doscientos ocho mil quinientos colones exactos (¢ 156.208.500,00). Se conceden los intereses legales sobre la diferencia entre el monto dado y pagado referido en el avalúo administrativo y la suma aquí concedida hasta el efectivo pago de la misma, de existir depósito real del monto del avalúo administrativo, los intereses se calcularán sobre la diferencia entre este y el justiprecio. Se condena al Estado al pago de ambas costas de la acción.

Ronaldo Hernández Hernández

Siría Carmona Castro

Jonatán Canales Hernández

**EXPEDIENTE 07-000438-0163-CA
DILIGENCIAS DE AVALÚO POR EXPROPIACIÓN
PROMUEVE: EL ESTADO
CONTRA: GRANDE BEACH HOLDING LTDA.**