

PROCEEDINGS: 08-000138-01.63-CA

EXPROPRIATION SPECIAL CASE

PLAINTIFF: THE STATE

RESPONDENT: KEEPING TRACK LIMITADA

FIRST INSTANCE JUDGMENT N ° 360 - 2013

ADMINISTRATIVE AND CIVIL COURT OF [Illegible]

SECOND JUDICIAL CIRCUIT - GOICOECHEA. - At 3:30 p.m., February 26, 2013. -

Expropriation appraisal proceedings established by THE STATE, represented by Mr. Bernardo Lara Flores, of legal age, married, identity card no. 1 - 598-797, resident of San Jose, against KEEPING TRACK LIMITED, legal entity certificate no. 3-102-495476 represented by José Pablo Arce Pinar, of legal age, identity card no. 1-1166-942, in his capacity as attorney-in-fact with complete and full authority. -

RESULTING

1. The State established these proceedings, for ruling the amount of indemnification to be paid for the land to be expropriated, which will be used for the preservation of the "Parque Marino Las Baulas" and to order its registration on behalf of the Government of Costa Rica. -
2. That the expropriated was against the administrative appraisal No. AA-67-2007, administrative proceeding Ns 125-2006
3. The proceedings observed the law and there are no noticeable defects or omissions that could invalidate it, or could produce helplessness to any of the parties. -

WHEREAS

PROVEN RIGHTS- For correct resolution of the case, the following important points are listed below : 1 - That the Company called KEEPING TRACK LIMITADA owns the property registered in the District of Guanacaste, Property ID No. 5 - 1-31865 - 000, Nature: lot 1 woodlands, located in the 8th District of Cabo Velas, 3rd County of Santa Cruz, Province of Guanacaste, measuring: 16,801 meters with 73 sq. decimeters, cadastral map N-G - 0835959-2003. Boundaries. North: Agricagua S.A.; South: Lot 1B, this: public street with 58 meters frontage; West: 50-meter State inalienable public area, with encumbrances

[Illegible] notices: 290-07308-01-0901-001; 309-01645-01-0901-001;

[Illegible] 312-04658-01-905-001; 386-15831-01-800-001 (pages 6 to 10 administrative record)

2 - That by resolution No 013-2008-MINAE of February 19, 2008, published in the La Gaceta No. 50 of March 11, 2008, the Executive Power agrees to the expropriation of the property described above. (page 56 of the administrative proceeding) to be allocated to the project to preserve the Parque Marino Las Baulas. 3 - Administrative appraisal AA Ne - Na 67-2206 of the administrative proceeding No.125-2006 dated June 22, 2006, performed by Eng. Arturo Morales Meza, official at the Puntarenas Tax Administration, Ministry of Finance, indicated that the value of the square meter is  9.400.00, for a total of the property to expropriate of  42,625,961.00, (pages 23-33 of the administrative proceeding) 4 - That in accordance with the cadastral map G - 1045234-2006, the expropriated portion

consists of an area of 2,642 meters and 81 square decimeters (page 003 of the administrative proceeding). 5 - That the respondent company was duly notified of the expropriation process in [illegible] administrative to appear in person for the administrative proceeding opposing to the appraisal given by the Puntarenas Tax Administration, Finance Ministry, pages 43-46 of the administrative proceeding. 6 - That the land subject to expropriation is located within the area of direct influence of the Parque Nacional Marino Las Bauías (see administrative appraisal pages 23-33 of the administrative proceeding). 7 - That the Constitutional Court, Vote 2008-8713 at 9:06 a.m. on May 23 2008, annulled the Zoning Regulations of the District of Cabo Velas, issued by the Municipality of Santa Cruz (public access to the judgment on the website of the Constitutional Court). 8 - That the Constitutional Court, Vote 2008-18529 at 8:58 a.m. on December 16, 2008, annulled all environmental activities granted within the National Park and ordered for the Environmental Technical Secretariat do not process new environmental viabilities within the park, suspending and subordinating all building permits issued to properties located within the buffer zone (public access to the judgment on the website of the Constitutional Court). 9 - That in Vote 2012-8892 at 4:03 p.m. on June 27, 2012 the Constitutional Court stated that the basic criteria to use soil according to vulnerability to groundwater contamination for the protection of the water resource in the County of Poás is applicable in all counties areas where SENARA approves or makes vulnerability maps

(public access to the judgment on the website of the Constitutional Court). 10) That the court expert appointed in the records, Engineer Oscar Chang Estrada, in a report submitted on June 18, 2008, dictated that the value per square meter is  470.000.00 for the total area to expropriate of  1,242,120,700.00 (pages 43-48 of the records). 11 - That the third expert in disagreement, Eng. Guillermo Andr s Hidalgo Matamoros, submitted his report on February 12, 2010, determining the square meter from a  129,652,33 value, to a total of  480,392,340.00. 12 - That on December 9, 2008, the property to be expropriated was recognized in court and placed in possession of the State (see minutes of pages 91-94 of the records). -

II. - One of the individual rights enshrined in our Constitution, is for the one who seeks constitutional protection contained in Article 45, which protects the private property. Although the private property is inviolable, dispossession is allowed, but only in specific cases. The payment of compensation, in view of the particular interest of citizens, surrenders the benefit of the community, and for this reason, no matter how much the State alleges a legally proven public interest, the State may expropriate property and rights, with the condition that the plaintiff will pay fair compensation to compensate the incurred capital loss. This principle has been reiterated by the Constitutional Chamber designating it as "***The Principle of Social Function of the Property***".

It is sought for the parties to remain in the same equal terms as they had before the occurrence of the fact, so that the dispossessed with the given price can, at least, compensate the property that has been taken from him, and that the State pays a fair, current, and actual price, in order to eliminate the possibility of incurring an unjust enrichment. If the expropriating party together with the expropriated party, do not agree with the determination of the "Fair Price", the law establishes appraisal proceedings for expropriation, for the judicial process to resolve such disagreement. In order to fulfill the purpose of such proceedings -payment of a fair price- and because it is a matter of valuation and special knowledge foreign to the legal realm and alien to the science of the judges, help is sought from experts, so that through the study and analysis of the opinions that they surrender, we can determine a final settlement amount. In addition, the grounds for this resolution should point out that the national case law has answered on this topic, and Litigious Administrative Court in resolution No. 81-2001at 11:00 a.m. of March 20, 2001, quoting the Court of Appeals case law stated: *"... VII-The exercise of administrative expropriation power is laid out, even at the constitutional level, as a means or instrument to attend socio-economic purposes of the State, and above all, in pursuit of the common good understood as the interest public, which is reversed in collective needs and social purposes. The latter, before its goal, is its own foundation. However, in the daily application of this coercive mechanism, the Public Administration must abide, as any other, to the strict compliance with legality. In this regard,*

*being the enforced expropriation the coercive subtraction involves an asset or private right, in the hands of a public entity, it operates solely in the cases provided by law and with the exclusive capacity of the public authority. For this reason, it requires an economic value equivalent compensation for the sacrifice imposed on to the private property, which moreover, is neither absolute nor unconditional. Therefore, it is necessary to apply the principle of equality in public burdens to restore, as far as possible, the existing equity balance, although this should not be confused with extracontractual civil liability for lawful conduct. As can be seen, we describe the image with the following features: 1) it involves deprivation or extirpation of property rights (or any of its attributes) on an asset (sacrifice), as the expropriation supposedly removes the capacity of enjoyment and disposition; 2) the legally proven public interest must be present as the invariable cause of the expropriation; 3) that there must be prior compensation under the law, and this being the differentiating factor with the so-called limitations of social interest for reasons of public necessity (see judgment from the 1st Chamber of the Supreme Court, 189th at 2:20 p.m. on October 30, 1991). VIII. - This special process, as we know, is aimed primarily at establishing the value of the expropriated "thing", with the support of the experts answers to the purpose. This implies that the administrative expropriation effects splits into two different projections: the strictly legal, which subtracts the right of private property once the act has been notified and is firm, and the economic, that while questioned, loses, in this exclusive area, the attributes of enforceability for deferment to the court ruling. It is precisely around this last aspect that revolves this type of dispute, as it is not a surprise that this dispute is about the value to*

*cover. Indeed, the financial compensation given in this case, is the backbone aspect of the Institution on the agenda, since it must be a comprehensive repair understanding the real value of the property or of the expropriated right, as well as the damage (emerging and loss of profits as a result of the deprivation of the property). In this aspect, it is about to restore the balance of values, altered by the administrative act of dispossession. As it was said in the 1st Chamber of the Supreme Court of Justice in its judgment No. 166 at 4:20 p.m. December 18, 1992, "... a technical of conversion of rights to keep unhurt [illegible] owner... the value of the property or right expropriated, and the damage is replaced by [illegible] economic or monetary." Therefore, the idea of [illegible]*

*leaving the expropriated assets in the same state prior to the deprivation, by conversion or replacement of the assets (value of the expropriated assets for an equivalent value in money) ". And this is important to bring it up, regarding grievances from both parties, as the State considered the price set for the property very high, while the representative of the expropriated considers it very low. Therefore, it is paramount to remember that, for fair indemnification (fair appraisal), it needs to be real and current, and keeping the expropriated asset intact and untouched, based on objective criteria that allows to establish, by way of existing parameters, a comparative price criteria, according to the current market. It is ultimately to replace the value of the expropriated thing (replacement value), exactly as the case law has repeatedly stated, in the possibility that the expropriated may acquire a similar thing (Chamber of Cassation No. 92 at 2:45 p.m., October 7, 1970) ..."*

III- THE EXPROPRIATION IN THIS CASE. As indicated previously, the Article 45 of our Constitution states the following: "The private property is inviolable; no one may be deprived of his own property, except for legally proven public interest, subject to indemnification under law." From this rule, extracted from our Constitution, we may come to the conclusion that, by rule of thumb, the private property is [Illegible] unlawfully interfere in the attributes of property rights, attributes embodied in the possession, transformation [Illegible] and any form of its nature. Now, [illegible] and the same transcribed rule highlights that to deprive a person of his property should be legally proven public interest and subject to compensation under the law. Therefore, from the above constitutional provision, in this case, we can draw the following conclusions regarding the expropriation: a) DEPRIVATION OF PROPERTY: The deprivation or extirpation of the attributes of ownership occurs, hence the expropriation is not considered as a limitation to the attributes of ownership rights, but the lack thereof and therefore indemnifiable. An expropriation differs from the limitation of property rights because in the latter, the owner reserves to himself the possibility of exploiting normally the asset, excluding the portion or function affected by the limitation imposed by the State. If the attributes property rights are deprived or if we fall outside the parameters of the simple limitations, if the social welfare demands the sacrifice of one or more attributes, they should be compensated. In this case this is not a social limitation since the

asset goes entirely to the State; therefore, this is the classic expropriation. b) BY THE STATE: The expropriation begins with a declaratory of public interest by the respective Administration, which must be justified, notified and published in the *Gaceta* (Gazette) (No. 73 of April 17, 2007); thereafter, the Executive Power agrees to expropriate the property (*Gaceta* No. 50 of March 11, 2008). Therefore, the expropriation is a unilateral act of public law, in its [illegible] and structure, as the will of the expropriated [illegible] to integrate. Both Article 1 and Article 5 (both from the Expropriation Act No. 7495) observe that it occurs by a controlling power of the Public Administration, being the Executive Power the supreme body of the expropriating entity. c) PUBLIC INTEREST: Our third conclusion in respect to Article 45 of the Constitution is the necessary existence of a "legally proven public interest". We can combine this provision with Article 50 of the Constitution, which establishes the inalienable duty of the State to procure greater good to all the inhabitants of the country. Under Article 74 of the Constitution, it is an inalienable right and a social security, and in the case in question, there is not only a proven social interest, but also a national and international public interest such as the protection of a marine species such as the leatherback turtles. Therefore, the harmonic relationship of Articles 50 and 74 of our Constitution result in what we know today as the "Rule of Law", according to the spirit of the rules and jurisprudential criteria established by the Constitutional Court, precisely in its 1441-92 Vote - at 3:45 p.m. on June 2, 1992, provided: "**The basic general principle of the**

Constitution is enshrined in Article 50, providing that "the State shall ensure the greatest welfare to all inhabitants of this country, organizing and promoting the most suitable distribution of wealth", which together with the declaration of adhesion of the Costa Rican State to the Christian principle [illegible] in Article 74 ibidem, it determines the essence of [illegible] political and social we have chosen for our country and define as the Rule of Law, (Our own underlining.) The starting point of expropriation is, therefore, the existence of a public interest. The social function of the expropriated property in the case in question, is due to the imminent protection of the leatherback turtles, a protection which occurred at first with the creation of the Parque Marino Las Baulas de Guanacaste, by Executive Decree No. 20518-MIRENEM of June 5, 1991, and subsequently by Act No. 7524 of August 16, 1995. Since the previous State actions were small, there was the need to expand the area of protection, which gave origin and justification to this foregoing expropriation case. d) BEFOREHAND INDEMNIFICATION: We must make a balance between private interests and the public interests; the question is if it transfers the possession of the asset to State only the full indemnification is paid or if we cancel it partially, order entry into possession and then a judgment ruling the amount to pay and ultimate transfer of ownership. Our courts have chosen the second option, pursuant to Article 31 of the Expropriation Act, which states in its final paragraph that the expropriated will vacate the property (in two months), provided and when the Administration has deposited the amount of the administrative appraisal. In other

words, the deposited administrative appraisal constitutes a "beforehand provisional indemnification", which allows the administration (a beforehand decision of the court), to take possession, but not as owner of the expropriated asset. However, the same law provides that if the amount of the administrative appraisal is considered by the judge reasonably and summarily very low, he /she may order non-entry into possession. If the party does not agree with the administrative appraisal deposited, the work of the judge is directed to revise such appraisal and define the current price of the asset that the State must compensate the expropriated individual. Once a judgment defining this difference (if any) and the same is canceled, ultimate ownership is transferred definitively to the State, for use in satisfying the public interest. *In conclusion, the expropriation takes place when the following assumptions are fulfilled: a) deprives the property of an individual; b) it occurs by a unilateral action of the State; c) by legally proven public interest; d) beforehand indemnification to the expropriated.* In this way, an analysis of the records makes clear that previous assumptions are configured in full, so it will be passed to the next stage of the special expropriation process, that is the analysis of the evidentiary elements that allow, in a fair and clear way, to determine the right price that the State must pay to the expropriated.

IV - EVIDENCE. The judge, besides seeing the review of the administrative appraisal carried out, exercises the primary function to define the current price of the asset that the State must compensate for the expropriation. Given the fact that the definition of fair price corresponds to a technical criteria, and sometimes very specialized, beyond the science of the law, the judge must seek help of

experts who can shed light on those fields, and then, based on the opinion that such professionals provide, and after a comprehensive, and global analysis, to be able to determine the amount of the indemnification. In this way, we have an administrative appraisal, two expert reports, written and photographic documents of different nature that the parties have contributed. Article 40 of the Expropriation Act empowers the parties to provide evidence so the judge, based on the criteria of article 22 of the same regulatory body, will consider for the definition of the fair and final price to indemnify. The administrative appraisal established in June 2007, to indemnify for the amount of  42,625,961.00 (see pages 23-33 of the Administrative proceedings); the court survey held in June 13, 2008 by Eng. Chang Oscar Estrada set an amount of  1,242,120.700.00, see pages 44-48 of the principal proceedings, the third expert in disagreement with Eng. Guillermo Andr s Matamoros Hidalgo set the amount on  480.392.340,79 (see pages 200-208 of the principal). - As there is a difference between the amounts of administrative appraisal and the first court expert witness, we proceed to the examination of all the proceedings in the record for the definition of a fair price.

V - APPRAISAL AND EXPERTISE PROVIDED: Both the administrative appraisal as well the surveys, constitute the maximum or minimum limit that the judge has to determine the appraisal; in this case we have an administrative appraisal and a judicial report that we

proceed to analyze in accordance with articles 22, 30, 36 and 40 of the Expropriation Act and define the total amount that State must pay the expropriated. a) **Administrative appraisal:** The report starts indicating the reason for the assessment, identifying the owner, location and the surface of the property. The area the property is located in Playa Grande, at 600 meters Southeast from the offices of the Parque Nacional Marino Las Baulas. The property is located in an area defined, for descriptive purposes, as the area of direct influence of the Parque Marino Las Baulas and the Refugio de Vida Silvestre Tamarindo. Access is through 15 km of road No. 21, regularly paved, and 17 km of road No. 155, mostly paved in bad conditions up to the village of Matapalo, through which a 5 km public road in good condition leads to Playa Grande. The area is generally influenced by tourism, allowing the establishment of small hotels, cottages and houses. The majority of the communities at Cabo Vela and Tamarindo have drinking water services, mainly provided by AyA and secondly by rural aqueducts. Major commerce and tourism services development are observed in Playa Tamarindo and in the towns of Villarreal and Matapalo, a wing of the districts of Tamarindo and Cabo Velas, respectively. The characteristics of the property, object of this report, indicate that it is located 550 metres from the offices of the Parque Marino Las Baulas. It is a vacant lot with dividing location, facing 58.00 meters of a public street and 40.00 meters of the public area of the Zona Marítima Terrestre, with a delimited boundary of living and dead fence posts with four rows of barbed wire all in regular shape. The northern boundary is marked

by dead fence posts, the north and south boundaries without barbed wire are not delimited. The general topography of the property is flat and level with regard to a public street and the terrestrial maritime zone. There is a 40.00 meters path east of the boundary line and it is used by the inhabitants of the area; most of the lot is covered by secondary forest regeneration with tree species typical of the area such as *guácimo*, *chapar*, *brasil*, *madero negro*, *naranjillo* and peccary. To set the unitary value of the lot, the following aspects were considered: 1) characteristic of the area, as the place of the Parque Nacional Marino Las Baulas, Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, tourism development and availability of services [illegible] private, access roads and proximity to population centers; 2) characteristics of the property, boundary of the Parque Nacional Marino Las Paulas, dividing condition, the front facing public street topography, current nature of the land and potential use as part of a protection zone of the leatherback turtle nesting and access to services available 483.59 meters away; 3) comparative method and technical procedures for conducting appraisals; 4) equity research in the area such as land sales offers in the area, effective sales, expert and people familiar with the area and region opinions, area appraisals by the Tax Administration rating to conclude that the value is ₡ 9,400.00 per square meter. b) **Survey by Eng. Oscar Chang Estrada:** In the survey, the expert describes the land, takes into account the location, area and topography, access to public services, infrastructure, land use, as well as the reference price per square meter in tourism in the County of Santa Cruz, and also indicates that he used the comparative method or

the comparable sales method, substantiating the value of the market, taking into account the value of other properties that are in the process of expropriation and with identical characteristics, in order to assign the value of ¢ 470,000.00 square meter, for a total of ¢ 1,242,120,700.00. (c) **Survey of Engineer Guillermo Matamoros Hidalgo:** The third expert starts indicating that once he analyzes the proceedings, he can assess the administrative appraisal, and that once the value of the property is analyzed and established, the value of the lot will be determined [illegible] land in the area Cabo Vela, as a low density population and tourist area. To estimate the value of the land, he indicates that with a sample of values of recent sales in the area of Playa Grande, he used the appraisal method of the engineers Soto, Solera and Herrera announced in the second national conference of civil engineering. Once this method was applied to the compared lots, it is then applied to the land subject to expropriation. He took into account the characteristics of the terrain, location, form, dimensions, climate, roads, and services, to assign a value of ¢ 129,652.33 per square meter for a total of ¢ 480,392,340.79. Applying the principles of the healthy [illegible] fairness, logic and experience, we therefore proceed with the analysis of the reports contained in the records: both administrative appraisal and the court witnesses reports, coincide with the land aspects taken into account. Among the generalities of the sector, all the reports value the closeness to the city, its access and location, the services available in the area - water, electricity, and telephone, the proximity of other private and public services such as education, commerce, as well as the influence of the Parque Nacional Marino Las Baulas y el Refugio de Vida Silvestre.

Tamarindo. As for the geography of the real estate, they also coincide in describing the terrain as having regular topography, a dividing line and an empty lot, but the first legal expert does not at any time state whether or not he examined the administrative appraisal, nor does he state the reasons why he departs from it to give a higher value to the square meter, directly influencing the total amount to be indemnified; this means that for this judge, inasmuch as the legal stipulations are not respected, it cannot be accepted on the whole in order to set the final Fair Price amount, but only as the maximum limit that can be granted under the parameters of the regulation in force and effect. Considering the aforementioned in this case, it is of interest to mention briefly that there are two independent and one administrative expert opinions which do not coincide in terms of the per-square-meter value; curiously, the more recent expert opinion assigns a lower square-meter value to the first expert testimony; this means that the judge has to carefully examine each one of the points and arguments the legal experts used in connection with the administrative appraisal in order to set the amount for indemnification in keeping with domestic and foreign doctrine and particularly with national case law in relation to the " *Fair Price* ".

VI -: SETTING THE FAIR PRICE: Expropriation may not create undue benefit either for the expropriating State or for the party expropriated; there must be a balance between the two. In accordance with Article 45 of the Constitution and 30 of the Expropriations Law, these legal proceedings, apart from examining the administrative appraisal, serve to define the actual price of the good that the State has to indemnify to the expropriated party, in the search for conditions equal to those they had before the event occurred, such that with the price assigned to him, the dispossessed party can at least compensate for what has been taken from him, thereby avoiding unfair enrichment for any of the parties involved. This is why we proceed to define this price after analyzing the two studies in relation to the characteristics of the property. Analyzing how the Fair Price is set in each expropriation is special and must be adapted to the particular nature and

specifications of the property. This is important in this case, since the estate submitted to these proceedings has its own characteristics, hard to equate or compare with other lots located geographically in other areas of the country. To properly analyze the determination of the price per square meter, its full nature and all of its component characteristics must be examined, including: **1) Interests in the real estate:** Although the land is located within two hundred meters from the coast, outside of the public zone, the expropriated party party does not have a concession but rather, property rights, duly recorded in the Public Registry, under real folio registration system 5-131865-000. **2) Geographic location:** It is in Tamarindo, Santa Cruz de Guanacaste, district of Cabo Veías, in Playa Grande, without direct fronting on the sea, with surface restrictions because it is inside the Las Baulas National Marine Park. The area is a tourist high spot because of its scenic beauty and the coastal region of the North Pacific. Nearby are hotels, cabins and houses in semi-isolated conditions, low urban density, peacefulness and beach attractions. **3) Nature, topography, metes and bounds:** The land measures sixteen thousand eight hundred and one meters seventy-three decimeters square, flat, with property line, no constructions, for farm use, and its boundaries are defined by barbed wire on sunken posts. **4) Access to services:** It has access to all types of services: potable water, electricity and public lighting, telephone service, banking, educational and hospital centers, **5) Access roads:** It has direct access by a public street that is at the front. **6) Possibilities of use:** Taking into consideration that the land is inside an area under promotion. According to the Law creating the Las Baulas de Guanacaste Marine Park (“Ley de Creación del Parque Marino Las Baulas de Guanacaste”) -Law 7524- of August sixteenth, nineteen ninety-five, as well as the votes of the Supreme Court, numbers 2008-8713 and 2008-18529, the real and actual possibilities for use of the land are highly limited, as there is no possibility whatever of doing any construction work for tourist or commercial residence purposes or for operating the purpose of a tourist or commercial residence or transacting on the land under discussion. Also highly important and relevant is the last Supreme Court vote representing the State’s opinion that the lot in question is inside the area of vulnerability and protection of

aquifer mantles and that therefore, access to the water service is restricted as is even the excavating of wells for one's own use, a factor that devalues the lot's desirability and future developments of any kind. The foregoing having been stated, we detail the elements considered in defining the final price: a) **Land:** The administrative appraisal defines the value of the square meter of land at ¢9.400.00; the legal expert's opinion sets the price of the square meter at ¢470.000.00; the court-appointed expert sets the price of the square meter at ¢129.652.33. Following a careful reading of the expert opinions as indicated above, this judge believes that the legal expert's report is/are too brief, in that it does not specifically indicate where it takes the values from in order to set the per-square-meter price; this does not mean that the expert is putting in false data, but for purposes of proof, this authority needs a reference and substantiation of data, which said expert opinion does not provide. Nor does it state if he examined the administrative appraisal and the reasons why he diverged from it. Consequently, it cannot be taken as a reference for setting the fair price. As for the court-appointed expert, this judge believes that his expert report is complete; however, the method used is not very clear, in particular the calculations, nor does he mention national acceptance of the scientific validity in terms of the calculation form being used as a matrix. This does not mean that it is wrong, but simply that like the other reports, it is taken as a reference in order to set the fair price. Doctrine has also specified that the judge has to indemnify the current price of the property to be expropriated. The undersigned judge believes that because over and above all of our legislation is the Constitution, which establishes the principle of fair indemnification before the attributes of the property right are taken away, no one has to accept his property being seized or allocated to the general interest, but because of its nature, the general interest prevails over the particular (*Art 113 of the General Law of Public Administration {“ Ley General de la Administración Pública”}*), and this annoyance or burden must be indemnified fairly and above all, in a form that is current, so that the expropriated party is able, at that time, to get another property or build another dwelling in conditions similar to what was expropriated by the State; obviously purchasing new land or doing construction work will not cost the same as when the

amount is defined in the administrative value; the price of the land rises, the materials, labor, etc., and endeavoring to be indemnified or establish the price automatically at the time the administrative appraisal is done is not, I believe, in accordance with the principle of fair indemnification established in the Constitution. This opinion is upheld by judgments 461-2006 and 528-2006 of the Administrative-Law Court and by judgments 2004-8015 and 2002-4878 of the Supreme Court, in which it stated in its Conclusions of Law VII that: ***"Indemnification is an economic compensation owed for the sacrifice imposed on the owner in the public interest, and it is important to restore fully to the owner the same economic value that he is deprived of and also to cover the actual and compensatory damages that are a consequence of the expropriation. This must be fair and prior, and hence must include the payment of the objective value of the expropriated property, the damages caused directly or indirectly by the dispossession, keeping the patrimony of the expropriated party economically unharmed."*** The Administrative-Law Court continues stating in its judgment 528-2006 that: ***"These precedents (...) absolutely clearly define the content of Art 45 of the Constitution, in regard to the topic of expropriation, and they set the basic principles that must rule the administrative and legal processing of the same.: a) that the Administration must restore to the owner, the same economic value that he is deprived of, together with the actual and compensatory losses caused, which are consequent to the dispossession; b) that the indemnification must be fair and prior and must comprise the objective value of the property; c) that the legal proceedings have as their purpose only, to discuss the fair price for this dispossession, that is, to define the definitive amount of the "indemnification "; and d) that this fair price will always be the current value of what is expropriated."*** (The highlighting is not in the original). The same judgment of the Court states that: ***"In conformity with what has been stated, this collegiate body understands that, contrary to what the distinguished state representative alleges, in this type of affair, the Judge of the administrative-law court does have full competent jurisdiction to determine the fair price, with expert help, and not just to "review" if the***

***appraisal done by the Administration, at a particular past time, was correct for that date, regardless of the time it takes to conclude the jurisdictional matter. To employ this last interpretation would mean seriously compromising the effectiveness of the basic rule quoted above.” (The underlining is ours.) And lastly, we have to say that in its judgment 166-F-92, the Supreme Court stated in Consideration of Law XIX that: "Indemnification is the cornerstone of expropriation. The expropriated party has the right to full reparation, that is, the comprehensive economic equivalent of the real value of the expropriated good or right, and the (resultant and lost profits) damage consequent to the deprivation of his property. The idea is to thereby maintain a balance of values, because if this were to be broken, to the detriment of the expropriated party, confiscation would be produced.”***

Because of the aforementioned factual and legal reasons, it is the opinion of the undersigned that the administrative appraisal of the property we are concerned with here is out-of-date; it is observed that more than six years have passed since the administrative appraisal was done, leading this judge to the conviction that the price per square meter in administrative appraisal N° AA-67-2007 is not in accord with the reality of the land value at this time. Now then, for the aforementioned reasons, this judge does not share the opinion of the legal expert, since the report filed is not the most appropriate to the legal needs of this type of proceeding, inasmuch as it does not establish without doubt if he examined the administrative appraisal or not, and the reasons why he diverges. Also, of the two expert opinions given at court, neither one indicates if it took into account the legal restrictions on said lot. And because it is recent, neither is the new vote of the Supreme Court taken into account, which refers to the vulnerability of the zone in relation to water. This being so, and seeing the tests in the court files of the case, we take into account that the lot has no tourism aim, the legal restrictions and vulnerability of the zone, and that the expropriated party is not being deprived of all of the land, but rather of a party of the real estate, the State leaving him an even larger part than what is expropriated, and that ultimately there is no effective damage to the remainder. This is why this judge considered, based on the constitutional principle

of fair indemnification, that the value of the square meter must be adjusted to the time lapsed from when it was established in the administrative appraisal and the pronouncing of this judgment, using for this a mathematical formula subject to litigation and applying the healthy judgment, justice and logic of science and engineering; that is, the initial value given in the administrative expert opinion per square meter is considered, increased proportionately for each year lapsed, and therefore, since the initial value is seven thousand three hundred colons per square meter ( **¢9400.00 m<sup>2</sup>**), and on the day of this ruling more than six years have lapsed, a reasonable per-square-meter value today must be set prudently at the amount of **¢47.000.00 m<sup>2</sup>**.- The foregoing having been stated, and by doing the basic arithmetical operation, we have: **¢47.000.00 x 2.642.81 m<sup>2</sup>**, would give a total amount to be indemnified for the expropriation of the land considered in this process, **¢124.417.880.00** ) . **Conclusions:** Following a study of the parties' allegations and the reports rendered, and pursuant to arts 22, 30, 36 and 40 of the Expropriations Law, the indemnification that the State must pay to the corporation **KEEING TRACK LIMITADA** is set at **EXACTLY ONE HUNDRED AND TWENTY-FOUR MILLION FOUR HUNDRED AND SEVENTEEN THOUSAND EIGHT HUNDRED AND EIGHTY COLONS (¢124=417.880,00)**.

**VII- LIENS:** An updated query of the National Registry web page resulted in the observation that the property has liens as per the following references: Conditions and Restrictions: 290-07308-01 -0901 -001 ;309-01645-01-0901 -001 ;309-01645-01 -0901 -00 2; 312-04658-01-905-001; 386-15831-01-800-001; hence, in accordance with articles 12, 34 and 49 of the Expropriations Law, the expropriated land will be acquired free of forced payments and liens.

**VII- ATTORNEY'S FEES:** The State is sentenced to pay attorney's fees of both sides in the legal case. Payment of the personal and procedural costs of the legal action is not due to whether or not the State unjustifiably delayed payment of the indemnification owed, but rather to the fact that it forced the expropriated party to take legal means to achieve fair indemnification for the dispossession it was subjected to. (Administrative Law Court, Section II, Judgment N°102-97 of August 4, 1997).

**IX. INTEREST:** In accordance with Art 11 of the Expropriations Law (*“Ley W Expropiaciones”*), "The administration shall be bound to acknowledge interests for the expropriated party, by operation of law and at the legal rate in force and effect, as from the dispossession of the good and until effective payment. When there is an administrative appraisal deposit, the interest shall be calculated on the difference between this and the fair price." It is to be observed that the expropriated party was dispossessed of the real estate on December 19, 2008, according to the record certifying that possession was taken, seen on folio 326-

*THEREFORE*

The total indemnification that the State must pay is set at EXACTLY ONE HUNDRED AND TWENTY-FOUR MILLION FOUR HUNDRED AND SEVENTEEN THOUSAND EIGHT HUNDRED AND EIGHTY COLONS (¢ 124.417.880.00) for the expropriation of a part of the land corresponding to the property of the corporation KEEPING TRACK LIMITADA, represented by José Pablo Arce Pinar and that is the estate recorded in the Public Registry, Guanacaste district, real folio registration number 131865 - 000 and that is land Lot 1 of Tacotal, measuring one meter seventy-three square decimeters. Boundaries. North: Agricagua S.A., South: Lot 1 3, East: Public Street with front of 58 meters, West: public zone with 50 meters belonging to the State. From the aforementioned estate, a lot is partitioned off with the following characteristics according to cadastral plan N° G-1045234-2006: land measuring two thousand six hundred and forty-two meters and eighty-one square decimeters, boundaries: North: Acarigua S.A.; South: Banco Improsa S.A.; East: Field on The Beach S.A.; West: Inalienable Public Zone. The State must pay interest at the legal rate, through Banco Nacional de Costa Rica, on the difference between the administrative appraisal and the indemnification set herein, from when it came into possession of the real estate, until payment of the indemnification is completed. The expropriated property shall be used for the indicated public aim and shall be recorded on behalf of the State in the property section of the Public Registry, free from liens and forced payments. The personal and procedural costs are payable by the State. BE THE PARTIES NOTIFIED. MSc.

*Rodolfo Marengo Ortiz.*

RMARENCOO

---

(A stamp, partially illegible, which appears to be of the Circuit Court of San José, Administrative courts, bearing the dates 28/02/13 and Review date: 27/2/13.

EXP:08-000138-0163-CA

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of BNCR, opposite Café Dorado. Tels: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: [jconiefpxioso-sgdoc@poder-judicialgo.cr](mailto:jconiefpxioso-sgdoc@poder-judicialgo.cr)



EXPEDIENTE: 08-000138-0163-CA  
PROCESO ESPECIAL DE EXPROPIACION  
ACTOR: EL ESTADO  
DEMANDADO: KEEPING TRACK LIMITADA

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA N° 360 - 2013

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA, AVALÚO

SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL.- GOICOECHEA.- A las trece horas treinta minutos del veintiséis de febrero de dos mil trece.-

Diligencias avalúo de expropiación establecidos por el *EL ESTADO*, representado por Lic. Bernardo Lara Flores, mayor, casado, cédula de identidad número 1- 598 - 797, vecino de San José, contra **KEEPING TRACK LIMITADA**, cédula de persona jurídica N° 3-102-495476, representada por José Pablo Arce Piñar, mayor, cédula de identidad número 1-1166-942, en su condición de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma.-

RESULTANDO

1. Que El Estado estableció estas diligencias, para que se dicte sentencia fijando el monto de indemnización a pagar por el terreno a expropiar el cual se destinará para la preservación del "Parque Marino Las Baulas", y se ordene la inscripción del mismo a nombre del Estado Costarricense.-
2. Que la expropiada se opuso al avalúo administrativo N° AA-67-2007 del expediente administrativo N° 125-2006
3. En los procedimientos se han observado las prescripciones de Ley, y no se notan vicios u omisiones que sean capaces de invalidar lo actuado, o puedan producir indefensión para alguna de las partes.-

CONSIDERANDO

**HECHOS PROBADOS:** Para la correcta resolución del caso se enlistan los siguientes hechos de importancia. 1- Que la Sociedad denominada KEEPING TRACK LIMITADA es propietaria de la finca inscrita en el Partido de Guanacaste, Folio Real Mecanizado No. 5 - 131865 - 000, Naturaleza: lote 1 terreno de tacotal; situada en el Distrito octavo Cabo Velas, Cantón tercero, Santa Cruz, de la Provincia de Guanacaste, mide: dieciséis mil ochocientos un metros con setenta y tres decímetros cuadrados, plano catastrado N° G - 0835959 - 2003. Linderos. Norte: Agricagua s.a.; sur: Lote 1B; este: calle pública con un frente de 58 metros; oeste: zona pública inalienable de 50 metros a favor del Estado; sobre dicho inmueble pesa el gravamen de reservas y restricciones. citas: 290-07308-01-0901-001; 309-01645-01-0901-001; 309-01645-01-0901-002; 312-04658-01-905-001; 386-15831-01-800-001 (folios 06 al 10 expediente administrativo) 2- Que mediante acuerdo N° 013-2008-MINAE del 19 de febrero de 2008, publicado en la La Gaceta N° 50 del 11 de marzo de 2008, el Poder Ejecutivo acuerda realizar la expropiación del inmueble descrito supra.(folio 56 del expediente administrativo) para ser destinado al Proyecto de preservación del Parque Marino Las Baulas. 3- Que de acuerdo al avalúo administrativo N° AA - 67-2206 del Expediente administrativo N° 125-2006 con fecha 22 de junio de 2006, practicado por el Ing. Arturo Morales Meza, funcionario de la Administración Tributaria de Puntarenas, Ministerio de Hacienda, indicó que el valor del metro cuadrado es de **¢ 9.400.00 (nueve mil cuatrocientos colones)**, para un total del inmueble a expropiar de **¢ 12.625.361.00(cuarenta y dos millones seiscientos veinticinco mil novecientos sesenta y un colón exactos)**, (folios 23 a 33 del expediente administrativo) 4- Que de conformidad con el plano catastrado N° G - 1045234-2006 la porción a expropiar

consta de un área de dos mil seiscientos cuarenta y dos metros con ochenta y un decímetros cuadrados (folio 003 del expediente administrativo). 5- Que la sociedad demandada fue debidamente notificada del proceso expropiatorio en sede administrativa al apersonarse al procedimiento administrativo, oponiéndose al avalúo practicado por la Administración Tributaria de Puntarenas, del Ministerio de Hacienda (folio 43 a 46 del expediente administrativo). 6- Que la finca sujeta a expropiación se encuentra dentro de la zona de influencia directa del Parque Nacional Marino Las Baulas (ver avalúo administrativo a folio 23 a 33 del expediente administrativo). 7- Que la Sala Constitucional, en Voto 2008-8713 de las nueve horas y seis minutos del veintitrés de mayo del dos mil ocho, anuló el Reglamento de Zonificación del Distrito de Cabo Velas, dictado por la Municipalidad de Santa Cruz (sentencia de acceso al público en la página web de la Sala Constitucional). 8- Que la Sala Constitucional, en Voto 2008-18529 de las ocho horas y cincuenta y ocho minutos del dieciséis de diciembre del dos mil ocho anuló toda actividad ambiental otorgada dentro del Parque Nacional y ordenó a la Secretaría Técnica Ambiental no tramitar nuevas viabilidades ambientales dentro del parque, suspendiendo y supeditando todos los permisos de construcción otorgados a las propiedades ubicadas dentro de la zona de amortiguamiento (sentencia de acceso al público en la página web de la Sala Constitucional). 9- Que mediante voto N° 2012-8892 de las 16:03 hrs. del 27 de junio de 2012 la Sala Constitucional indicó que la matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuífero para la protección del recurso hídrico en el cantón de Poás es de aplicación en todos los cantones o zonas en donde se encuentre con mapas de vulnerabilidad aprobados o confeccionados por el SENARA.

(sentencia de acceso al público en la página web de la Sala Constitucional). **10)** Que el perito judicial nombrado en autos, Ingeniero Oscar Chang Estrada en informe rendido el 13 de junio de 2008 dictaminó que el valor por metro cuadrado es de **¢ 470.000.00 (cuatrocientos setenta mil colones exactos)** para un total del terreno a expropiar de **¢ 1.242.120.700.00 (mil doscientos cuarenta y dos millones ciento veinte mil setecientos colones netos)** (folios 43 a 48 de los autos). **11-** Que el tercer perito en discordia Ing. Guillermo Andrés Matamoros Hidalgo rindió su informe pericial el día 12 de febrero de 2010, fijando el metro cuadrado en el valor de **¢129.652.33** para un total de **(cuatrocientos ochenta millones trescientos noventa y dos mil trescientos cuarenta colones con setenta y nueve céntimos)**. **12-** Que el día 09 de diciembre de 2008 se llevó a cabo el reconociendo judicial del bien a expropiar y se puso en posesión al Estado del inmueble a expropiar (ver actas de folios 91 a 94 de los autos).-

II.- Una de las garantías individuales consagradas en nuestra Constitución Política, es la que procura la protección constitucional contenida en su artículo 45 y que ampara la propiedad privada. A pesar de que la propiedad privada es inviolable, se permite la desposesión, pero solo en casos específicos, previo pago de una indemnización, en vista de que el interés particular de los ciudadanos cede en beneficio de la colectividad, y es por esto, que en el tanto lo requiera un interés público legalmente comprobado, el Estado puede expropiar bienes y derechos, con la condición de que se pague al afectado una indemnización justa para que así se compense la pérdida patrimonial en que incurre, es principio ha sido reiterado por la Sala Constitucional, denominándole "**Principio de Función Social de la Propiedad**".

Lo que se busca es que las partes queden en igualdad de condiciones a las que tenían antes de que se produjera el hecho, para que el desposeído con el precio otorgado pueda por lo menos compensar la propiedad que le ha sido quitada, y que se realice el pago justo por parte del Estado de un precio actual y real, para así eliminar la posibilidad de que incurran en un enriquecimiento injusto. Si el expropiante junto con el expropiado no concuerdan en la determinación del " *Precio Justo* ", la ley establece las diligencias de avalúo por expropiación, para que sea en la vía jurisdiccional que se resuelva tal desacuerdo. Para poder cumplir con la finalidad de tales diligencias -pago de un precio justo- y por tratarse de una materia de valoración y de conocimientos especiales extraños al Derecho, ajenos a la ciencia de los juzgadores, se busca la ayuda con el auxilio de los peritos, para que por medio del estudio y análisis de los dictámenes que ellos rindan, lograr determinar el monto de la indemnización definitiva. De previo y a mayor abundamiento y fundamentación de la presente resolución se debe de indicar que la jurisprudencia nacional ha sido conteste sobre este tema, y el Tribunal Contencioso Administrativo en la resolución No. 81 - 2001 de las once horas del veinte de marzo del dos mil uno, citando la jurisprudencia de la Sala de Casación ha indicado que: " ... *VII.- El ejercicio de la potestad administrativa expropiatoria, está dispuesta, inclusive a nivel constitucional, como un medio o instrumento para la satisfacción de los fines socio-económicos del Estado, y ante todo, en procura del bienestar común, entendido éste como el interés público, que se revierte en necesidades colectivas y en fines sociales. Es este último, antes que su objetivo, su propio fundamento. No obstante, en la aplicación cotidiana de este mecanismo coactivo, la Administración Pública debe sujetarse -como en cualquier otra-, al estricto cumplimiento del bloque de legalidad. En este sentido,*

*siendo que la expropiación forzosa implica la sustracción coactiva de un bien o derecho privado, en manos de un ente público, opera únicamente en los casos previstos por la ley y con atribución exclusiva a la autoridad pública. Por esto mismo, exige una compensación a valor económico equivalente por el sacrificio dispuesto a la propiedad privada, que por demás, no es absoluto ni irrestricto. Por ende, se hace necesaria la aplicación del principio de igualdad en las cargas públicas a fin de restablecer, en la medida de lo posible, el equilibrio patrimonial preexistente, aunque por ello, no debe confundirse con la responsabilidad civil extracontractual por conducta lícita. Como se puede observar, se decanta la figura por las siguientes características: 1) implica privación o ablación del derecho de propiedad (o cualquiera de sus atributos) sobre un bien (sacrificio), pues la expropiación supone eliminar las facultades de goce y disposición; 2) el interés público legalmente comprobado ha de estar presente como la causa expropriandi invariable; 3) debe haber indemnización previa conforme a la ley, siendo éste el elemento diferenciador con las llamadas limitaciones de interés social por motivos de necesidad pública (véase la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, número 189 de las 14:20 hrs. Del 30 de octubre de 1991). VIII.- Este especial proceso, como se sabe, está dirigido fundamentalmente a establecer el valor de la "cosa" expropiada, con el apoyo de las experticias evacuadas al efecto. Esto implica que, el acto administrativo expropiatorio descompone sus efectos en dos proyecciones diversas: la estrictamente jurídica, que sustrae el bien del patrimonio privado una vez que el acto ha sido comunicado y se encuentra firme, y la económica, que en tanto cuestionada, pierde, en esa exclusiva esfera, los atributos de ejecutividad y ejecutoriedad, para diferirlos al fallo jurisdiccional. Es precisamente alrededor de este último aspecto sobre el que gira este tipo de controversias, pues ninguna extrañeza produce que el debate se trabee en torno al valor por*

*cubrir. En efecto, la compensación económica que en este caso se asigna, es un aspecto medular del instituto en comentario, ya que debe ser una reparación integral, que comprenda el valor real del bien o derecho expropiado, así como el daño producido (emergente y lucro cesante con la privación de la propiedad). En este aspecto, se trata de restablecer el equilibrio de valores, alterado por el acto administrativo de despojo. Es, como ha dicho la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su sentencia N° 166 de las 16:20 hrs. Del 18 de diciembre de 1992, "...una técnica de conversión de derechos para mantener incólume el patrimonio del propietario...el valor del bien o derecho expropiado, y el daño, es sustituido por un valor económico o monetario. Por ello, la idea rectora de la expropiación la constituye el principio de dejar el patrimonio del expropiado en un estado igual al precedente a la privación, mediante una conversión, conmutación o sustitución de valores (valor de los bienes expropiados por un valor equivalente en dinero)". Y esto es importante traerlo a colación, a propósito de los agravios que formulan ambas partes, ya que el Estado considera muy elevado el precio establecido para el inmueble, mientras que el representante de las expropiadas lo estima muy bajo. Ante esto, es vital recordar que, por indemnización justa (justiprecio), ha de entenderse aquella que es real y actual, esa que mantiene intacto o incólume el patrimonio del expropiado, sustentado sobre criterios objetivos, que permitan establecer, mediante parámetros preexistentes, criterios de precio comparativo, conforme al mercado actual. Se trata en definitiva, de reponer el valor de la cosa expropiada (valor de reposición), que se traduce, tal y como lo ha señalado reiteradamente la jurisprudencia, en la posibilidad de que el expropiado pueda adquirir una cosa similar (Sala de Casación N° 92 de las 14:45 horas del 7 de octubre de 1970) ..."*

**III- SOBRE LA EXPROPIACIÓN EN EL CASO CONCRETO.** Conforme se indico en el considerando anterior, el artículo 45 de nuestra Constitución Política señala lo siguiente: *"La propiedad privada es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley"*. De esa norma extraída de nuestro ordenamiento jurídico supremo podemos llegar a la conclusión de que, por regla general, la propiedad privada es inviolable. Nadie puede ilegítimamente interferir en los atributos propios del derecho de propiedad, atributos materializados en la posesión, transformación, enajenación y cualquier otra forma de disposición de la misma. Ahora bien, dicha regla posee su excepción, y la misma norma transcrita señala que para privar a una persona de su propiedad debe existir un interés público legalmente comprobado y una previa indemnización conforme a la ley. Por consiguiente, de la anterior disposición constitucional podemos en el presente caso llegar a las siguientes conclusiones respecto a la expropiación: **a) PRIVACIÓN DE LA PROPIEDAD:** Se da la privación o ablación de los atributos del derecho de propiedad, de ahí que la expropiación no sea considerada como una limitación a los atributos del derecho de propiedad, sino una privación de los mismos, por ende indemnizable. Una expropiación se diferencia de la limitación del derecho de propiedad porque en esta última, el propietario reserva para sí la posibilidad de explotar normalmente el bien, excluida la parte o la función afectada por la limitación impuesta por el Estado. Si se privan los atributos del derecho de propiedad o si caemos fuera de los parámetros vistos en las simples limitaciones, si el bienestar social exige el sacrificio de uno o varios atributos, éstos deben ser indemnizados, en el presente caso no estamos ante una limitación social ya que el

bien pasa en su totalidad a propiedad del Estado, por lo que estamos en la clásica expropiación. **b) POR PARTE DEL ESTADO:** La expropiación inicia con la declaratoria de interés público por parte de la Administración respectiva, la cual debe ser motivada, notificada y publicada en la Gaceta (N° 73 del 17 de abril del 2007); posteriormente, el Poder Ejecutivo acuerda expropiar el bien (Gaceta N°50 del 11 de marzo de 2008); por lo tanto, la expropiación es un acto unilateral de derecho público, tanto en su fase de formación como en su estructura, ya que la voluntad del expropiado no contribuye a integrarlo. Tanto el artículo 1 como el artículo 5 (ambos de la Ley de Expropiaciones No. 7495) señalan que la misma se da a través de un poder de imperio de la Administración Pública, sea el Poder Ejecutivo como el órgano superior del ente expropiador. **c) POR INTERÉS PÚBLICO:** La tercera conclusión a que llegamos respecto al artículo 45 constitucional es la necesaria existencia de un "*interés público legalmente comprobado*". Esta disposición podemos aunarla con el artículo 50 constitucional, que le establece la obligación irrenunciable al Estado de procurar el mayor bienestar de todos los habitantes del país, bienestar que a tenor del artículo 74 constitucional, es un derecho y garantía social irrenunciable, en el caso de marras, no solamente hay un interés social comprobado sino también un interés público nacional e internacional como es la protección de una especie marina como las tortugas baulas. Es así entonces como la relación armónica de los artículos 50 y 74 de nuestra Constitución Política, da como resultado lo que conocemos hoy como el "Estado Social de Derecho", a tenor del espíritu de las normas y los criterios jurisprudenciales que ha establecido la Sala Constitucional; precisamente en su Voto 1441-92 de las 15:45 horas del 2 de junio de 1992, dispuso: "El principio general básico de la

Constitución Política está plasmado en el artículo 50, al disponer que "el Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza" lo que unido a la declaración de adhesión del Estado costarricense al principio cristiano de justicia social, incluido en el artículo 74 ibídem, determina la esencia misma del sistema político y social que hemos escogido para nuestro país y que lo definen como un Estado Social de Derecho" (Lo subrayado es nuestro). El punto de partida de la expropiación es entonces la existencia de un interés público; es de esta manera que la función social del bien expropiado en el caso de marras, se da por la inminente protección de las tortugas baulas, protección que en primera instancia se dio por la creación del Parque Marino Las Baulas de Guanacaste, mediante Decreto Ejecutivo No. 20518-MIRENEM del 05 de junio de 1991, y posteriormente por Ley No. 7524 del 16 de agosto de 1995. Siendo que las anteriores acciones del Estado resultaron cortas, se vio la necesidad de ampliar la zona de protección, a lo cual dio como origen y justificación el presente proceso de expropiatorio. **d) PREVIA INDEMNIZACIÓN:** Debemos hacer un equilibrio entre el interés particular y el interés general; la duda está si se traspasa la posesión del bien al Estado sólo si ya se pagó la totalidad de la indemnización o si le cancelamos parcialmente, se ordena la entrada en posesión y luego en sentencia se fija el monto a cancelar y se traspasa la propiedad en definitiva. Nuestros Tribunales han optado por la segunda opción, a tenor del artículo 31 de la Ley de Expropiaciones, que señala en su párrafo final que se dará el desalojo del inmueble por parte del expropiado (en dos meses), siempre y cuando la Administración haya depositado el monto del avalúo administrativo. Dicho en otras

palabras, el avalúo administrativo depositado constituye una "indemnización previa" provisional, que faculta a la Administración (previa resolución del órgano jurisdiccional) a entrar en posesión, pero no como propietario de la cosa expropiada. Sin embargo, la misma ley preve que si el monto del avalúo administrativo es considerado prudencial y sumariamente por el Juez como muy bajo, puede ordenar la no entrada en posesión. Si la parte no está de acuerdo con el avalúo administrativo depositado, la labor del Juez estará encaminada a revisar dicho avalúo así como definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado. Una vez que se defina en sentencia esa diferencia (si la hay) y la misma es cancelada, se traslada la propiedad definitiva al Estado, para utilizarla en la satisfacción de ese interés público. **En conclusión, la expropiación se da cuando se configuran los siguientes presupuestos: a) se priva de la propiedad a un particular, b) se da por una acción unilateral del Estado, c) por interés público legalmente comprobado, d) previa indemnización al expropiado.** Así las cosas, de un análisis de los autos, se desprende claramente que los anteriores presupuestos se configuran en su plenitud, por lo cual se pasará a la siguiente etapa del proceso especial expropiatorio, que es el análisis de los elementos probatorios que permitan de una manera justa y clara determinar el precio justo que el Estado debe de pagarle al expropiado.

**IV- ELEMENTOS PROBATORIOS.** La labor del Juzgador además de verse materializada en la revisión del avalúo administrativo, tiene como función primordial definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado. Dado que la definición del precio justo corresponde a criterios técnicos y algunas veces muy especializados, ajenas a la ciencia del Derecho, el Juez debe buscar auxilio de

expertos que le den luz en esos campos y con base en los dictámenes que los profesionales rindan y luego de un análisis integral, en conjunto de los mismos, poder definir el monto definitivo de la indemnización. De esta forma, tenemos un avalúo administrativo, dos informe pericial, documentos escritos y fotográficos de diferente naturaleza que las partes han aportado y que conforme al artículo 40 de la Ley de Expropiaciones, faculta a las partes a aportar elementos de pruebas que el juez con base en los criterios del artículo 22 del mismo cuerpo normativo valorará para la definición del precio justo final a indemnizar. El avalúo administrativo estableció en junio de 2007, un monto a indemnizar por la suma de ¢ 42.625.961.00 (cuarenta y dos millones seiscientos veinticinco mil novecientos sesenta y un colón exactos) (ver folios 23 a 33 del expediente administrativo); el peritaje judicial, realizado el 13 de junio de 2008 por el Ing. Oscar Chang Estrada estableció un monto por la suma de ¢ 1.242.120.700 (mil doscientos cuarenta y dos millones ciento veinte mil setecientos colones exactos), ver folios 44 a 48 del expediente principal; el tercer perito en discordia Ing. Guillermo Andrés Matamoros Hidalgo, estableció el monto por la suma de ¢ 480.392.340.79 (cuatrocientos ochenta millones trescientos noventa y dos mil trescientos cuarenta colones con setenta y nueve céntimos) (ver folios 200 a 208 del principal) .- Existiendo una diferencia entre los montos del avalúo administrativo y el primer perito judicial, se procede a la valoración de todo lo actuado en el expediente para la definición del precio justo.

**V- AVALÚO Y PERITAJE RENDIDOS:** Tanto el avalúo administrativo como los peritajes, constituyen el límite máximo o mínimo que el Juez posee para fijar el justiprecio; en este caso tenemos un avalúo administrativo y un peritaje judicial que se

procede a analizar y de conformidad con los artículos 22, 30, 36 y 40 de la Ley de Expropiaciones, y definir el monto total que deberá pagar el Estado al expropiado. a)

**Avalúo administrativo:** El informe inicia indicando el motivo del avalúo, identificando al propietario, su localización y la superficie del inmueble. Dentro de las condiciones generales de la zona el inmueble se ubica en Playa Grande, a 600 metros sureste de las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas. La zona donde se ubica el inmueble se define para efectos descriptivos, como la zona de influencia directa del Parque Marino Las Baulas y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo. El acceso es mediante un recorrido de 15 km por la vía N° 21, pavimentada de manera regular, y luego 17 km por la vía N° 155, pavimentada en su mayor parte en mal estado hasta el poblado de Matapalo, mediante el cual por un camino público de 5 km en buen estado se llega a Playa Grande. La zona en general es influenciada por el turismo, que permite el establecimiento de hoteles pequeños, cabañas y casas. La mayoría de las comunidades Cabo Vela y Tamarindo disponen de servicios de agua potable, suministrado en primer lugar por el AyA y en segundo lugar por acueductos rurales. El Mayor desarrollo comercial y de servicios al turismo se observan en Playa Tamarindo y en los poblados de Villarreal y Matapalo, cabecera de los distritos de Tamarindo y Cabo Velas, respectivamente. En las características del inmueble, objeto de dicho informe, indica que se localiza a 550 metros de la Oficina de la oficina del Parque Marino Las Baulas. Es un lote vacante con ubicación medianera, con frente a calle pública con 58.00 metros y a zona pública de la Zona Marítima Terrestre de 40.00 metros, delimitada al lindero este por cerca de postes vivos y muertos con cuatro hiladas de alambre de púas todas en regular estado, el lindero norte está señalada

con postes muertos sin alambres los linderos oeste y sur no están delimitados. La topografía general de la propiedad es plana y a nivel con respecto a la calle pública y la zona marítima terrestres, existe un camino de 40.00 metros al este de la línea de los mojones y es utilizado por los habitantes de la zona; la mayor parte del lote está cubierto de bosque secundario en regeneración con especies arbóreas típicas de la zona tales como guácimo, chaperno, brasil, madero negro, naranjillo y saíno. Para establecer el valor unitario del lote se consideró los siguientes aspectos: 1) característica de la zona, como existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas, Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, desarrollo turístico y disponibilidad de servicios públicos, privados, vías de acceso y cercanía a los centros de población; 2) características propias del inmueble, colindancia con el Parque Nacional Marino Las Baulas, condición medianera, el frente hacia calle pública, topografía, naturaleza actual de lote vacante y uso potencial como parte de una zona de protección al desove de la tortuga Baula y acceso a servicios disponibles a unos 483.59 metros; 3) Método comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos; 4) investigación de valores en la zona como oferta de ventas de terrenos en la zona y región, ventas realizadas, opiniones de peritos y personas conocedoras de la zona y región, avalúos por el Area de Valoración de la Administración Tributaria, para llegar a la conclusión de que el valor del metro cuadrado es de ¢9.400.00; **b) Peritaje del Ingeniero Oscar Chang Estrada:** Dentro del estudio el perito describe el terreno, toma en cuenta la ubicación, área y topografía, acceso a servicios públicos, infraestructura, uso del suelo, así como el precio de referencia por metro cuadrado en terreno en el área residencial turístico del Cantón de Santa Cruz, además indica que utilizó el método comparativo o

método de las ventas comparables, fundamentando el valor del mercado, tomo en cuenta lo valorado con otras propiedades que están en proceso de expropiación con características idénticas, para asignarle un valor de  $\text{¢}470.000.00$  el metro cuadrado, para un total de  $\text{¢}1.242.120.700.00$ ; **c) Peritaje del Ingeniero Guillermo Matamoros Hidalgo:** El tercer perito comienza indicando que una vez analizado el expediente tiene como fin analizar el avalúo administrativo, que para ello una vez analizado y establecido el valor del inmueble se determinará el valor del terreno a expropiar. Ubica el terreno en la zona Cabo Vela, como zona de baja densidad poblacional y turística. Para estimar el valor del terreno indica que un muestreo de valores de ofertas de venta recientes en terrenos ubicados en la zona de Playa Grande, una vez con ello, utilizó el método de avalúos de los ingenieros soto, solera y herrera dado a conocer en el segundo congreso nacional de ingeniería civil. Una vez aplicado dicho método a los terrenos comparados se aplica al terreno objeto de la expropiación, se tomó en cuenta las características del terreno, ubicación, forma, dimensiones, clima, vías de comunicación, servicios, para asignarle un valor de  $\text{¢}129.652.33$  por metro cuadrado para un total de  $\text{¢}480.392.340.79$  .- En aplicación de los principios de la sana crítica, la equidad, la lógica y la experiencia se procede entonces al análisis de las pericias que constan en autos: tanto el avalúo administrativo como los peritaje judicial, son coincidentes en los aspectos del terreno tomados en cuenta. Entre las generalidades del sector, todos los peritajes valoraron la cercanía a la ciudad, su acceso y localización, los servicios disponibles en la zona- de agua, luz, y teléfono, la cercanía de otro tipo de servicios públicos y privados, como educación, comercios, así como la influencia de del Parque Nacional Marino Las Baulas y el Refugio de Vida Silvestre

Tamarindo. En cuanto a la geografía del inmueble son igualmente coincidentes, al describir el terreno como de topografía regular, lote medianero y baldío, pero el primer perito judicial no indica en ningún momento si revisó o no el avalúo administrativo y tampoco indica las razones de por qué se aparta del mismo para otorgar un mayor valor al metro cuadrado que incide directamente en el monto total a indemnizar, ello hace que para este juzgador al no cumplir lo dispuesto en la ley, no pueda ser aceptado en su totalidad para fijar el monto final del justiprecio, sino solo como el límite máximo que puede ser otorgado conforme a los parámetros de la normativa vigente. -

Además lo anterior, en el presente caso es interesante reseñar que existen dos peritajes judiciales independientes y uno administrativo los cuales no son coincidentes en cuanto al valor por metro cuadrado y curiosamente el peritaje más reciente asigna un valor de metro cuadrado menor al primer peritaje, ello obliga a este juzgador a revisar cuidadosamente cada uno de los puntos y argumentos que utilizaron los peritos judiciales con respecto al avalúo administrativo, para fijar el monto a indemnizar de acuerdo a la doctrina nacional y extranjera y sobre todo a la jurisprudencia patria en cuanto al " *El Justo Precio* ".

**VI- FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO:** La expropiación no puede generar un beneficio indebido ni para el Estado que expropia ni para la parte que es expropiada; debe darse un equilibrio entre ambos. De conformidad con el artículo 45 de la Constitución Política y el 30 de la Ley de Expropiaciones, estas diligencias judiciales, aparte de revisar el avalúo administrativo, sirve para definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado, por lo que se busca dejar a las partes en

igualdad de condiciones a las que tenían antes de que se produjera el hecho, de modo tal, que el desposeído, con el precio que se le asigne, pueda al menos compensar lo que le ha sido quitado, evitando de ese modo, un enriquecimiento injusto para cualquiera de las partes involucradas; por ese motivo es que procedemos a definir ese precio, una vez analizados ambos estudios rendidos. **Sobre las características de la finca.** El análisis de la fijación del justiprecio en cada expropiación resulta especial y debe adecuarse a la naturaleza y especificaciones particulares del bien. Ello resulta de importancia en la presente causa, pues la finca sometida a estas diligencias tiene características propias, difícilmente equiparables y comparables con otros lotes ubicados geográficamente en otras zonas del país. Para el correcto análisis de la determinación del precio por metro cuadrado, debe revisarse íntegramente su naturaleza y todas las características que la componen, dentro de las que se debe tomar en cuenta: **1) Derechos sobre el inmueble:** Aun cuando el terreno se ubica dentro de los doscientos metros de la zona marítima terrestre, fuera de la zona pública, la parte expropiada no se encuentra concesionada sino con derechos de propiedad, debidamente inscritos en el Registro Público, bajo el sistema de matrícula de folio real 5-131865-000. **2) Ubicación geográfica:** Se encuentra en Tamarindo, Santa Cruz de Guanacaste, distrito de Cabo Velas, en Playa Grande, sin frente directo al mar, con limitaciones sobre su superficie por encontrarse dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas. El área es de auge turístico, por su belleza escénica y región costera del pacífico norte. En la cercanías existen hoteles, cabinas y casas, en condiciones de semiaislamiento, baja densidad urbana, quietud y atractivos de la playa. **3) Naturaleza, topografía, medida y linderos:** Es un terreno de dieciseis mil ochientos un metros

con setenta y res decímetros cuadrados, plano, medianero, sin construcciones, su vocación es agrícola y sus linderos se encuentran definidos por medio de alambre de púas en postes muertos. **4) Acceso a servicios:** Cuenta con acceso a todo tipo de servicios: agua potable, electricidad y alumbrado público, servicio telefónico, centros bancarios, educativos y hospitalarios. **5) Vías de acceso:** Tiene acceso directo por medio de calle pública que está al frente. **6) Posibilidades de aprovechamiento:** Tomando en consideración que el terreno se encuentra dentro de un área de protección, según lo dispuso la Ley de Creación del Parque Marino Las Baulas de Guanacaste -Ley 7524- el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, así como los votos de la Sala Constitucional, números 2008-8713 y 2008-18529, las posibilidades reales y actuales de aprovechamiento del terreno quedan sumamente limitadas, pues no existe posibilidad alguna de realizar obra constructiva a efectos de habitar o explotar turística o comercialmente el terreno en discusión; así mismo es importante y de gran relevancia el último voto de la Sala Constitucional que aporta la representación del Estado en cuanto a que el lote en cuestión se encuentra dentro de la zona de vulnerabilidad y protección de los mantos acuíferos por lo que el acceso al servicio del agua se ve limitado e incluso la excavación de pozos para agua propia, factor que desvaloriza la deseabilidad del lote y futuros desarrollos de cualquier índole. Indicado lo anterior se procede a detallar los elementos tomados en cuenta para definir el precio final: **a) Terreno:** el avalúo administrativo define el valor del metro cuadrado de terreno en ¢ 9.400.00; el peritaje judicial fija el precio del metro cuadrado en ¢ 470.000.00; el perito en discordia fijó el precio del metro cuadrado en ¢129.652.33 . Después de una lectura detenida los peritajes como se indicó ut supra, considera este

juzgador que el perito judicial están escueto en su informe, en ese sentido no indica a ciencias ciertas de dónde saca los valores para fijar el precio de metro cuadro, lo anterior no significa que el perito está insertando datos falsos, pero para efectos probatorios esta autoridad necesita una referencia y comprobación de los datos, lo cual incumple dicho peritaje, de igual forma no indica si revisó o no el avalúo administrativo y las razones por las que se apartó del mismo; por consiguiente no puede ser tomado como referencia para la fijación del justiprecio; en cuanto al perito en discordia; considera este juzgador que su informe pericial es completo sin embargo, el método utilizado por el mismo no es muy claro, sobre los cálculos ni tampoco hace referencia a la validez científica y aceptada a nivel nacional de la forma de cálculo para usar como matriz, ello no significa que el mismo sea falso, sino simplemente que se toma al igual que los otros informes como referencia para fijar el justiprecio.- De igual manera la doctrina ha indicado que el Juzgador debe resarcir el precio actual del bien a expropiar; el suscrito Juzgador considera que porque por encima de todo nuestro ordenamiento jurídico se encuentra la Constitución, que plasma el principio de indemnización justa ante la ablación de los atributos del derecho de propiedad; nadie tiene por qué soportar que su propiedad sea arrebatada o afectada atendiendo al interés general, pero por su naturaleza, el interés general prevalece sobre el particular (*artículo 113 de la Ley General de la Administración Pública*) y esa molestia o carga, debe ser indemnizada de una forma justa y sobre todo, actual, para que la parte expropiada pueda, en este momento, conseguir otra propiedad o construir otra vivienda en condiciones lo más parecido a lo expropiado por el Estado; la adquisición de un nuevo terreno o la construcción de las obras evidentemente no van a costar lo mismo que al momento de

definirse un monto en el avalúo administrativo; el precio del terreno sube, los materiales, mano de obra, entre otros y pretender que se indemnice o se establezca el precio al momento de realizarse el avalúo administrativo de forma automática, considero que no es acorde con el principio de indemnización justa establecido constitucionalmente. Esta tesis es sustentada por las sentencias 461-2006 y 528-2006 del Tribunal Contencioso Administrativo y por la sentencias 2004-8015 y 2002-4878 de la Sala Constitucional, donde esta última señaló en su Considerando VII que: ***"La indemnización es una compensación económica debida por el sacrificio impuesto al propietario en el interés público, e importa restituir íntegramente al propietario el mismo valor económico de que se le priva y cubrir además los daños y perjuicios que sean consecuencia de la expropiación. Esta debe ser justa y previa, por ello debe comprender el pago del valor objetivo del bien expropiado, los daños y perjuicios causados directa o indirectamente por el desamparamiento, manteniendo económicamente incólume el patrimonio del expropiado."*** Continúa diciendo el Tribunal Contencioso Administrativo en su sentencia 528-2006 que: ***"Esos precedentes (...) definen con absoluta claridad el contenido del artículo 45 de la Carta Fundamental, en punto al tema de la expropiación, y fijan los principios básicos por los que debe regirse el trámite administrativo y judicial de ésta.- De ellos se desprende lo siguiente: a) que la Administración debe restituir al propietario, el mismo valor económico de que se le priva, junto con los daños y perjuicios ocasionados, que sean consecuencia del despojo; b) que la indemnización debe ser justa y previa y debe comprender el valor objetivo del bien; c) que las diligencias judiciales tienen por objeto,***

EXP: 03-000138-0163-CA

Goicoechea, Calle Blancos, 50 metros oeste del BNCR, frente a Café Dorado. Teléfonos: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Correo electrónico: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr

únicamente, discutir el justo precio por ese desapoderamiento, esto es, definir el monto definitivo de la "indemnización"; y d) que ese justiprecio será siempre el valor actual de lo expropiado." (Lo resaltado no es del original). La misma sentencia del Tribunal señala que: "En concordancia con lo expuesto, este órgano colegiado entiende que, contrario a lo alegado por la distinguida representante estatal, el Juez de lo contencioso administrativo, en este tipo de asuntos, sí tiene plena competencia para determinar el justo precio, con ayuda pericial, y no sólo para "revisar", si la valoración efectuada por la Administración, en un momento histórico determinado, estaba correcta para esa fecha, con independencia del tiempo que tarda en concluir el asunto en sede jurisdiccional. Acoger esta última interpretación, implicaría comprometer gravemente, la vigencia de la norma fundamental antes citada." (Lo subrayado es nuestro). Y finalmente, debemos decir que la Sala Primera en su sentencia 166-F-92 indicó en su Considerando XIX que: "La indemnización constituye la piedra angular de la expropiación. El expropiado tiene derecho a la reparación integral, sea al equivalente económico comprensivo del valor real del bien o derecho expropiado, y del daño consecuente (emergente y lucro cesante) de la privación de su propiedad. Se trata de mantener así un equilibrio de valores, pues si éste fuera roto, en detrimento del expropiado, se produciría una **confiscación.**" Por las razones de hecho y de derecho indicadas supra, a criterio del suscrito el avalúo administrativo de la propiedad objeto del presente proceso, es antiguo, nótese que han pasado mas de seis años desde que se practicó el avalúo administrativo llevando a este juzgador a la convicción de que el precio por metro

cuadrado en el avalúo administrativo N° AA-67-2007, no se ajusta a la realidad del valor de la tierra en ese momento. Ahora bien, este juzgador por las razones indicadas *ut supra*, se aparta del criterio del perito judicial ya que el informe presentado no es el más apropiado para las exigencias legales de este tipo de proceso, ya que no indica a ciencia cierta si revisó o no el avalúo administrativo y las razones de por qué se aparta, así mismo ambos peritajes practicados en sede judicial no indica si tomó en cuenta las restricciones de ley que tiene dicho lote y tampoco se toma en cuenta por ser reciente, el nuevo voto de la Sala Constitucional que hace referencia a la vulnerabilidad de la zona con respecto al agua, siendo así, y viendo las pruebas en autos, se toma en cuenta que el lote no tiene vocación turística, las limitantes de ley y vulnerabilidad de la zona, y que tampoco se le está privando de la totalidad del terreno al expropiarlo, sino solo una parte del inmueble, dejándole el Estado una porción aun mayor de la que se le expropia, y que por ende no existe un efectivo daño al remanente. Es por tal razón que considera este juzgador con base al principio constitucional de una indemnización justa, que el valor del metro cuadrado debe de ser ajustado al tiempo transcurrido desde su realización en el avalúo administrativo al dictado de la presente sentencia, por ello una fórmula matemática utilizable al sub iudice y aplicando la sana crítica, la justicia y la lógica de la ciencia y técnica; es que, se tome en cuenta el valor inicial dado en el peritaje administrativo por metro cuadrado el mismo se aumente en proporción por cada año transcurrido, por lo que al ser el valor inicial de siete mil trescientos colones el metro cuadrado ( **¢ 9400.00 m<sup>2</sup>**), y al día de la presente resolución han transcurrido mas de seis años, un valor del metro cuadrado razonable al día de hoy debe de ser fijado prudencialmente en la suma de **¢ 47.000.00**

EXP: 08-000138-0163-CA

Goicochea, Calle Blancos, 50 metros oeste del BNCR, frente a Café Dorado. Teléfonos: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Correo electrónico: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr

m<sup>2</sup>.- Indicado lo anterior y haciendo la operación aritmética básica, tenemos:  $47.000.00 \times 2.642.81 \text{ m}^2$ , daría una suma total a indemnizar por la expropiación del terreno objeto del presente proceso de **¢ 124.417.880.00(** . **Conclusiones:** una vez vistos los alegatos de las partes y los informes rendidos y de conformidad con los artículos 22, 30, 36 y 40 de la Ley de Expropiaciones, se define en **CIENTO VEINTE CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA COLONES EXACTOS (¢ 124.417.880.00)** la indemnización que debe pagar el Estado a las Sociedad **KEEING TRACK LIMITADA.-**

**VII- SOBRE LOS GRAVÁMENES:** Por medio de una consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional, se observa que la propiedad posee gravámenes según las siguientes citas: Reservas y Restricciones:290-07308-01-0901-001;309-01645-01-0901-001;309-01645-01-0901-002; 312-04658-01-905-001; 386-15831-01-800-001; por lo que de conformidad con lo establecido por los artículos 12, 34 y 49 de la Ley de Expropiaciones, el terreno expropiado se adquirirá libre de exacciones y gravámenes.

**VIII- SOBRE LAS COSTAS:** Se condena al Estado al pago de ambas costas del proceso. El pago de las costas personales y procesales de la acción, no obedece a que el Estado se haya atrasado injustificadamente o no en el pago de la indemnización debida, sino al hecho de que obligó a la parte expropiada a acudir a vía judicial para lograr una indemnización justa por la desposesión de que fue objeto. **(Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II, Sentencia N°102-97 del 4 de agosto de 1997).**

**IX- SOBRE LOS INTERESES:** De conformidad con el artículo 11 de la Ley de Expropiaciones, "La administración estará obligada a reconocer intereses al expropiado, de oficio y a la tasa legal vigente, a partir de la desposesión del bien y hasta el pago efectivo. Cuando exista un depósito del avalúo administrativo, los intereses se calcularán sobre la diferencia entre este y el justiprecio." Nótese que la desposesión del inmueble al expropiado se dio el 19 de diciembre de 2008, según el acta de puesta en posesión visible a folio 326.-

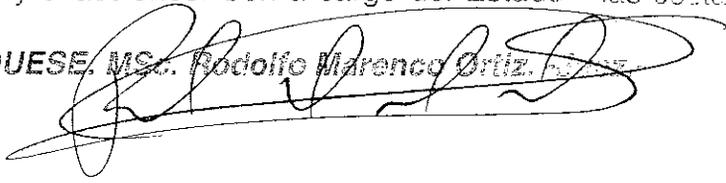
POR TANTO

Se fija la indemnización total que debe pagar el Estado en la suma de **CIENTO VENTE CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA COLONES EXACTOS (¢ 124.417.880.00)** por la expropiación de una parte del terreno correspondiente a la propiedad de la sociedad **KEEPING TRACK LIMITADA** representada por José Pablo Arce Piñar y que es la finca inscrita en el Registro Público, partido de Guanacaste, folio real matrícula número 131865 - 000 y que es terreno Lote 1 de tacotal, con una medida de dieciseis mil ochocientos un metros con setenta y tres decímetros cuadrados. Linderos. Norte: Agricagua S.A., Sur: Lote 1 B, Este: Calle Pública con un frene de 58 metros, Oeste: zona pública con 50 metros a favor del Estado. Del anterior finca se segrega un lote con las siguientes características según plano catastrado N° G-1045234-2006: terreno con una medida de dos mil seiscientos cuarenta y dos metros con ochenta y un decímetro cuadrados, linderos. Norte: Acarigua S.A.; sur: Banco Improsa S.A.; Este: Field on The Beach S.A.; Oeste: Zona Pública inalienable. Debe El Estado pagar intereses al tipo legal,

EXP: 08-000138-0163-CA

Goicoechea, Calle Blancos, 50 metros oeste del BNCR, frente a Café Dorado. Teléfonos: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Correo electrónico: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr

establecido por el Banco Nacional de Costa Rica, sobre la diferencia del avalúo administrativo y la indemnización aquí fijada, a partir de la entrada en posesión en el inmueble, hasta el pago total de la indemnización. Se deberá destinar lo expropiado al fin público indicado y se inscribirá a favor del Estado en la sección de propiedad del registro Público, libre gravámenes y exacciones. Son a cargo del Estado las costas personales y procesales. **NOTIFÍQUESE.** MSc. Rodolfo Marenco Ortiz.



RMARENCOO

II Circuito Judicial		San José	
Juzgado Contencioso Administrativo		MOTIVACIONES	
Casillero	Enviadas	Revisadas	
Fax	1	28/02/13	
Sec./Pers.	1	28/02/13	
Estrados			
Correo Electrónico			
Fecha de Revisión	27/2/13		