

cgbdbebbbkkfdeb42

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Notificando: VACATION RENTALS SOCIEDAD ANONIMA

Rotulado a: NULL

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las catorce horas con cincuenta y tres minutos del treinta de Enero del 2015 del J. CONTENCIOSO ADM. Y CIVIL DE HACIENDA II CIR. JUD. S.J.

Expediente: 06-001362-0163-CA Forma de Notificación: FAX: 22287014

Copias: NO

Partes: EL ESTADO, FRANKLIN SANDI LIZANO, RODOLFO ATANASIO BERMUDEZ MENDEZ, VACATION RENTALS SOCIEDAD ANONIMA.

Se hace saber:

RESOLUCIÓN:

**EXPEDIENTE 06-001362-0163-CA**  
**DILIGENCIAS DE AVALÚO POR EXPROPIACIÓN**  
**PROMUEVE: EL ESTADO**  
**CONTRA: VACATION RENTALS SOCIEDAD ANÓNIMA**

**Nº 184 - 2015**

**JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, ANEXO A.** Goicoechea, a las catorce horas cincuenta y tres minutos del treinta de enero del año dos mil quince.

**DILIGENCIAS DE AVALÚO POR EXPROPIACIÓN** establecidas por el **ESTADO**, representado por su Procuradora Adjunta, Georgina Inés Chaves Olarte, mayor, soltera, Abogada, vecina de Moravia, cédula de identidad nueve - cero ochenta y cinco - quinientos ochenta y tres, contra **VACATION RENTALS SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica tres - ciento uno - trescientos veintidós mil cuatrocientos veintidós, cuyo Presidente y Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma es Glen Raymond Gremillion, de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, divorciado, empresario, vecino de Nueva York, Estados Unidos de América, pasaporte número cero ocho nueve nueve cinco dos ocho dos seis, quien a su vez otorga Poder Especial Judicial al Licenciado Vianney Saborío Hernández, mayor, soltero, Abogado, vecino de San Rafael de Escazú, cédula de identidad uno - mil ciento doce - trescientos cuarenta y dos.

**RESULTANDO**

1) El Estado estableció estas diligencias para que en sentencia se fije la indemnización que le corresponde a Vacation Rentals Sociedad Anónima por la expropiación parcial de un inmueble de su propiedad, el cual está inscrito en el Registro Público de la Propiedad al Sistema de folio real matrícula N°130544-000 del Partido de Guanacaste, se localiza en Playa Grande, cuenta con el plano

catastrado G-0815471-2002 y tiene una medida total de 7.365,18 metros cuadrados. De acuerdo al plano catastrado número G-1006735-2005, el terreno a expropiar equivale a 3.012,20 metros cuadrados y se ubica dentro de los límites del Parque Nacional Marino Las Baulas, por lo que su adquisición es necesaria para proteger los sitios de desove de la tortuga Baula.

- 2) La representación de la sociedad expropiada no estuvo de acuerdo con el monto establecido en el avalúo administrativo AA-110-2006 del 22 de setiembre del 2006.
- 3) En los procedimientos se han seguido las formalidades de ley, y no se notan errores u omisiones que obliguen a anular lo actuado.

### **CONSIDERANDO**

**I- ACLARACIÓN PRELIMINAR:** Como actuación previa a la consignación de los hechos probados y en general, antes de entrar a analizar todo el elenco probatorio que consta en autos así como los argumentos de las partes y la fijación del precio justo por el terreno expropiado, el suscrito Juzgador considera necesario referirse a un tema que se inició su discusión en el trámite de las diligencias, sin embargo, su análisis de fondo quedó reservado para esta instancia y es lo relacionado con el peritaje del Ingeniero Bermúdez Méndez y la nulidad pretendida por la parte expropiada; debemos recordar que el perito tercero en discordia, presenta su informe y su ampliación, en noviembre del 2009 y en febrero del 2010 respectivamente, sin embargo, mediante el escrito presentado el 5 de abril del 2010, el Apoderado de la sociedad expropiada interpone un incidente de nulidad absoluta del avalúo del Ingeniero Bermúdez, solicitando que se nombre otro perito en discordia; mediante el auto de las diez horas veintitrés minutos del ocho de junio del dos mil diez, el Juez de Instancia rechaza ad portas por improcedente, el incidente presentado y a pesar de la apelación interpuesta por la sociedad expropiada, la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de

Hacienda mediante la sentencia N°309-2011-I de las dieciséis horas diez minutos del veintiuno de junio del dos mil once, confirma ese rechazo ad portas y reserva para ser conocido en esta sentencia, el contenido del peritaje del Ingeniero Bermúdez, siendo ese análisis realizado a lo largo de esta sentencia, de conformidad con los argumentos de las partes, el amplio elenco probatorio aportado así como los extensos argumentos de ambas representaciones. Finalmente, vale la pena destacar que ese mismo día, es decir, el 5 de abril del 2010, la representación de la parte expropiada presenta dos escritos: Uno visible a folios 556 a 565 donde expone los argumentos por los que considera que el peritaje del Ingeniero Bermúdez es nulo y otro visible a folios 566 a 577, todos del expediente principal, donde interpone formalmente el incidente de nulidad mencionado líneas atrás; como los argumentos en ambos escritos son idénticos, tal y como se mencionó anteriormente, las razones por las cuales la parte expropiada considera que el peritaje tercero en discordia es nulo, se conocerán y analizarán a lo largo del análisis de la fijación del justiprecio.

**II- HECHOS PROBADOS:** Para la correcta resolución de las presentes diligencias, se enlistan los siguientes de importancia: **1)** Que Vacation Rentals Sociedad Anónima es la propietaria del inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real matrícula N°130544-000 del Partido de Guanacaste, el cual se ubica en el Distrito 08 Cabo Velas, Cantón 03 Santa Cruz de la Provincia de Guanacaste, presenta un área total de 7.365,18 metros cuadrados y sus linderos son los siguientes: Norte: Lote 6; Sur: Lote 8; Este: Lote 10 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 36 metros 13 centímetros; y Oeste: Zona pública de 50 metros a favor del Estado con un frente de 39 metros 70 centímetros. *(Consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional)*. **2)** Que mediante el Acuerdo N°260-MINAE-2006, publicado en la Gaceta N°227 del 27 de noviembre del 2006, el Poder Ejecutivo decidió expropiar parcialmente el inmueble descrito, al segregarle un área equivalente a 3.012,20 metros cuadrados de conformidad con el plano catastrado número G-1006735-2005, siendo su adquisición es necesaria para proteger los sitios de

desove de la tortuga Baula debido a que el mismo se ubica dentro de los límites del Parque Nacional Marino Las Baulas. Los linderos del área a expropiar serán los siguientes: Norte: Saino Mar Vista Estates F S.A.; Sur: Nispero Mar Vista Estates H S.A.; Este: Vacation Rentals S.A.; y al Oeste: Zona pública inalienable. *(Ver acuerdo expropiatorio en folios 2 y 3 y plano catastrado a folio 108, todos del expediente administrativo, así como copia del acuerdo expropiatorio visible a folio 1 y escrito inicial del Estado, específicamente el Hecho tercero visible a folio 3, todos del expediente principal).* **3)** Que finca descrita en el Hecho 1) posee los siguientes gravámenes *(aparte de la expropiación que nos ocupa)*: Cinco "Reservas y restricciones" inscritas bajo las citas 290-07308-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04658-01-0905-001 y 386-15831-01-0800-001 y dos "Servidumbres de paso" inscritas bajo las citas 514-11409-01-0028-001 y 514-11409-01-0028-001. *(Consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional).* **4)** Que mediante el Avalúo Administrativo AA-110-2006 realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas, Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda en setiembre del 2006, el terreno a expropiar fue valorado en la suma total de \$21.687,840,00, a razón de \$7.200,00 el valor unitario del metro cuadrado de terreno. *(Ver Avalúo Administrativo en folios 30 a 41 del expediente administrativo).* **5)** Que la representación de la sociedad expropiada no aceptó el monto establecido en el avalúo administrativo citado en el Hecho Probado anterior. *(Ver su disconformidad a folios 8 a 12 del expediente administrativo).* **6)** Que el Ingeniero Franklin Sandí Lizano, primer perito designado por este Juzgado, rindió su informe pericial en febrero del 2007, fijando un valor unitario de \$80.046,49 el metro cuadrado de terreno para un monto final por \$241.116.035,97 por el inmueble a expropiar. *(Ver Informe pericial a folios 18 a 40, así como aclaración y adición del mismo visible a folios 915 y 916, todos del expediente principal).* **7)** Que el Ingeniero Rodolfo Bermúdez Méndez, perito designado por este Juzgado como tercero en discordia, rindió su informe pericial en noviembre del 2009, estableciendo un valor unitario del metro cuadrado de terreno en \$29.511,08 y un valor final por \$88.893.305,00 por el inmueble expropiado.

Mediante el escrito presentado el 22 de febrero del 2010, el Ingeniero Bermúdez procede a ampliar y aclarar su pericia, manteniendo incólumes los valores otorgados. *(Ver informe pericial a folios 514 a 529 y ampliación a folios 549 a 553, todos del expediente principal)*. **8)** Que la puesta en posesión formal del área a expropiar, se dio el 13 de marzo del 2008, sin embargo, en el acta confeccionada ese día se indicó que la puesta en posesión material estará sujeta a que el recurso presentado contra la diligencia por parte de la sociedad expropiada, estuviera resuelto; mediante la sentencia N°243-2008 de la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, la apelación por inadmisión antes mencionada fue rechazada de plano y por ende, se tiene como fecha efectiva de desposesión y puesta en posesión efectiva y material de la franja expropiada, el día 11 de setiembre del 2008. *(Ver acta de puesta en posesión formal a folio 370 y sentencia del órgano de alzada a folios 419 y 420, todos del expediente principal)*. **9)** Que el Parque Nacional Marino Las Baulas fue creado por Decreto Ejecutivo N° 20518-MIRENEM del 5 de junio de 1991, modificándose los límites establecidos originalmente por medio de la Ley N° 7524 publicada en La Gaceta N°154 del 16 de agosto de 1995. *(Consulta a la página electrónica del Sistema Costarricense de Información Jurídica, [www.pgr.go.cr/scij](http://www.pgr.go.cr/scij))*. **10)** Que la finca madre posee topografía plana, forma regular, mismo nivel, se ubica en una zona de proyectos habitacionales y con fines turísticos, uno de sus linderos está cercado, el resto no, posee ubicación medianera, entre la finca y la playa existen árboles de madero negro de gran densidad que impiden la visibilidad hacia el océano y la playa, es un terreno arenoso, las cajas de registro y cables están deterioradas, en las previstas de agua esta no fluye, posee una servidumbre de acceso inconclusa, no posee acceso a calle pública, es un fundo enclavado, la zona sí cuenta con los servicios públicos básicos, la finca no, la propiedad no posee ningún uso aparente, la vista panorámica está bloqueada por los árboles de madero negro, no posee calles internas y no posee infraestructura urbanística como acera, cordón o caño. *(Ver descripción de la finca a folios 030 a 041 del expediente administrativo, a folios 18 a 40 y 915 a 916 en relación con el peritaje del Ingeniero Sandí, a folios 514 a 529*

y 549 a 553 respecto al peritaje del Ingeniero Bermúdez, ver fotografías de la Sección de Fotografía y Audiovisuales del Organismo de Investigación Judicial, ver grabación en video del reconocimiento judicial así como el acta visible a folios 371, 386 y 387, siendo todos los mencionados, del expediente principal). **11)** Que la expropiación parcial que sufrirá la finca madre, no va a generar sobrantes inadecuados y por ende, no existe ningún daño al remanente que deba ser indemnizado. (Ver avalúo administrativo a folios 030 a 041 del expediente administrativo, informe pericial del Ingeniero Sandí a folios 18 a 40 y 915 a 916, informe pericial del Ingeniero Bermúdez a folios 514 a 529 y 549 a 553 así como el acta del reconocimiento judicial visible a folios 371, 386 y 387, siendo todos los mencionados, del expediente principal). **12)** Que el remanente quedará con una medida de 4.352,98 metros cuadrados y sus linderos serán los siguientes: Norte: Lote seis, hoy Saíno Mar Vista Estates F S.A.; Sur: Lote ocho, hoy Nispero Mar Vista Estates H S.A.; Este: Lote 10 con servidumbre agrícola en medio, con un frente de 39,13 metros; y Oeste: Lote expropiado. (Ver descripción del remanente a folio 3 del expediente principal, en referencia al Hecho Cuarto del escrito inicial).

**III- SOBRE LA EXPROPIACIÓN.** 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, o sea, 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 lo tanto, de esa disposición constitucional podemos 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. **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°232 del 1° de diciembre del 2005*); posteriormente, el Poder Ejecutivo acuerda expropiar el bien (*Gaceta N°227 del 27 de noviembre del 2006*); 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 concurre a integrarlo. Tanto el artículo 1 como el artículo 5 (*ambos de la Ley de Expropiaciones*) 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 engazarla 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. 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 y en el caso que nos ocupa, se trata de proteger los sitios de desove de la tortuga Baula debido a que el inmueble a expropiar se ubica dentro de los límites del Parque Nacional Marino Las Baulas. Es así como la Ley General de la Administración Pública señala en su artículo 113 que el interés público "será considerado como la expresión de los intereses individuales coincidentes de los administrados". **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: a) priva de la propiedad a un particular, b) por**

**parte del Estado, c) por interés público legalmente comprobado, d) previa indemnización al expropiado.**

**IV- SOBRE EL PARQUE NACIONAL MARINO LAS BAULAS:** El Parque Nacional Marino Las Baulas fue creado por Decreto Ejecutivo N° 20518-MIRENEM del 5 de junio de 1991. El Decreto afirma la importancia de someter a Playa Grande, Playa Langosta y lugares aledaños a un régimen de protección especial en tanto estas playas, ubicadas dentro de los límites territoriales del Parque, están entre las tres áreas de importancia mundial donde anidan las tortugas baula. Luego del Decreto N° 20518 se dictó la Ley N° 7524, la cual entre otras cosas, modificó los límites establecidos originalmente en aquel. En la exposición de motivos de la Ley N° 7524 se señala claramente que la conservación y protección absolutas de la Tortuga Baula y su hábitat de anidación, constituyen el fin principal de la creación del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Se indica que en nuestro país se encuentra una de las tres áreas de mundo donde anida y se reproduce la tortuga marina Baula (*Dermochelys coriacea*). Esta área reviste una enorme importancia si se considera que la "Lista Roja de Especies Amenazadas de la Unión Mundial para la Naturaleza" clasifica a la tortuga baula en la categoría de especies en peligro crítico. Asimismo, en el área anidan también otras especies de tortugas como la carpintera (*Lepidochelys olivacea*), la tortuga negra o toras (*Chelonia agassizi*) y la tortuga de carey (*Eratmochelus imbricata*). También se encuentran varias especies de flora y fauna en peligro de extinción (*mangles, árboles de guayacán, caoba y pochote*), animales (*venados, congos, leones breñeros*), aves (*garzas blancas y rosadas, halcones y gavilanes*), saurios (*caimán y el cocodrilo americano*), y boas, el reptil de mayor tamaño conocido. Según la Convención para el Comercio Internacional de especies amenazadas de flora y fauna -CITES- la tortuga Baula -la más grande del mundo-, se encuentra en peligro de extinción. Por otra parte, los manglares del parque se encuentran dentro de la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional -RAMSAR- son fundamentales como hábitats de aves acuáticas y áreas de reproducción de diferentes especies marinas y forestales. Es claro entonces a

partir de lo expuesto, que la existencia y protección de este parque es fundamental desde el punto de vista de conservación y protección al medio ambiente. *(Considerando IV del Voto N°2008-18529 de las ocho horas y cincuenta y ocho minutos del dieciséis de diciembre del dos mil ocho de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia).*

**V. ELEMENTOS PROBATORIOS.** La labor del Juzgador, además de verse materializada en la revisión del avalúo administrativo, tiene como función primordial definir el precio justo 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 y dos informes periciales judiciales que servirán de base para la definición del precio justo final a indemnizar; el Estado estableció una indemnización total por ₡21.687.840,00 por el terreno expropiado, el perito Sandí un monto por ₡241.116.035,97 y el perito Bermúdez un monto por ₡88.893.305,00, existiendo una abismal diferencia de ₡219.428.195,97 por lo que procedemos a analizar estos tres peritajes para fijar el precio justo final, sin dejar de lado los argumentos de las partes y el extenso elenco probatorio aportado por estas, elenco que puede resumirse de la siguiente forma: **a) Por parte del Estado:** se aporta un reportaje publicado en el periódico La República denominado "*Crédito enfrenta a reguladores y empresarios*" (folios 448 a 450), el oficio ASUB-043-2009 confeccionado por el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento y que se denomina "*Mapas de vulnerabilidad intrínseca a la contaminación para el acuífero Huacas Tamarindo, Santa Cruz, Guanacaste, Costa Rica*", el cual data de enero del 2009 (visible a folios 470 a 480, aportado nuevamente a folios 496 a 507), el oficio DIGH-038-09 también elaborado por el SENARA en febrero del 2009 donde se analiza la vulnerabilidad de los acuíferos en la zona (folios 481 a 486, aportado nuevamente a folios 489 a

494) y finalmente, aporta copia de la sentencia N°242-2013 dictada por este Despacho y que hace referencia al expediente N°06-001373-0163-CA (*la cual se puede apreciar a folios 722 a 738 y a folios 819 a 847, todos los mencionados son del expediente principal*). **b) Por parte de la sociedad expropiada:** se aporta una impresión de la página web de Ocean Pacific Realty (*folio 74*), copia de un informe confeccionado por el Ingeniero Carlos Luis Gómez Saborío en el expediente expropiatorio 06-001371-0163-CA contra Nispero Mar Vista Estates Sociedad Anónima (*folios 75 a 87 y presentado nuevamente a folios 115 a 128 y 272 a 274*), un informe pericial del Ingeniero Humberto Espinoza Murillo en el expediente judicial 06-001369-0163-CA interpuesto contra Brigantina del Orfebre Espartano Sociedad Anónima (*folios 88 a 93 y presentado nuevamente a folios 129 a 135 y 275 a 279*), copia de un oficio del Administrador de la Asada de Playa Grande donde se indica la disponibilidad de agua con que cuenta la finca a expropiar (*folio 107*), un informe pericial elaborado por el Ingeniero José Rodolfo Chinchilla Guillén en el proceso expropiatorio N°06-000110-0163-CA contra Crepuscular Light Sociedad Anónima (*folios 108 a 114 y reiterado a folios 259 a 265 y 267 a 271*), un informe pericial elaborado por Mario Alberto Solano Rodríguez en el proceso expropiatorio N°06-001372-0163-CA contra Saino Mar Vista Estates Sociedad Anónima (*folios 136 a 149 y presentado nuevamente a folios 285 a 297*), un anexo identificado con el N°5 donde se aportan varias pruebas, incluyendo un escrito de la información general del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste y Refugio Nacional de Vida Silvestre Tamarindo, reportajes de actividades en Guanacaste, Bandera Azul Ecológica, impresiones de múltiples páginas web de venta de propiedades en Guanacaste (*tanto en inglés como en español*), artículos de inversión en propiedades y reportajes de construcciones y bienes raíces en la zona (*folios 150 a 232*), un oficio de Century 21 Coastal Estates sobre propiedades vendidas y en venta en la zona (*folios 233 a 235 y reiterado a folios 300 a 302*), una copia de la escritura de compraventa de una finca de Grande Beach Holdings Ltda a Wake Up (*folios 236 a 244 y presentado nuevamente a folios 356 a 364*), un oficio relacionado con la protección de la tortuga baula (*folio 266*), un informe pericial elaborado por el Ingeniero Oscar

Chang Estrada en el expediente expropiatorio N°06-001373-0163-CA contra Guácimo Mar Vista Estates S.A. (*folios 280 a 284*), copia del pago del impuesto de bienes inmuebles en la Municipalidad de Santa Cruz (*folios 298 y 299*), varios oficios de páginas web de consulta de propiedades en la zona, donde se aprecia información totalmente en inglés (*folios 303 a 339 y 543 a 544 bis*), reportajes sobre bienes raíces en la zona, tanto en español como en inglés (*folios 340 a 355*), la declaratoria de zonas de turismo en las playas nacionales (*folios 381 y 382*), documentos que fundamentan el incidente de nulidad presentado el 8 de agosto del 2011 (*folios 627 a 648*) y finalmente, el oficio N°DIGH-OF-474-13 de la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del SENARA (*folios 898 a 901, siendo todos los mencionados, del expediente principal*). **c) Por el Juzgado:** aparte del amplio elenco probatorio aportado a este proceso por las partes, el Juzgador también cuenta con una serie de elementos probatorios recopilados por el Despacho así como aportados por el Departamento de Ciencias Forenses, Fotografía y Audiovisuales del Organismo de Investigación Judicial, tales como el reconocimiento judicial practicado el 13 de marzo del 2008 (*visible a folios 371, 372 y 386, todos del principal*) así como veintiún fotografías de 4x6 y un disco compacto de la diligencia llevada a cabo el día del reconocimiento judicial y puesta en posesión. **d) Conclusión:** el suscrito Juzgador considera que, de conformidad con los artículos 317, 330 y 331 del Código Procesal Civil y el artículo 40 de la Ley de Expropiaciones, la gran mayoría de elementos probatorios aportados por las partes son admitidos para su estudio y serán apreciadas por el suscrito de acuerdo con las reglas de la sana crítica racional, tomando en cuenta los parámetros de valoración establecidos en la Ley antes citada, salvo aquellos documentos probatorios aportados en idioma inglés por la parte expropiada, los cuales no serán analizados por incumplir lo establecido en el artículo 395 del Código Procesal Civil al no contar con su respectiva traducción.

**VI- INFORMES PERICIALES:** 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 dos peritajes judiciales que

procedemos a analizar y de conformidad con los artículos 22, 30, 36 y 40 de la Ley de Expropiaciones así como con los argumentos y elementos probatorios de las partes, definir el monto total que deberá pagar el Estado a la sociedad expropiada. **a) Avalúo administrativo:** El mismo es realizado en setiembre del 2006 y para la definición del precio empieza consignando el motivo del avalúo así como el propietario, la localización, estado registral y superficie del inmueble; posteriormente, entra a la descripción de las condiciones generales de la zona de Playa Grande, donde se ubica el inmueble a expropiar; del sector destaca su ubicación, pertenencia al Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, la normativa de creación y protección del Parque, su importancia al ser zona de influencia directa de dicho Parque y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, localidades guanacastecas incluidas, ruta de acceso, población total de Cabo Velas y Tamarindo, extranjeros residentes, auge turístico, actividades u ocupaciones de la población, servicios comunales, actividades comerciales, factores que atraen a los inversionistas y al turismo en general, hoteles, proyectos urbanísticos, disponibilidad de servicios públicos, facilidades comunales, desarrollo comercial, topografía, vías de comunicación, playas y centro poblacional donde se obtienen los servicios inexistentes en la zona. Respecto al inmueble a expropiar, destaca su ubicación exacta, uso o destino actual, acceso por servidumbre agrícola, colindancia con zona pública de la Zona Marítimo Terrestre, cercas, linderos, topografía, nivel respecto a la servidumbre y zona pública, cobertura, camino en el lindero Oeste, disponibilidad de servicios públicos a 482,81 metros, plano y área total; respecto al terreno a expropiar, destaca su uso o destino actual, ubicación, frente a la zona pública, forma, topografía, nivel respecto a su lindero Oeste, localización exacta, linderos, cercas, cobertura boscosa, tipo de suelo, uso potencial adecuado, distancia a la disponibilidad de servicios públicos, acceso por servidumbre y área a expropiar. Dicho avalúo fija en  $\$7.200,00$  el valor unitario del metro cuadrado de terreno considerando algunas características de la zona (*existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, desarrollo turístico y disponibilidad de servicios públicos, vías de acceso y cercanía a centros de población*),

características propias del inmueble (*colindancia con el Parque y con la zona pública inalienable, ubicación en callejón al fondo, frente hacia servidumbre de acceso, topografía, naturaleza o uso actual, uso potencial y distancia a servicios públicos*), el método comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos, la investigación de valores en la zona (*compraventas y ofertas de terrenos similares, consulta con personas conocedoras de la zona y avalúos realizados en la zona por el Área de Valoraciones de la Administración Tributaria de Puntarenas*), el motivo del avalúo y el criterio del perito, dando un monto final de indemnización por \$21.687.840,00. **b) Peritaje del Ingeniero Sandí Lizano:** El mismo es entregado en febrero del 2007 e inicia con lo que el profesional denomina "*Ficha técnica*", donde consigna las generalidades del proceso, el objetivo de su estudio, la naturaleza del bien, su ubicación exacta, la fecha de su estudio y un resumen de los valores obtenidos. Luego, el perito Sandí procede a consignar las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas del inmueble, donde destaca el tipo de zona, la ausencia de la infraestructura urbanística y algunos servicios básicos, el uso potencial de la finca y los precios que oscilan en la zona. Posteriormente, el perito Sandí consigna aspectos generales del inmueble, tales como plano catastrado, estado registral, topografía, ubicación, servicios públicos disponibles en la zona, ausentes en el inmueble, infraestructura inmediata, acceso, caserío cercano y velocidad de venta futura; dentro de las "*consideraciones generales*", resume la metodología utilizada para fijar el valor final del inmueble, la información utilizada y otros aspectos relevantes de su pericia. Luego, el profesional procede a detallar de un modo más exacto, las características de la propiedad, donde destaca su estado registral, colindancias, forma, ubicación en la cuadra, topografía, pendientes, nivel, porcentaje de cobertura, vista panorámica, vías de acceso, aceras, zonas verdes, instalaciones, servicios públicos disponibles y ausentes, tanto en la zona como en el inmueble, acceso, tipo de zona, utilización de la zona, nivel socioeconómico, tendencia al desarrollo, construcción dominante, densidad, tamaño de lotes, lotes vacíos cercanos, caserío más importante, facilidades comerciales y comunales, construcciones en proceso, zona agrícola cercana, cultivos predominantes, zona

hotelera cercana y tipo de hoteles. Respecto al valor unitario, el perito Sandí considera que el valor unitario en la zona ronda los \$180.950,00, sin embargo, el profesional castiga ese precio debido a los factores desvalorizantes con que cuenta la propiedad objeto de este proceso; como aspectos negativos de la finca destaca la infraestructura incompleta (*falta de servicios públicos, infraestructura y vía de acceso*), el tipo de suelo (*arenoso, con problemas de licuefacción*), forma irregular y falta de servicios básicos; como elementos neutros, cita la cercanía a lugares, el nivel respecto a calle, frente escaso y relación frente - fondo y finalmente, como único elemento valorizante, destaca su vista panorámica. Dentro del apartado "*Cálculo del valor del área a expropiar*", el perito realiza una crítica al avalúo administrativo al indicar que no contempla un valor concordante con los valores de mercado de la zona, que los valores de la Dirección General de Tributación o de la Municipalidad son más bajos que los valores reales de mercado, desactualizados y no concordantes con la realidad, que tiene dudas respecto al valor unitario obtenido, que de acuerdo a las consultas realizadas en la zona, los precios unitarios oscilan entre los \$700.000,00 y \$400.000,00 para lotes de 800 metros cuadrados, dependiendo de sus servicios públicos y acceso al mar y concluye que el área a expropiar no puede homologarse con ese lote tipo, aunque sí puede compararse respecto a cuánto afecta la carencia de servicios, la infraestructura cercana y sus accesos. Respecto al remanente, el perito Sandí considera que la propiedad original pierde valor por la disminución del área, pero la segregación no implica un demérito en cuanto a la pérdida de la vista agradable por panorama, ya que el resto siempre colindará con zona de playa y tendrá vista al Océano Pacífico, aunado al hecho que no se está segregando la mejor área topográfica de la propiedad, ya que toda la finca madre es de condiciones topográficas constantes y su segregación mantendrá las mismas características y concluye que el precio a pagar debe verse como el precio que deberá pagar el actual propietario en otra zona que ofrezca iguales condiciones a una propiedad similar a las que tiene en este momento y con las mismas características, sin sufrir pérdidas o tener ganancias y considera que el precio fijado es acorde con las condiciones de la ubicación, valores de mercado y desarrollos actuales en las



cercanías. Por lo tanto, considerando un valor unitario de ¢80.046,49, fija el valor del área expropiada en ¢241.116.035,97 y dentro de sus anexos, aporta información catastral, registral y algunas fotografías del inmueble y de la zona. Mediante la aclaración y adición de su informe, las cuales fueron presentadas en noviembre del 2014, el perito Sandí se refiere a las solicitudes realizadas por la representación de la parte expropiada, donde resalta el tema de la revisión del avalúo administrativo, el plano catastrado utilizado, el daño al remanente, el valor unitario y algunas observaciones respecto a su informe. **c) Peritaje del Ingeniero Bermúdez Méndez:** El mismo es entregado en noviembre del 2009 e inicia consignando el objetivo de su pericia, los datos generales del inmueble y su opinión respecto a los dos peritajes rendidos en autos, realizando un cuadro de los valores obtenidos e indicando el monto de la diferencia indemnizatoria. Luego de realizar un resumen de lo indicado líneas atrás, el profesional explica con mayor detalle el propósito de su informe y los antecedentes de su estudio; luego, el perito Bermúdez describe la metodología utilizada en su pericia, donde destaca la revisión de los informes rendidos, la visita al inmueble, corroborar lo indicado en los estudios con la realidad, aplicar el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones y resalta el echo que para la valoración del terreno se consideró información de la zona de corredores de bienes raíces y consulta a otros valuadores; agrega que se realizó un reconocimiento del sector inmediato para monitorear el entorno y poder comparar precios de venta de terrenos comparables con el terreno objeto de este proceso. Posteriormente, el profesional procede a describir la zona de Playa Grande, donde destaca su ubicación, estado de las vías de acceso, ruta de acceso, poblado principal más cercano, comercio y turismo, tipo, vocación, uso del suelo, contaminación ambiental, construcciones predominantes, servicios públicos disponibles y ausentes, infraestructura urbanística, equipamiento urbano y facilidades comunales. Luego, entra a la descripción de la finca madre, destacando su propietario, estado registral, plano de catastro, ubicación, vía de acceso, colindantes, cobertura, limitaciones, vista panorámica impedida por el bosque existente, uso pretendido, ausencia de infraestructura necesaria así como servicios públicos inexistentes, forma, fondo, nivel, topografía, restricciones,

situación, relación frente - fondo y régimen de propiedad. Seguidamente, el perito Bermúdez entra a la revisión del avalúo administrativo así como del peritaje del Ingeniero Sandí, considerando los requisitos mínimos de valoración, las medidas establecidas, el banco de datos propio y la información obtenida en la zona; agrega el análisis del daño al remanente mediante la aplicación del método del "Antes y después" y dentro del apartado de la "Valoración costo metro cuadrado" destaca los valores unitarios del metro cuadrado de terreno de propiedades frente a las playas de Guanacaste para la fecha en que se inició el proceso expropiatorio, destaca la crisis económica mundial y la disminución de la inversión, la vulnerabilidad del Acuífero Huacas - Tamarindo, aunque estos dos factores no los tomó en cuenta por la fecha del inicio del proceso expropiatorio; agrega que por el desarrollo turístico limitado en la zona de Playa Grande por la existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas, considera que el valor unitario debe afectarse en un 30% debido a las limitaciones impuestas por el Parque; asimismo, destaca que se trata de un lote enclavado, falta de infraestructura, falta de servicios públicos y falta de vías de acceso y fija un valor unitario de ¢98.370,30, el cual, afectado por el porcentaje descrito anteriormente, es decir, 30%, da como resultado un valor unitario final de ¢29.511,09, monto que multiplicado por el área a expropiar, da una indemnización final por ¢88.893.305,00. Luego, el perito Bermúdez entra a la valoración del daño al remanente y para ello, procede a separar la finca en dos partes: la zona Este o remanente que no posee restricciones y la zona Oeste que posee las restricciones del Parque Nacional desde 1995, por lo que el perito considera que pierde el 70% de su valor; luego de realizar varios cálculos "Antes y después" de la expropiación, considera que el daño al remanente es ¢0,00; finalmente, en el "Resumen de avalúo", el profesional destaca las pericias analizadas, realiza un ajuste en el valor del terreno y destaca la utilización del método antes mencionado para calcular el daño al remanente y luego de realizar un cuadro comparativo entre los informes rendidos, fija el monto final. Mediante el escrito presentado el 22 de febrero del 2010, el perito Bermúdez amplía su informe según los requerimientos de la sociedad expropiada y se refiere a temas como la fecha del cálculo, factores

tomados en cuenta por el perito para fijar el justiprecio, valores utilizados, precios promedio en la zona, consultas realizadas, destaca que no existe daño al remanente mediante la aplicación de la fórmula del "Antes y después", porcentaje de afectación o limitación del valor unitario por encontrarse en Playa Grande, procede a indicar las razones para apartarse de ambas pericias y otros criterios que no modifican el monto final otorgado.

**VII- INCIDENTE DE NULIDAD DE PERITAJE:** Tal y como se dijo en el Considerando I de esta sentencia y teniendo como base el auto de las diez horas veintitrés minutos del ocho de junio del dos mil diez (*folio 582*) así como la resolución N°309-2011-I dictada a las dieciséis horas diez minutos del veintiuno de junio del dos mil once por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Primera (*folios 615 a 617*), el fondo del incidente de nulidad presentado el 5 de abril del 2010 por parte del Apoderado de la sociedad expropiada en contra del peritaje del Ingeniero Bermúdez Méndez, debe ser conocido y resuelto en esta sentencia, de la forma en que se procede a continuación. El representante de Vacation Rentals S.A. presenta, a folios 566 a 577, un incidente de nulidad de actuaciones solicitando, entre otras cosas, que el dictamen brindado por el Ingeniero Bermúdez sea declarado nulo por no aplicar los métodos legales para la valoración de la propiedad, al no adjuntar las pruebas necesarias para poder apreciar los elementos de prueba utilizados y al dejar, según la parte expropiada, en indefensión a su representada, al afectar de manera negativa el patrimonio de la expropiada, por lo que solicitan nombrar otro tercer perito en discordia. Al darse la audiencia respectiva al Estado, su representación solicita que se mantenga la resolución impugnada, es decir, que se mantenga el rechazo ad portas del incidente. Luego de realizar esta pequeña introducción, el suscrito Juzgador procede a referirse puntualmente a cada uno de los vicios de nulidad alegados por el expropiado: **a) Primer vicio:** Sobre el particular, el suscrito Juzgador considera que lo alegado por la parte expropiada, no constituye un vicio de nulidad del peritaje, ya que el artículo 36 de la Ley de Expropiaciones establece claramente que: "*El dictamen deberá sujetarse a lo*

*dispuesto en el artículo 22 de esta ley y su objeto será revisar el avalúo administrativo para que se ajuste al valor del bien en el momento en que fue valuado". (Lo subrayado no es del original).* Debemos recordar que el avalúo administrativo marca el momento justo en que se deben realizar las valoraciones del terreno expropiado, ya que es precisamente en ese momento, que la parte expropiada sabe de antemano que su propiedad va a ser adquirida parcial o totalmente por la Administración Pública; además, debe resaltarse el hecho que cualquier mejora, obra o edificación que se realice con posterioridad a la confección del avalúo administrativa, no puede ser reconocida, ya que únicamente se valoran los rubros existentes al momento de la confección de esa pericia, de la cual tiene total conocimiento el dueño del inmueble; de la misma forma, cualquier deterioro o afectación posterior que sufra la finca, tampoco puede ser tomada en cuenta para perjudicar al expropiado, ya que el avalúo administrativo fue confeccionado en una fecha anterior, cuando las características del inmueble estaba intacta; el hecho de que el perito Bermúdez haya ajustado su pericia al momento de la confección del avalúo administrativo, no es un vicio de nulidad, al contrario, es la estricta aplicación de lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Expropiaciones. Finalmente, vale la pena indicar que la fijación del precio final va a corresponder exclusivamente al Juez Decisor, ya que basándose en los informes periciales y a las características esenciales del proceso expropiatorio, va a fijar un valor al momento de la confección de la pericia administrativa o por el contrario, va a actualizar los valores, siendo un criterio totalmente subjetivo y totalmente dependiente de las características y trámite del proceso y los factores que influyen en este. **b) Segundo vicio:** Respecto al tema de las limitaciones que sufre el valor unitario del metro cuadrado de terreno por la existencia del Parque Nacional y Playa Grande y a la reducción al 30% del valor del bien por esa situación, considera el suscrito Juzgador que se trata de meras apreciaciones subjetivas del perito Bermúdez que no vienen a viciar o anular la pericia rendida, sino que viene a ajustar el valor del metro cuadrado de terreno, atendiendo a la ubicación de la franja a expropiar y a las limitaciones impuestas y será el Juez en última instancia, el que defina ese valor unitario, pero reitero, dichas apreciaciones

y cálculos no causan la nulidad de la pericia. Considera la parte expropiada que los terrenos que se ubican dentro de los límites del Parque no sufren de imposibilidad alguna de ser desarrollados y mientras el Estado no expropie a los propietarios, a estos no se les veda la posibilidad de desarrollo; agrega que el perito Bermúdez no anexó la información de la que se valió para fijar el valor de la propiedad y dejó en indefensión a la parte expropiada, ya que no sabe si los valores manejados son correctos o no y debió haber utilizado el Manual de Procedimientos para el Avalúo Administrativo; todos estos argumentos de la parte expropiada se respetan pero no se comparten, ya que los criterios que utilizó el tercer perito en discordia para "castigar" o bajar el precio de la finca que nos ocupa, radica en criterios objetivos y otros criterios subjetivos igualmente válidos y procedentes, ya que el Parque Nacional Marino Las Baulas fue creado por Decreto Ejecutivo N° 20518-MIRENEM del 5 de junio de 1991, modificándose los límites establecidos originalmente por medio de la Ley N° 7524 publicada en La Gaceta N°154 del 16 de agosto de 1995 y la finca madre fue adquirida por la sociedad expropiada en abril del 2004, es decir, casi nueve años después de la vigencia de la mencionada Ley, por lo que los compradores sabían de antemano la existencia del Parque y sus limitaciones; el objetivo de estas diligencias es pasar de ser simples limitaciones, a ser una supresión total de los atributos del derecho de propiedad, supresión que por principio constitucional, debe ser indemnizado de una forma justa, tal y como se realiza en esta sentencia. Ahora bien, respecto al tema de los valores consultados y su prueba respectiva, considera el suscrito Juzgador que tal omisión del Ingeniero Bermúdez no causa la nulidad del peritaje, ya que el profesional indica claramente cuáles fueron las fuentes de su investigación de valores de mercado y consigna el rango o margen de los valores encontrados, fijando un límite mínimo y un límite máximo y a partir de ahí, junto con las limitaciones antes citadas, viene a fijar el precio final; aunado a lo anterior, debe resaltarse el hecho que, ni el avalúo administrativo ni la pericia del Ingeniero Sandí Lizano, aportan un cuadro detallado de las propiedades consultadas, sino que únicamente mencionan la investigación realizada, las fuentes de tal consulta así como los resultados, fijando un precio final según los

criterios que cada uno consideró, pero reitero, la ausencia de la consignación de todas las fuentes o valores consultados, no produce indefensión a las partes ni mucho menos acarrea la nulidad de la pericia, ya que el artículo 40 de la Ley de Expropiaciones permite que ambas partes aporten al proceso, artículos de periódico, reportajes, clasificados o cualquier otra prueba documental donde se muestre claramente, los precios de las propiedades de la zona y finalmente, le va a corresponder al Juez Decisor fijar el precio final con base a todos los elementos probatorios que consten en autos y es evidente que los argumentos debidamente probados y con respaldo suficiente, van a tener un peso mayor que los simples argumentos, pero reitero, el hecho de descartar o acoger un valor final por parte del Juzgador, es el objeto del proceso expropiatorio y para eso, el Juez valorará toda la prueba aportada a los autos y en este caso en concreto, tanto el Estado como la parte expropiada, aportan abundante prueba en relación con el valor unitario del metro cuadrado de terreno en la zona, misma que será analizada a lo largo de esta sentencia, pero reitero, esa omisión no hace que el peritaje del Ingeniero Bermúdez sea declarado como nulo. **c) Tercer vicio:** En relación con el daño al remanente y la experticia o conocimiento del perito para rendir su informe, el suscrito Juzgador considera, en primer lugar, que el tema del daño al remanente por la segregación parcial que sufre la finca madre, se trata de un tema de fondo que será conocido en esta sentencia y no existe ninguna nulidad al respecto; respecto a la experticia del perito, el Ingeniero Bermúdez es una persona que tiene el conocimiento y los estudios necesarios para formar parte de la lista de peritos de la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial y por ende, poder rendir los peritajes solicitados por el Juzgado; si la parte considera que el profesional ha faltado a los deberes del cargo conferido e incluso ha cometido alguna falta, tanto el Poder Judicial como su respectivo Colegio Profesional cuentan con los mecanismos disciplinarios para sentar las responsabilidades del caso, pero en las diligencias que nos ocupa, considera el suscrito Juzgador que la pericia del Ingeniero Bermúdez cumple a cabalidad con los requisitos mínimos de valoración y no hay motivo para decretar la nulidad de su peritaje ni mucho menos para removerlo de su cargo, y el fondo de su pericia será revisada a lo largo de

esta sentencia para fijar el precio más justo por el terreno expropiado. **d) Cuarto vicio:** Alega la parte expropiada que el perito Bermúdez hace interpretaciones legales que no son su campo de experticia e incluso le solicita al Despacho cómo hacer su trabajo, todo relacionado con la afectación a un 30% de la franja expropiada en relación con el precio unitario del metro cuadrado de terreno. Tal y como se analizó en el inciso b) de este Considerando, el porcentaje de afectación por las limitaciones impuestas por encontrarse la propiedad en el Parque Nacional, se trata de criterios totalmente subjetivos del perito Bermúdez, criterios que serán conocidos y analizados por el Juzgador con el objetivo de fijar el precio más justo por el terreno expropiado; el hecho de que el valor unitario haya sido rebajado por la existencia de limitaciones del Parque Nacional, se trata de un criterio del perito que es procedente, aunque evidentemente, los elementos probatorios así como los razonamientos del profesional deberán ser revisados por el Juez Decisor para ver si los mismos son adecuados o no, si se confirma el monto fijado por este (*con la afectación*) o no; aunado a lo anterior, debe tomar en cuenta la parte expropiada que la ubicación del inmueble en los límites del Parque Nacional con las limitaciones que eso implica, no es el único elemento tomado en cuenta por ambos peritos judiciales para bajar o castigar el valor unitario, ya que elementos totalmente objetivos como la ausencia de servicios públicos, la ausencia de vista panorámica, la ausencia de infraestructura urbanística y la ausencia de colindancia o acceso por calle pública, fueron factores que indudablemente afectaron o desvalorizaron el precio del terreno de Vacation Rentals S.A., ya que son elementos negativos en relación con el resto de propiedades de la zona; por lo tanto, tampoco se encuentra ningún vicio de nulidad en el razonamiento del perito Bermúdez. **e) Quinto vicio:** Sobre este punto, el suscrito Juzgador considera que el perito tercero en discordia, sí cumplió a cabalidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Expropiaciones y procedió a revisar el avalúo administrativo AA-025-2005, ya que establece claramente las razones para apartarse del mismo; el profesional va más allá y aunque no era su labor, también procede a revisar la pericia del Ingeniero Sandí, para darle mayor claridad al Juzgador a la hora de fijar el justiprecio. De una

lectura profunda del peritaje del Ingeniero Bermúdez, se observa que el profesional revisa las pericias rendidas y concluye que debe apartarse de ambas por dos razones principales: el valor unitario y el daño al remanente; el profesional revisa los estudios y se aparta al considerar, con su propia investigación, que el precio justo es superior al establecido por el Estado pero inferior al fijado por el perito Sandí y las razones para apartarse, serán conocidas al momento de la fijación del justiprecio y respecto al daño al remanente, mediante la aplicación del método del "Antes y después" explica que la expropiación parcial que sufrirá la finca madre, no va a generarle ningún daño; por lo tanto, respetuosamente discrepo de la tesis del expropiado, ya que el perito Bermúdez sí revisó el avalúo administrativo en los términos establecidos por el artículo 36 de la Ley de Expropiaciones. **f) Sexto vicio:** respecto a la ausencia del cuadro de las propiedades comparadas y que sirvieron de base para fijar el precio final, en el inciso b) de este Considerando ya se abarcó el tema, sin embargo, vale la pena resaltar el hecho que el Juzgador cuenta con abundantes elementos probatorios, aportados principalmente por la parte expropiada, donde se demuestra el valor de las propiedades en la zona y evidentemente esa prueba, junto con todo el elenco probatorio que consta en autos, servirá para fijar el precio justo por el terreno expropiado, pero reitero, el hecho que el perito Bermúdez no haya aportado memorias de cálculo o tablas de homologación, no produce la nulidad del peritaje, ya que no existe indefensión; el hecho que no se aporten las referencias hace que la pericia rendida pueda ser "atacada" o confrontada por las partes y de una u otra forma, pueda ser desvirtuada por la otra prueba aportada por las partes, pero reitero, no es nula. **g) Séptimo vicio:** la parte expropiada reitera en el tema de la ausencia de la prueba de la investigación realizada por el profesional, sin embargo, es un tema que ya se abarcó en los incisos b) y f) de este Considerando, quedando claro que esa ausencia no genera indefensión y tampoco acarrea la nulidad de la pericia. **h) Octavo vicio:** nuevamente hace referencia a la ausencia de pruebas del peritaje, aspecto claramente explicado y resuelto en los incisos b), f) y g) de esta Considerando. **i) Noveno vicio:** respecto al bosque secundario existente en el área a expropiar, el suscrito Juzgador



considera que el perito Bermúdez nunca toma en cuenta ese aspecto para "afectar negativamente" el patrimonio de la parte expropiada, en los términos alegados por el incidentista, ya que el profesional reduce en un 70% el valor del terreno por las limitaciones propias del Parque Nacional, por la falta de servicios públicos y por la falta de vías de acceso, confirmando en estos dos últimos rubros, lo estimado por el perito Sandí en su estudio. Tal y como se dijo en el inciso a) de este Considerando, los factores tomados en cuenta por los peritos judiciales o inclusive por la Dirección General de Tributación al confeccionar las pericias, son elementos que serán tomados en cuenta por el Juzgador en esta sentencia, para fijar el precio justo por el terreno expropiado, pero reitero, el hecho que el precio unitario de la zona haya sido ajustado o castigado dependiendo de los factores de mérito o de demérito de la finca valorada, no acarrea la nulidad del peritaje, sino que se trata de un aspecto a considerar por el Juez Decisor al momento de la fijación del justiprecio. ***j) Por tanto:*** Se declara sin lugar en todos sus extremos el incidente de nulidad de actuaciones y del peritaje del Ingeniero Bermúdez presentado por la representación de la parte expropiada, siendo el fondo de la pericia conocida por el suscrito Juzgador en esta sentencia, ya que forma parte del elenco probatorio que se encuentra en los autos y no ha violado las normas del debido proceso o de derecho de defensa de las partes.

**VIII- 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 justo 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. Para la búsqueda de ese precio justo final, el suscrito Juzgador considera que, lo

prudente al encontramos ante un expediente sumamente extenso y con tantos argumentos y prueba aportada por las partes, es dividir el análisis en cuatro grandes temas que procedemos a citar: 1) Informes rendidos; 2) Elementos probatorios; 3) Argumentos de las partes; 4) Factores positivos y negativos; 5) Propiedades comparables; 6) Factor temporal; y 7) Conclusiones; los mismos se desarrollan de la siguiente forma: **1) Informes rendidos:** para iniciar, estima el suscrito Juzgador que lo prudente es analizar detenidamente cada uno de las tres pericias rendidas en este proceso, o sea, el avalúo realizado por el Ministerio de Hacienda y los dos peritajes judiciales; respecto al avalúo administrativo, estimo que el mismo es muy completo en la descripción de la zona así como en la descripción del inmueble expropiado, consignando y en algunos casos explicando, las características más importantes de cada rubro, sin embargo, a la hora de fijar el valor unitario del metro cuadrado de terreno, el avalúo es omiso, superficial y sin la justificación debida, fija un valor de \$6.000,00, monto que es sumamente bajo, como más adelante se verá; si bien es cierto el avalúo dentro del apartado "*Justificación del valor unitario asignado al terreno*" considera las características del inmueble y de la zona (*puntos 1 y 2*), en relación con la investigación de valores de la zona (*puntos 3 y 4*) la pericia simplemente consigna dicho estudio de mercado, pero no aporta ninguna tabla de valores para convencer a la parte expropiada (*en sede administrativa*) y al Juzgador (*en este proceso*), que el valor final otorgado es correcto y adecuado; al contrario, el avalúo de Tributación es totalmente omiso respecto a la investigación de valores y ese es un factor que hace que el mismo se desvirtúe fácilmente; en su parte final (*específicamente a folio 96 del expediente administrativo*), el estudio indica que: "*Para mayor información respecto a los cálculos matemáticos, métodos y procedimientos de valoración utilizados; se informa que estos se encuentran anexados al expediente 110-2004 y pueden ser consultados y ampliados mediante cita previa con el perito valuador*", sin embargo, el mismo no es aportado y no le corresponde a los peritos judiciales ni mucho menos al expropiado, solicitar esa información, ya que la misma debió haberse adjuntado desde un inicio al avalúo realizado, situación que no ocurrió. Ahora bien, en segundo lugar tenemos el peritaje del Ingeniero Sandí,

el cual viene a consignar de una forma adecuada, tanto las características de la zona como del inmueble, entendido este como la finca madre y el área a segregarse; posteriormente, el perito Sandí viene a establecer los precios mínimos y máximos de propiedades en la zona y describe lo que se considera un lote tipo en la zona y luego, viene a ajustar u homologar ese valor unitario, teniendo en cuenta las características particulares del inmueble, es decir, aquellos elementos valorizantes y ante todo desvalorizantes con que cuenta la finca, en relación con las referencias o las fincas comparadas; el perito Sandí presenta la pericia más completa y detallada y como se verá más adelante, el valor determinado por este profesional será el que fije el Juzgador, por su precisión en los análisis y el método de investigación y homologación realizado. Finalmente, el perito Bermúdez también realiza un estudio pericial muy completo, ya que realiza una adecuada descripción de la zona y una muy profunda y detallada descripción de la finca madre y aunque el suscrito Juzgador no comparte la metodología utilizada para fijar el precio final, sí realiza un proceso de homologación que aunque válido, no es compartido; el perito Bermúdez, al igual que el perito Sandí, fijan un rango de valores, es decir, indican cuál es el precio promedio de las propiedades encontradas en la zona y a diferencia del perito Sandí, el perito Bermúdez como tercero en discordia viene a castigar de una forma desproporcionada, ese valor promedio, ya que disminuye en un 70% el valor encontrado en el sector, lo cual es a todas luces excesivo e improcedente. Luego de revisar detenidamente las tres pericias, estima el suscrito Juzgador que las tres cumplen a cabalidad con los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones y en relación con el artículo 36 de la mencionada Ley, los dos peritos judiciales vienen a revisar el avalúo administrativo y de una forma tácita y expresa, vienen a apartarse del mismo por las razones que se detallan en los informes, estableciendo valores muy superiores, pero reitero, en términos generales, los tres estudios son parámetros válidos de valoración y servirán de base para la fijación del precio final, pero por las razones indicadas, el informe del perito Sandí será el que prevalezca al momento de fijar el precio final. **2) Elementos probatorios:** tal y como se dijo líneas atrás, las partes aportan a este proceso un amplio elenco probatorio,

mismo que será analizado a continuación, destacando su influencia o no en la fijación del precio del terreno expropiado. **2.1. De la parte expropiada:** En primer lugar, considero importante destacar que las pruebas aportadas por la parte expropiada y que se pueden apreciar a folios 74, 170 a 221, 216 a 219, 224 a 229, 270 a 271, 304 a 340, 349 a 351 y 544 a 544 bis, todos del expediente principal, no serán tomados en cuenta para la fijación del precio final, ya que, de conformidad con el artículo 395 del Código Procesal Civil: "*A todo documento redactado en cualquier idioma que no sea el español, se le acompañarán su traducción y la copia de aquél y de ésta*"; tal y como puede apreciarse, el Apoderado de la parte expropiada aporta toda la prueba antes mencionada, la cual hace referencia a propiedades en venta de la zona e incluso algunos reportajes, sin embargo, no aporta su respectiva traducción y por ende, no será considerada por el Juzgador para fijar el precio final del terreno expropiado. En segundo lugar, el Apoderado de Vacation Rentals S.A. aporta una serie de peritajes judiciales de otros procesos expropiatorios y efectivamente, de conformidad con el inciso e) del artículo 40 de la Ley de Expropiaciones, los informes de peritos pueden perfectamente ser aportados como elementos probatorios adicionales para fijar el valor del bien expropiado. Ahora bien, antes de proceder al análisis de cada uno de los peritajes aportados, vale la pena aclarar que, de conformidad con la disposición antes mencionada, es decir, el artículo 40 de la Ley de Expropiaciones: "*En ningún caso, el monto de la indemnización podrá exceder la suma mayor estimada en los avalúos*" y para las diligencias que nos ocupan, esa "*suma mayor*" fue la establecida por el perito Sandí, es decir, un valor unitario de \$80.046,49 el metro cuadrado de terreno; al analizar cada uno de los peritajes judiciales aportados en otros procesos, a simple vista se observa que los mismos exceden, algunos en casi cinco veces, el monto máximo establecido en este proceso; aunado a lo anterior, vale la pena resaltar el hecho que esos otros peritos judiciales realizan una investigación de valores de mercado en Playa Tamarindo, Playa Ventanas, Playa Flamingo, Playa Pinilla, Playa Conchal, entre otras, que evidentemente no tienen las limitaciones de construcción, inversión, desarrollo, que sí existen en Playa Grande, por lo que

carece de sentido tratar de igualar lo que es diametralmente diferente; es lógico que no es lo mismo comprar un terreno en Playa Tamarindo que no tiene limitaciones y explotarlo inmediatamente, que adquirir un terreno en Playa Grande, donde de antemano se sabe que se encuentra dentro de los límites del Parque Nacional y las posibilidades de desarrollo son nulas o muy limitadas; aunado a lo anterior, se puede observar que los peritos judiciales de los otros procesos, utilizan medidas de lotes que ni siquiera se asemejan al inmueble a expropiar en estas diligencias, ya que utilizan lotes con medidas, por ejemplo, de 1.069,00 y 564,00 metros cuadrados (*folio 109 del expediente principal*), mientras que la finca madre posee una medida de 7.365,18 metros cuadrados y por ende, no se puede asimilar. Respecto a los valores unitarios, el perito Gómez Saborío fija un valor unitario de ¢416.000,00 el metro cuadrado al consultar propiedades en Tamarindo y Flamingo (*informe a folios 75 a 87, 115 a 128 y 272 a 274*), el perito Espinoza Murillo establece un valor unitario de ¢442.000,00 al consultar propiedades en Tamarindo, Langosta y Ventanas (*folios 88 a 93, 129 a 135 y 275 a 279*), el perito Chinchilla Guillén fija un valor de ¢394.442,43 al considerar propiedades de un tamaño mucho menor en Tamarindo y Flamingo (*folios 108 a 114 y 260 a 269*), el perito Solano Rodríguez establece un valor unitario de ¢439.618,39 considerando el alto potencial turístico de Tamarindo, Langosta, Playa Grande, Pinilla, Playa Conchal, Playa Flamingo y Pedrosa (*folios 136 a 149 y 285 a 297*) y finalmente, el Ingeniero Chang Estrada fija un valor unitario de ¢442.000,00 al considerar peritajes judiciales de otros procesos expropiatorios (*folios 280 a 284, todos los mencionados del expediente principal*). Luego de analizar detenidamente todos los informes aportados como prueba, el suscrito Juzgador llega a tres conclusiones concretas: En primer lugar, todos los montos son excesivamente superiores a lo establecido por el avalúo administrativo en este proceso y exceden en casi cinco veces el monto máximo establecido por el perito Sandí; en segundo lugar, se utilizan referencias de otros sectores y playas que no poseen limitaciones de uso, construcción o disfrute y además, son inmuebles que en cuanto a servicios públicos, vías de acceso, infraestructura urbanística, área o cabida y ubicación, son diametralmente diferentes a la finca

objeto de este proceso y en tercer lugar, el hecho que los peritos judiciales en otros procesos hayan considerado sumas tan excesivas, no implica que ese sea el precio final otorgado por el Juez Decisor, ya que únicamente son referencias y la parte expropiada no aportó al proceso, alguna sentencia firme que confirmara el valor establecido en alguno de los peritajes rendidos en esos otros expedientes expropiatorios. Ahora bien, otros temas relevantes para la fijación del justiprecio y que tienen referencia directa a las pruebas aportadas por la parte expropiada, se relacionan con la existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas (*folio 151 y 152*), la belleza escénica e importancia de las playas guanacastecas (*folios 153 a 158*), la gran cantidad de hoteles existentes en la zona (*folios 159 a 169*) y un tema más importante aún, el desarrollo de la inversión extranjera en la zona de Guanacaste, a través de artículos de revistas y reportajes de bienes raíces en el sector (*folios 212 a 215, 220 a 223, 230 a 232, 341 a 349 y 352 a 356, todos del expediente principal*); sobre estos temas, es un hecho no controvertido que ciertas zonas costeras de la provincia de Guanacaste, incluyendo el sector de Playa Grande, han experimentado en los últimos años un aumento en la inversión extranjera, todo lo cual se ha materializado en la construcción de grandes complejos hoteleros en la zona y por ende, ha aumentado en gran medida el auge o la actividad turística en el sector; es más, en el avalúo administrativo AA-110-2006 se destaca el auge de la actividad comercial turística y se destaca la existencia de más de cien establecimientos que prestan el servicio de albergue a turistas; es más, el mismo Ministerio de Hacienda reconoce que las inversiones constituidas por hoteles en Tamarindo, Playa Langosta y Playa Grande, fueron realizadas en las cercanías del Parque Nacional precisamente por sus ecosistemas y la importancia del mismo (*folio 34 del expediente administrativo*); por lo tanto, de toda la prueba mencionada, la cual fue aportada por la parte expropiada, estima el suscrito Juzgador que efectivamente las playas guanacastecas poseen una gran belleza escénica, que la inversión extranjera en la zona es más que evidente y que la actividad turística en el sector es muy importante para el desarrollo y se materializa en la gran cantidad de hoteles, casas, apartamentos y establecimientos comerciales dedicados en su totalidad, a

la actividad turística de la zona. Ahora bien, respecto al oficio de Century 21 Coastal Estates sobre propiedades vendidas y en venta en la zona (*folios 233 a 235 y 300 a 302*) y la copia de la escritura de compraventa de una finca de Grande Beach Holdings Ltda a Wake Up Ltda (*folios 236 a 244 y 356 a 364*), se trata de pruebas que poseen su fundamento en el artículo 40 incisos a) y b) de la Ley de Expropiaciones y nuevamente se reitera que las mismas únicamente sirven de referencia y confirman la disparidad de precios en la zona, los cuales son simples referencias que deben ser apreciadas con el resto de elementos probatorios; además, debe tomarse en cuenta la fecha de consulta así como la persona que realiza la publicación, ya que lógicamente se trata de precios estimados que suben o bajan dependiendo de varios factores, tales como premura del dueño para vender su propiedad, comisión de la Agencia de Bienes Raíces, la necesidad del comprador para desarrollar un proyecto, entre otros, ya que es de todos conocido las tratativas o proceso de negociación entre comprador y vendedor, lo que necesariamente influye en el precio final otorgado; todos estos argumentos se aplican en la compra del terreno de Wake Up Ltda por parte de Grande Beach Holdings Ltda, donde influyen una serie de factores de negociación y cuyo valor es un precio estimado que va en función de otros elementos probatorios y sobre todo, en función de las características propias del bien. En otro orden de ideas y respecto a la copia de la declaratoria de zonas de turismo a las playas del Litoral Pacífico, incluyendo Playa Grande (*folios 381 y 382 del principal*), la parte expropiada logra demostrar que el inmueble de este proceso efectivamente se ubica en una zona turística, situación que viene a confirmar el auge del turismo como una de las características más relevantes de la zona y fue un aspecto abarcado ampliamente por el avalúo administrativo (*a partir de la página 88 del expediente administrativo*), por lo que la copia aportada viene a confirmar más la ubicación del inmueble en una zona de turismo, lo cual es un factor positivo del mismo. Ahora bien, respecto al tema de la disponibilidad de agua de la finca madre (*folio 107 del principal*), según se indica en el avalúo administrativo (*folio 93 del expediente administrativo*), en el peritaje del Ingeniero Sandí (*folio 27*), en el peritaje del Ingeniero Bermúdez (*folio 524*) y se confirma en

el acta de reconocimiento judicial (*folio 386, estos últimos del expediente principal*), la propiedad no cuenta con servicios públicos y ese factor evidentemente hace que la finca presente una gran desventaja en relación con los inmuebles de la zona o fincas de referencia que sí poseen esos servicios; esa ausencia de infraestructura, carencia de servicios públicos, falta de acceso por calle pública y ausencia de vista panorámica total hacia el mar, hace que el valor de esta propiedad sea castigado drásticamente, ya que no es lo mismo el precio de una finca cuyo acceso es por calle pública, que tiene todos los servicios públicos, que tiene una excelente vista panorámica y que no tiene ningún tipo de limitación de uso, que la finca valorada, que tiene todos los elementos de demérito mencionados anteriormente; entonces, en ese sentido el suscrito Juzgador concuerda plenamente con los argumentos del perito Sandí al rebajar el valor unitario promedio tomando en consideración todos los factores desvalorizantes que posee el inmueble objeto de estas diligencias. A folios 898 a 901 del principal, la parte expropiada aporta el oficio N°DIGH-OF-474-13 del 9 de diciembre del 2013 denominado "*Propuesta de nueva matriz de protección de acuíferos*", el cual es elaborado por la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento y mediante esa prueba, así como todos los argumentos visibles en el escrito presentado el 29 de mayo del 2014 (*visible a folios 887 a 897 del principal*), Vacation Rentals S.A. pretende demostrar que la tesis estatal en el sentido de que en la zona de Playa Grande no se puede realizar actividad alguna por la supuesta problemática que presenta el recurso hídrico, no se ajusta a la realidad; agrega que el oficio DIGH-038-09 del 13 de febrero del 2009 de la Dirección antes citada, que indicaba que la zona que abarca desde Playa Grande hasta la desembocadura del Estero Tamarindo se encuentra asentada sobre la parte baja del acuífero aluvial de Huacas - Tamarindo y considera de extrema vulnerabilidad que no permite ninguna actividad, salvo conservación y preservación, carece de total validez para este asunto, en virtud del artículo 120.1 y 122.1 de la Ley General de la Administración Pública y la ausencia de valor de actos internos ante el ordenamiento general del Estado en perjuicio del particular. Agrega la expropiada que los oficios citados por



la Procuraduría para demostrar el problema del recurso hídrico, no fueron proveídos por la institución, lo que genera indefensión y en todo caso, reitera que se trata de actos administrativos internos que no posee el carácter o alcance general normativo y considera que las actividades sujetas a viabilidad ambiental y la determinación de materias para proteger el ambiente y los servicios, deben estar reglamentados; indica además que SENARA al emitir la matriz de "*Criterios de Uso del Suelo*" debió considerar la opinión de los pobladores y propietarios de la región, así como asociaciones constituidas y vinculadas al tema del medio ambiente, ya que pueden afectarse sus derechos subjetivos o situaciones jurídicas consolidadas, por lo que considera que esos criterios de uso de suelo, carecen de validez y eficacia, aunado al hecho que no han alcanzado el carácter normativo que requieren para su aplicación; agrega que la resolución 1410-2010-SETENA permite en la zona de Amortiguamiento del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, el desarrollo de propiedades, por lo que estima que la tesis estatal en el sentido de la problemática que presenta el recurso hídrico en la zona, es un hecho no demostrado y debe rechazarse. Tal y como se indicó líneas atrás, la parte expropiada aporta el oficio DIGH-OF-474-13, donde se indica que las zonas costeras (*franja marítimo terrestre*) de unos doscientos metros, siendo estas zonas de descarga de los acuíferos a los océanos, se clasifican como zona de alta vulnerabilidad para efectos de aplicar las regulaciones al uso de suelo, pero hacían referencia a otro proceso de la empresa Simens Mountain Business S.A. Respecto al pago de impuestos municipales (*folio 299 del principal*), se aprecia el monto pagado por concepto de impuesto de bienes inmuebles, sin embargo, no se sabe a ciencia cierta el valor real y fiscal de las propiedades utilizadas como referencia por la parte expropiada. **2.2. Del Estado:** Una vez analizado ampliamente el elenco probatorio aportado por el Apoderado de Vacation Rentals S.A., pasamos entonces al análisis de la prueba aportada por el Estado y su incidencia en el precio final; a folios 448 a 450 del principal, la representación estatal aporta dos reportajes del periódico La República donde pretende demostrar que, por la crisis financiera mundial, los precios en la zona de Guanacaste han descendido, sin embargo, debe tomarse en

cuenta que se trata de reportajes que poseen más de seis años de antigüedad (*ya que datan de setiembre y octubre del año 2008*) y al fin y al cabo no influyen en la fijación del precio final, ya que el tema relevante es la actual y evidente inversión extranjera en la zona y el desarrollo turístico que actualmente se da en las zonas costeras de Guanacaste; aunado a lo anterior, la representación estatal no logró demostrar de un modo fehaciente, que como resultado de esa crisis los valores de mercado en el sector, hayan bajado drásticamente, ya que no existe prueba que fundamente sus argumentos. Respecto al tema de la vulnerabilidad del acuífero Huacas - Tamarindo en relación a los oficios ASUB-043-2009 y DIGH-038-09 que se pueden apreciar a folios 470 a 486 y a folios 487 a 506 del expediente principal, considera el suscrito Juzgador que sería innecesario referirse al tema del recurso hídrico como factor valorizante o desvalorizante de la finca, ya que como quedó demostrado líneas atrás, la propiedad objeto de este proceso no cuenta con los servicios públicos básicos que sí poseen los inmuebles utilizados como referencia, lo cual constituye un factor que castiga o demerita el valor unitario final, en los términos planteados por el Ingeniero Sandí en su informe. Finalmente, la representación estatal aporta copia de la sentencia N°242-2013 de las once horas treinta minutos del siete de febrero del dos mil trece dictada por este Despacho, en la cual, en otro proceso expropiatorio del Parque Nacional Marino Las Baulas, específicamente sobre una propiedad de Guácimo Mar Vista Estates C. S.A., el Juez Decisor fijó un valor unitario de *¢44.000,00* y tal decisión no fue apelada por las partes, por lo que adquirió firmeza; tal sentencia puede apreciarse a folios 721 a 738 y a folios 819 a 847 del expediente principal y al ser admitida para su estudio por ser un elemento probatorio válido, llega a probar dos cosas: en primer lugar, que el valor unitario fijado por el Ministerio de Hacienda en este proceso (*¢6.000,00*) es sumamente bajo en comparación al fijado por el Juez en esa sentencia (*¢44.000,00*) y que se estableció ese precio final y la sentencia adquirió firmeza, porque las partes no apelaron, no porque el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, órgano superior de este Despacho, haya confirmado ese valor. **3) Argumentos de las partes:** al igual que con las pruebas aportadas al proceso, los argumentos considerados por las partes

en estas diligencias de expropiación son muy extensos, pero el análisis del suscrito se limitará a indicar las razones por las cuales concuerdo con el criterio de las partes, así las razones por las que concuerdo parcialmente o me aparto totalmente, empezando por los argumentos de la parte expropiada y siguiendo con los del Estado: **3.1. De la parte expropiada:** Mediante el escrito presentado el 10 de setiembre del 2007 (*folios 95 a 103 del principal*), el Apoderado de la sociedad expropiada se refiere al proceso de avalúo, al proceso en la Ley de Expropiaciones y al peritaje del Ingeniero Sandí; en relación con este último, el suscrito Juzgador considera que el perito Sandí, a diferencia de lo estimado por la parte expropiada, sí señala y explica la metodología de valoración utilizada y el hecho de describir detalladamente el inmueble, indicar el rango de valores obtenido en la investigación de valores de mercado y luego ajustar u homologar ese precio según los elementos desvalorizantes que prevalecen en el inmueble expropiado, es una técnica adecuada, procedente y que el suscrito Juzgador avala, ya que pretende adaptar el precio del inmueble objeto de este proceso, a los valores obtenidos por el profesional en su investigación, por lo que en ese sentido, el perito Sandí no ignora el valor de mercado y la oferta inmobiliaria de la zona, tal y como estima la parte expropiada. Agrega que el profesional no menciona las consultas realizadas y asegura que consultó en la zona los precios de mercado, sin embargo, en su informe no se evidencia tales consultas, es decir, estudió las calidades del inmueble sin mediar un estudio de mercado; tales afirmaciones se respetan pero no se comparten por el Juzgador, ya que el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones, específicamente en su inciso g) indica que un dictamen pericial contendrá obligatoriamente, una mención del precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona, tal y como lo establece el Ingeniero Sandí en su pericia, al indicar que los precios unitarios varían entre \$700.000,00 y \$400.000,00 para lotes de 800,00 metros cuadrados, dependiendo de los servicios públicos con que cuente y si está frente al mar; dicho en otras palabras, el perito Sandí realiza una investigación de valores de mercado y aunque no aporta un cuadro detallado de tales consultas, sí establece claramente el rango de valores en la zona así como las características básicas de

un lote tipo y a partir de ahí, viene a ajustar el valor de esas referencias en función del inmueble que nos ocupa, destacando sus elementos de mérito y de demérito. Sobre este último punto, la parte expropiada considera que el perito Sandí únicamente consideró los factores desvalorizantes de la propiedad y no consideró la vista panorámica del inmueble y el hecho que se ubica en la zona marítimo terrestre inalienable, siendo ambos factores que catapultan el valor de los terrenos; agrega que si bien es cierto la finca no tiene servicios públicos, la zona sí posee y poner esos servicios no implica un esfuerzo o gasto considerable para ser un factor de demérito tan riguroso y en relación con las vías de acceso, agrega que sí se cuenta con vías lastreadas y ese es un hecho que no afecta a otras propiedades de la zona y que el terreno es de forma regular y de topografía plana. Sobre el particular, el suscrito Juzgador considera que la labor del perito Sandí se limitó a ajustar u homologar el valor de las referencias o el valor inmobiliario de la zona, a las condiciones propias del inmueble expropiado, ya que en los puntos 11.0, 11.1 y 11.2 de su estudio, viene a establecer aquellos factores que influyen directamente en el precio final; en relación con los argumentos de la parte expropiada, el suscrito Juzgador respetuosamente discrepa, ya que el hecho que la finca no posea infraestructura completa, no cuente con servicios públicos actualmente, no cuente con acceso directo por calle pública, tenga un suelo arenoso y la vista panorámica hacia el mar a que hace referencia la parte expropiada esté impedida por la existencia de árboles de madero negro, se trata de aspectos intrínsecos de la finca que reducen su valor en el mercado; el hecho de que se tenga que hacer una inversión considerable para construir una carretera de acceso e instalar los servicios públicos en la finca, evidentemente se trata de un aspecto que baja la deseabilidad comercial del inmueble y si bien es cierto la finca posee colindancia con la zona marítimo terrestre y la playa, lo cierto es que su visibilidad está impedida o bloqueada por la existencia de árboles, lo cual es otro elemento que sin duda influye en la fijación del precio final y discrepando de la tesis de la parte expropiada, hacer que la finca tenga un acceso adecuado, servicios públicos y vista panorámica, se trata de hechos futuros e inciertos que además, sí implican un gasto considerable que posiblemente no tendrá que

realizar un inversionista, en otros terrenos de la zona que ya cuenten con esas facilidades. Finalmente, en relación con el daño al remanente, se trata de aspectos que se conocerán en el Considerando siguiente. En relación con otro escrito presentado el 10 de setiembre del 2007 (*visible a folios 246 a 252 del principal*), el Apoderado de la sociedad expropiada hace referencias a las pruebas aportadas a folios 107 a 245 del principal y manifiesta lo que se considera una indemnización justa en materia de expropiaciones; agrega que el avalúo administrativo no consideró las características del inmueble expropiado, donde enumera que se trata de un terreno privado inscrito (*no concesión*) en los límites de la zona pública inalienable de los cincuenta metros, que menos del 3% de las propiedades de la Costa Pacífica de Costa Rica tienen esa característica, que en playas como Tamarindo, Potrero Grande y Jacó, el valor promedio del terreno es de \$2.500 el metro cuadrado, que posee privacidad por su acceso restringido, que se ubica en una zona de alta plusvalía de Costa Rica (*Playa Flamingo, Conchal, Brasillito, Tamarindo, Hacienda Pinilla*), que Playa Grande tiene una declaratoria de interés turístico desde 1970, que se ubica en una Urbanización aprobada en 1977 por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Costarricense de Turismo, que la zona cuenta con un Reglamento de Zonificación aprobado por la Municipalidad de Santa Cruz, que el lote tiene prevista de agua por parte de la Asociación de Acueductos y Alcantarillado Rural de los Vecinos de Playa Grande, teniendo reserva hídrica suficiente para el desarrollo planeado, que posee acceso a todos los servicios como electricidad trifásico, telefonía, agua potable, Internet de Avanzada, Supermercados, Hoteles, Restaurantes, Cabinas, Escuela, Médico, hay diversos campos de golf a menos de quince minutos, hay hoteles de gran prestigio mundial como Hotel Paradisus Conchal, JW Marriot, Best Western, entre otros, que posee carretera de acceso totalmente asfaltada y en excelentes condiciones, que su entorno posee belleza escénica, que cuenta con una situación única frente a una playa excepcional de arena blanca de excelente calidad, que es un terreno apto para construcción de alto nivel, que posee una dimensión perfecta y se ubica a menos de cuarenta minutos del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber; agrega que en otros procesos judiciales se valoraron

propiedades en ¢398.442,00 por metro cuadrado, entre \$800 y \$850, que según investigación en Internet se aprecian propiedades en Playa Grande y zonas aledañas que oscilan entre \$800 y \$1.400 el metro cuadrado, que la sociedad expropiada no podrá adquirir un lote en esa zona o en otra con las mismas condiciones, bondades, belleza escénica y servicios básicos, que según empresas de Bienes Raíces los precios oscilan entre los \$750 y \$1.200, que Wake Up Ltda adquirió una propiedad en la zona a \$598 el metro cuadrado en el 2006, siendo esta última una finca irregular en las que todas las aguas de la montaña dan a ella, mientras que la finca de Vacation Rentals S.A. es completamente plana, se ubica frente a la playa y posee una mejor ubicación geográfica que la referencia; finalmente, en ese escrito, la parte expropiada le solicita al perito Sandí, nueve aclaraciones de su informe, respondiendo el profesional el 14 de noviembre del 2014 (*folios 915 y 916 del principal*) y al darse la audiencia respectiva, la sociedad expropiada no indicó nada al respecto. En relación con el escrito presentado el 27 de febrero del 2008 (*folios 365 y 366, reiterado a folios 394 y 395, todos del principal*), el Apoderado de Vacation Rentals S.A. se refiere a las pruebas aportadas y que se aprecian a folios 259 a 364 del principal, a las cuales se hizo referencia en el inciso b) del Considerando V de esta sentencia; en ese escrito, la parte expropiada se refiere a la potestad del Juzgador de suspender una puesta en posesión si considera que lo fijado administrativamente, no corresponde al precio justo y para fundamentar su tesis, aporta prueba que demuestra que es notorio que en otros procesos de expropiación, todos los peritos judiciales se han apartado del monto fijado por el Estado; asimismo, aporta valores de la Municipalidad de Santa Cruz, de empresas de Bienes Raíces, criterios de expertos, información registral, entre otros, solicitando en su momento, la suspensión de la puesta en posesión, que finalmente se dio el 13 de marzo del 2008. Mediante el escrito presentado el 2 de julio del 2008 (*visible a folios 379 y 380 del principal*), la parte expropiada se refiere al reconocimiento judicial practicado y destaca que Playa Grande fue declarada de interés turístico por el Instituto Costarricense de Turismo desde el 4 de octubre de 1970 (*aportando la copia respectiva a folios 381 y 382 del principal*), que de la propiedad hacia el mar

existe una franja de 25 metros (*dentro de la franja de 50 metros de la zona pública*) de madero negro que demuestra aún más que la motivación de la declaratoria de interés público, no es tal, ya que las tortugas no pueden pasar por esos maderos para llegar a propiedades privadas y finalmente, que la propiedad a expropiar no corresponde a un bosque secundario, por lo que es errónea esa afirmación en el reconocimiento judicial. A través del escrito visible a folio 424 del principal, el cual fue presentado el 27 de noviembre del 2008, la sociedad expropiada solicita el nombramiento de un tercer perito en discordia, al considerar que el precio dado por el perito Sandí Lizano, no se ajusta al valor real de mercado de la zona. Mediante el escrito presentado el 13 de enero del 2010 (*visible a folios 536 a 542 del principal*), la parte expropiada se refiere al peritaje del Ingeniero Bermúdez e inicia consignando lo que debe entenderse por precio justo, para luego solicitarle varias aclaraciones concretas al perito, dentro de las cuales se destaca el tema del tipo de dólar empleado, las propiedades de referencia para fijar el valor de reposición, la diferencia respecto a otras propiedades ubicadas en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, no valoración del daño al remanente, la no existencia de imposibilidad de desarrollar los terrenos ubicados dentro de los supuestos límites del Parque, el hecho que mientras los terrenos no sean expropiados por el Estado a los propietarios no se les veda la posibilidad de desarrollar su propiedad, el hecho que existan restricciones de construcción no significa que la propiedad pierda valor, el hecho de la afectación del 70% del valor por las supuestas restricciones, los incumplimientos del avalúo administrativo, las zonas comparadas, las propiedades utilizadas como referencia y finalmente, el estudio forestal; ante estas solicitudes de la expropiada, el 22 de febrero del 2010 el perito Bermúdez amplía su informe y a través del escrito presentado el 5 de abril del 2010 (*visible a folios 566 a 577 del principal*), la parte expropiada se refiere a la ampliación brindada por el profesional y realiza varios argumentos para demostrar la nulidad absoluta del peritaje; si bien es cierto en los Considerandos I y VII de esta sentencia ya se hizo referencia al fondo del incidente, en el escrito antes mencionado y que se puede apreciar a folios 556 a 565 del principal, la parte expropiada desarrolla los vicios

de nulidad del informe pericial, donde destacan temas como la fecha de elaboración del estudio, la actualización del avalúo administrativo, la disminución del valor del bien por la existencia del Parque, la posibilidad de desarrollo de los inmuebles ubicados en los supuestos límites del Parque, el hecho de que la propiedad se compró sin existir expropiación de por medio, que un fin conservacionista del propietario no tiene por qué afectar el valor, no se sabe los valores empleados por el perito para fijar el precio final, la existencia de Manuales de Valoración, el daño al remanente no valorado, la indemnización plena que comprenda todos los daños causados, la ausencia de experticia necesaria, la ausencia de pruebas respecto a las limitaciones sufridas, no indica el incumplimiento del avalúo administrativo, no anexa pruebas de la investigación realizada y finalmente, alega que no existe prueba de la existencia del bosque secundario, por lo que solicita la nulidad del peritaje rendido por el Ingeniero Bermúdez, nulidad que fue declarada sin lugar en todos sus extremos en el Considerando VII de esta sentencia, por las razones explicadas ampliamente. Respecto a los escritos presentados el 5 de abril, 21 de junio, 25 de agosto y 22 de diciembre, todos del año 2010, se trata de aspectos de trámite que ya fueron resueltos en su oportunidad, mediante resoluciones de trámite por este Despacho, a través de la sentencia N°309-2011-I de la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo o bien, en el Considerando VII de esta sentencia, por lo que se omite la reiteración de su conocimiento. Mediante el escrito presentado el 8 de agosto del 2011 (*folios 622 a 648 del principal*), la parte expropiada presenta otro incidente de nulidad de actuaciones con su respectiva prueba y luego de darse la audiencia respectiva (*folio 649 del principal*), el mismo es rechazado mediante la sentencia N°2429-2011 dictada por este Despacho a las ocho horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de noviembre del dos mil once; al presentar los recursos respectivos (*la parte expropiada*) el 22 de noviembre del 2011 (*según se aprecia a folios 664 a 666 del principal*), el Juzgado rechaza la revocatoria (*a folio 667 del principal*) mediante el auto de las ocho horas cinco minutos del diez de enero del dos mil doce, el 10 de abril del 2012 (*folios 680 a 682 del principal*) la parte expropiada formula agravios y a través de la sentencia



N°195-2012-II de las nueve horas del trece de setiembre del dos mil doce (*visible a folios 684 a 686 del principal*), la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo confirma en todos sus extremos la resolución recurrida, es decir, la que dispuso el rechazo del incidente y consideró que la fijación del justiprecio ante la expropiación de un inmueble, es competencia típica y ordinaria del Juez, conforme los principios de derecho, el principio de legalidad y la sana crítica. Mediante los escritos presentados el 1° de agosto y el 4 de octubre, ambos del año 2013 (*visibles a folios 717 a 720 y 743 a 802, todos del principal*), así como el 29 de mayo del 2014 (*visible a folios 882 a 886 del principal*), la parte expropiada pretendía suspender el trámite de este proceso expropiatorio hasta que se resolviera de forma efectiva el arbitraje internacional contra el Gobierno de Costa Rica ante el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (CIADI) perteneciente al Banco Mundial, en relación con la expropiación de varias propiedades ubicadas en el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste; mediante la resolución de las quince horas treinta minutos del trece de enero del año dos mil catorce (*visible a folio 811 del principal*), el suscrito Juzgador rechazó la suspensión solicitada, por las razones de forma y fondo expuestas en la resolución mencionada. Mediante el escrito presentado el 12 de marzo del 2014 (*visible a folios 848 a 862 del principal*), la parte expropiada se refiere a algunas pruebas aportadas por el ente estatal y destaca algunos temas como la eliminación de las restricciones del otorgamiento de créditos, el hecho que la baja de precios de propiedades en Guanacaste se basa en especulaciones, el oficio ASUB-043-2009 de SENARA carece del requisito de validez, las actividades sujetas a viabilidad ambiental debidamente reglamentadas, la participación ciudadana en temas ambientales, la ausencia de efectos jurídicos de la Matriz de "*Criterios de Uso del Suelo*", la jerarquía normativa de los Tratados Internacionales y el tema del arbitraje antes mencionado. Mediante el escrito presentado el 12 de marzo del 2014 (*visible a folio 863 del principal*), la sociedad expropiada aporta un artículo denominado "*Banco Central elimina restricción a crédito*" donde pretende demostrar que esas restricciones se dieron en un tiempo específico y ya superado y dicha eliminación

se dio como forma de estímulo para la economía. Respecto al escrito presentado el 29 de mayo del 2014 (*visible a folios 887 a 987 del principal*), ya el suscrito Juzgador se refirió a los argumentos así como a la prueba aportada a folios 898 a 901 del principal, en el subinciso 2.1. de este Considerando; quedan plasmadas de esa forma, los argumentos más relevantes estimados por la representación de la sociedad expropiada, respecto a la fijación del precio justo por el terreno a adquirir por parte del ente expropiante. **3.2. De la representación estatal:** Los escritos de la Procuraduría General de la República hacen referencia a la interposición del proceso expropiatorio en noviembre del 2006, así como a las respuestas a los peritajes judiciales rendidos y pruebas aportadas en su momento, así como respuestas a algunos elementos probatorios aportados por la sociedad expropiada y otros asuntos de trámite; mediante el escrito presentado el 18 de febrero del 2009 (*visible a folios 437 a 447 del principal*), la Procuradora rechaza el informe pericial del Ingeniero Sandí Lizano, al considerar que transgrede la Ley de Expropiaciones debido a que el profesional no revisó el avalúo administrativo y realizó un informe nuevo y totalmente diferente, aunado al hecho que debió retrotraerse al momento de la confección de la pericia administrativa y debió indicar las razones para apartarse; respecto al fondo, considera que la finca expropiada no cuenta con vista panorámica por los árboles de madero negro que impiden la visibilidad a la playa y al océano, debido a su densidad; agrega que la finca es un lote enclavado y por ende, es un factor de demérito que no consideró el perito; indica que la finca se encuentra sujeta a restricciones, es de acceso restringido y no puede realizarse construcción alguna, impidiéndose el valor comercial que se le pretende dar; destaca que el Estado va a tener que pagar por terrenos que naturalmente le pertenecían debido a la Ley N°4558 del 22 de abril de 1970. En el escrito antes mencionado (*del 18 de febrero del 2009*), el Estado también se refiere a algunas pruebas aportadas por la parte expropiada, específicamente a los peritajes judiciales y agrega que son avalúos totalmente improcedentes, ya que no valoraron las restricciones propias de los lotes en cuestión, en tanto se encuentran ubicados en un Parque Nacional y a su vez, indica que varios avalúos de otras propiedades de la zona fijan valores desde

los \$0,00 hasta \$26.052,50 el metro cuadrado de terreno. Respecto a las ofertas y valores aportados por la sociedad expropiada, la Procuradora considera que no tienen valor probatorio, ya que son ofertas que no pueden equipararse a los precios reales de venta, aunado al hecho que por la crisis financiera mundial, los precios en la zona han descendido (*aportando pruebas al respecto, específicamente a folios 448 a 450 del principal*); agrega que las pruebas del expropiado no se refieren a Playa Grande, sino a Playa Langosta, Tamarindo, Playa Ventanas, Flamingo, Santa Cruz, entre otras, que no pueden utilizarse como parámetros, ya que la finca expropiada, al encontrarse en Playa Grande, no tiene valor comercial, aunado al hecho que algunas actividades y el acceso se encuentran restringidos a particulares, se encuentra dentro de un Parque Nacional, no puede utilizarse con fines turísticos ni comerciales, carece de visibilidad a la playa y al mar, no tiene acceso a la playa y no cuenta con los servicios públicos básicos. Mediante el escrito presentado el 5 de diciembre del 2014 (*visible a folio 919 del principal*), la representante estatal se refiere a la aclaración y adición del informe del Ingeniero Sandí, destacando que no se tomó en cuenta la imposibilidad de que en el lote expropiado se puedan llevar a cabo actividades urbanísticas, turísticas, ganaderas, agrícolas, comerciales, industriales ni de ningún tipo, excepto las de preservación y conservación, destacando además que Playa Grande se encuentra en una zona calificada de extrema vulnerabilidad respecto al recurso hídrico. A través del escrito presentado el 22 de enero del 2010 (*visible a folios 545 a 546 del principal*), el Estado contesta la audiencia otorgada en relación con el informe pericial del Ingeniero Bermúdez y considera que se acerca mucho más a la realidad de los hechos, aunque aclara que el Parque fue creado desde 1991 por Decreto y en 1995 por Ley y debería confirmarse el avalúo administrativo por los argumentos realizados en el escrito del 18 de febrero del 2009, desarrollado en este subinciso. Mediante el escrito presentado el 15 de abril del 2010 (*visible a folios 578 a 581 del principal*), la Procuradora se refiere a las aclaraciones del perito Bermúdez, manifestando su conformidad respecto a la fecha en la cual realizó la valoración y a la actualización si se aparta del avalúo administrativo; por el contrario, no comparte la tesis de la

determinación del valor actual del dinero (*conversión a dólares americanos*) y se refiere a las normas de actualización del valor; agrega que la metodología para reducir en un porcentaje el valor del bien por las limitaciones impuestas es acorde a derecho, ya que se debe analizar el uso actual del terreno y las limitaciones por encontrarse en un Parque Nacional; concluye en que se debe confirmar el avalúo administrativo por los elementos desvalorizantes del inmueble, tales como ausencia de visibilidad al mar, ausencia de fin comercial, habitacional o de algún tipo y porque no es factible realizar construcción alguna por disposición expresa de la Sala Constitucional. Mediante el escrito presentado el 2 de julio del 2009 (*visible a folios 462 a 469 del principal*), la representante estatal realiza una serie de manifestaciones para el momento del dictado de la sentencia de fondo, donde destaca la ausencia del recurso hídrico en Playa Grande de Guanacaste y según estudios del SENARA, el acuífero aluvional de Huacas - Tamarindo, sobre el que se encuentra asentado Playa Grande, califica a la zona de extrema vulnerabilidad, por lo que no se permite ninguna actividad que no sea de preservación o conservación, aunado al tema de la restricción de perforación de pozos debido a los problemas de contaminación de sus aguas por intrusión salina, así como indicios de sobre explotación; agrega además el tema del recurso hídrico y de los acuíferos de la región costera Norte, donde se ubica Playa Grande y el acuífero Huacas - Tamarindo, todo lo cual constituye, según el Estado, un factor negativo que incide desfavorablemente en la valoración de terrenos en Playa Grande, aspecto que no fue considerado por el perito judicial; aunado a lo anterior, indica la representación estatal que la Sala Constitucional emitió sentencias respecto a la protección de la tortuga baula (*Voto 008713-2008 y 18529-2008*), donde se anuló (*respectivamente*) el Reglamento de Zonificación del Distrito de Cabo Velas dictado por el Concejo Municipal de Santa Cruz así como todos los permisos de construcción autorizados por la Municipalidad de Santa Cruz, aunado al hecho que suspendió todas las viabilidades ambientales que hubieran sido otorgadas en la zona de amortiguamiento de 500 metros del Parque Nacional Marino Las Baulas en Playa Grande de Guanacaste; agrega que estos dos Votos de la Sala Constitucional tienen una incidencia e impacto negativo directo sobre el valor de

las propiedades en Playa Grande, ya que se elimina todo tipo de atracción comercial o civil sobre los inmuebles ubicados en la zona, por lo que no hay demanda de terrenos en Playa Grande. En ese mismo escrito (*del 2 de julio del 2009*), el Estado quiere destacar que la inversión extranjera se encuentra suspendida por las crisis económica mundial, lo cual incide negativamente en la compra de terrenos, ya que estos se venden para recuperar las inversiones previendo una crisis mayor y se refleja, según el Estado, en la baja de venta y compra de propiedades, en que hayan menos adquirentes y en una desmejora de los precios de mercado, por lo que solicita que se confirme el monto fijado administrativamente. Mediante el escrito presentado el 23 de diciembre del 2010 (*visible a folio 614 del principal*), el Estado hace referencia al incidente de nulidad resuelto en el Considerando VII de esta sentencia y a través de los escritos presentados el 7 de octubre del 2011 (*visible a folios 654 a 655 del principal*) y 14 de marzo del 2012 (*que se aprecia a folios 676 a 677 del principal*), solicita que el incidente de nulidad presentado por la parte expropiada el 8 de agosto del 2011, sea rechazado al ser improcedente y constituir una gestión dilatoria; si bien es cierto ambos incidentes ya fueron resueltos en su momento (*es decir, en el Considerando VII de esta sentencia y mediante los Votos N°2429-2011 de este Juzgado y N°195-2012-II de la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo*), para efectos de la fijación del justiprecio se debe resaltar el tema de la ausencia de daño al remanente considerado por el Estado, tema que será abordado en el Considerando siguiente. Mediante el escrito presentado el 22 de enero del 2013 (*visible a folios 691 a 703 del principal*), el Estado pone en conocimiento del Despacho y de las partes, el Voto N°2012-008892 de la Sala Constitucional, donde determinó que el acuífero aluvional de Huacas Tamarindo, sobre el cual está asentada Playa Grande, califica a la zona de extrema vulnerabilidad respecto al recurso hídrico y no se permite ninguna actividad que no sea de conservación y preservación, aunado al hecho de la restricción de perforación de pozos por los problemas de contaminación de sus aguas por intrusión salina y concluye el Estado que, el tema del recurso hídrico y su problemática, es un factor valorativo incuestionable que debe tomarse en cuenta

al momento de la fijación del justiprecio final, por lo que estima que debe confirmarse el monto fijado administrativamente. Mediante los escritos presentados el 6 de agosto del 2013 (*visible a folios 721 a 738 del principal*) y el 11 de marzo del 2014 (*visible a folios 816 a 847 del principal*), el Estado aporta la sentencia N°242-2013 de este Despacho donde se fijó el valor unitario del metro cuadrado de terreno en \$44.000,00, debido a que la misma no fue apelada por el representante de Guácimo Mar Vista Estates S.A., que es el mismo representante de Vacation Rentals S.A. A través del escrito presentado el 5 de diciembre del 2013 (*visible a folios 809 y 810 del principal*), el Estado se refiere al proceso de arbitraje internacional así como a la posible suspensión de las diligencias expropiatorias, aspecto que se resolvió mediante el auto de las quince horas treinta minutos del trece de enero del dos mil catorce, por lo que se omite cualquier análisis al respecto. Mediante el escrito presentado el 18 de junio del 2014 (*visible a folios 905 a 907 del principal*), la representante del Estado se refiere a algunos argumentos de la sociedad expropiada en referencia al recurso hídrico y la Matriz de Criterios de Uso de Suelo, indicando que mediante el Voto N°2012-8892 dictado por la Sala Constitucional, se resolvió el caso específico de la utilización de la Matriz de Criterios de Uso de Suelo en Playa Grande, la cual está ubicada sobre la parte baja del acuífero aluvional de Huacas - Tamarindo y finalmente, mediante el escrito presentado el 26 de setiembre del 2014 (*visible a folios 911 y 912 del principal*), el Estado se opone a la solicitud de aclaraciones solicitadas por el Juzgado al perito Sandí, sin embargo, al rendirse la ampliación correspondiente y darse las audiencias respectivas, carece de interés cualquier análisis al respecto. **4) Factores positivos y negativos:** para la fijación del justiprecio final, es esencial conocer los factores valorizantes y desvalorizantes del terreno expropiado y de esa forma, poder homologar o adaptar los valores de la zona, al inmueble que nos ocupa; en las presentes diligencias, el terreno de Vacation Rentals S.A. posee las siguientes características: **4.1) Positivas o de mérito:** dentro de estas se puede destacar que la finca madre posee topografía plana, forma regular, mismo nivel y se ubica en una zona de proyectos habitacionales y con fines turísticos. **4.2) Negativas o de demérito:** como

elementos que pueden llegar a castigar el precio final, debe destacarse el hecho que entre la finca y la playa existen árboles de madero negro de gran densidad que impiden la visibilidad hacia el océano y la playa, es un terreno arenoso, las cajas de registro y cables están deterioradas, en las previstas de agua esta no fluye, posee una servidumbre de acceso inconclusa, no posee acceso a calle pública, es un fundo enclavado, la zona sí cuenta con los servicios públicos básicos, la finca no, la propiedad no posee ningún uso aparente, la vista panorámica está bloqueada por los árboles de madero negro, no posee calles internas, no posee infraestructura urbanística como acera, cordón o caño, no está debidamente cercada en todos sus linderos (*solamente en el Oeste*) y finalmente, posee las limitaciones propias al encontrarse dentro de los límites de un Parque Nacional. **5) Propiedades comparables:** otro tema importante que ya fue abordado parcialmente, es el tema de las propiedades utilizadas por los peritos para obtener el valor del lote tipo en la zona, para luego compararlo con el expropiado; en el caso del avalúo administrativo, este es completamente omiso respecto a las propiedades investigadas (*folio 95 del expediente principal*), ya que únicamente manifiesta que realizó una investigación de valores en la zona sobre compraventas y ofertas de terrenos similares así como la consulta a conocedores de la zona, sin embargo, no aporta ni los datos de las propiedades consultadas ni mucho menos el rango de valores encontrado en la zona, con el objetivo de verificar si el valor unitario otorgado, se encontraba dentro de esos límites razonables. En relación con el peritaje del Ingeniero Sandí, el profesional (*a folio 28 del principal*) indica que, de acuerdo a consultas realizadas en la zona, los precios unitarios varían entre \$700.000,00 y \$400.000,00 para lotes de 800,00 metros cuadrados, dependiendo de los servicios públicos que cuente y de si está enfrentando al mar y luego de indicar los factores con los cuáles no se puede comparar la finca madre (*área*) y los que sí (*carencia de servicios, infraestructura cercana y accesos a la propiedad*), fija el monto final, aclarando que el valor otorgado, según las condiciones de la ubicación, valores de mercado y desarrollos actuales en las cercanías, está de acuerdo a su ubicación y características de mercado zonales. Finalmente, el perito Bermúdez (*a folio 526 del principal*) indica

que los valores por metro cuadrado de propiedades frente a la playa en diferentes localidades turísticas de la zona de Guanacaste, oscilaban entre \$500 y \$1.200 en setiembre del 2006 y aunque factores externos como la crisis económica mundial y la vulnerabilidad del recurso hídrico afectan los valores, considera que no se deben tomar en cuenta por ser hechos posteriores a la fecha de inicio de la expropiación; al valor unitario encontrado, el perito Bermúdez lo demerita en un 70% debido a los factores de demérito de la finca madre en relación con otras propiedades de la zona. Luego de analizar detenidamente los tres informes periciales que constan en autos y específicamente en el tema de la fijación del justiprecio y la metodología utilizada para llegar a ese valor, estima el suscrito Juzgador que la pericia del Ingeniero Sandí es la más detallada, fundamentada y acorde con las características del inmueble expropiado; este profesional consigna de una forma adecuada las características de la zona de Playa Grande así como de la finca madre y la franja a expropiar y a diferencia de los otros dos informes, establece los precios mínimos y máximos de propiedades en la zona cercana a Playa Grande, destacando las características de un lote tipo en la zona y luego, viene a ajustar u homologar ese valor unitario, teniendo en cuenta las características particulares del inmueble, es decir, aquellos elementos valorizantes y ante todo desvalorizantes con que cuenta la finca, en relación con las referencias; aunado a lo anterior, el perito Sandí no solamente considera los aspectos propios del terreno, sino que va más allá y entra a analizar y consignar de una forma muy detallada, las características de la zona, aspectos que no considera el avalúo del Ministerio de Hacienda ni el tercer perito en discordia, razón por la cual, se procederá a fijar el precio de la franja a expropiar, en los términos considerados por el Ingeniero Sandí. Siguiendo con el tema de las referencias, es evidente que el avalúo administrativo cuando fija el valor del metro cuadrado de terreno, es totalmente omiso, superficial e injustificado, ya que si bien es cierto el avalúo dentro del apartado "*Justificación del valor unitario asignado al terreno*" considera las características del inmueble y de la zona (*puntos 1 y 2*), en relación con la investigación de valores de la zona (*puntos 3 y 4*) la pericia simplemente consigna dicho estudio de mercado, pero no aporta ningún cuadro



informativo respecto a las referencias para justificar o fundamentar de un modo fehaciente, que el valor final otorgado es correcto y adecuado; al contrario, el avalúo de Tributación es totalmente omiso respecto a la investigación de valores y ese es un factor que hace que el mismo se desvirtúe fácilmente, como lo hizo el perito Sandí y finalmente, respecto a la investigación del Ingeniero Bermúdez, el suscrito Juzgador no comparte la metodología utilizada para fijar el precio final, y si bien es cierto realiza un proceso de homologación válido pero no compartido; si bien es cierto el profesional indica el precio promedio de las propiedades encontradas en la zona, el Ingeniero no indica a qué zona específica se refiere, ya que habla de "*propiedades frente a la playa en diferentes localidades turísticas de la zona de Guanacaste*" (ver folio 526) y no especifica si la investigación se realizó específicamente en Playa Grande, cerca del inmueble a expropiar, o en otras playas que puede que no tengan las características y restricciones que existen en la zona; aunado a lo anterior, el perito Bermúdez castiga de una forma desproporcionada, el valor promedio obtenido al disminuir en un 70% el valor promedio encontrado, lo cual es a todas luces excesivo e improcedente y si bien es cierto la franja a expropiar presenta más elementos de demérito que valorizantes, la reducción del valor promedio es totalmente injustificada y fuera de todos los parámetros de justicia, lógica y razonabilidad, a diferencia del perito Sandí que consideró únicamente la ausencia de servicios públicos y de vías de acceso como elementos desvalorizantes. **6) Factor temporal:** otro de los temas a destacar es el factor temporal de los estudios rendidos; en este caso, el avalúo administrativo fue realizado en setiembre del 2006, el peritaje del Ingeniero Sandí en febrero del 2007 y la pericia del Ingeniero Bermúdez en noviembre del 2009, por lo que lógicamente existen dos y hasta tres años de diferencia entre las pericias rendidas, lo que justifica un poco la gran diferencia de valores. Tanto la abundante jurisprudencia sobre el tema como el suscrito Juzgador, siempre ha considerado que una indemnización justa es una indemnización actualizada, sin embargo, esa tesis debe ser analizada caso por caso, debido a que existen factores temporales que necesariamente influyen en el precio final; en el presente caso, queda claro que la fijación del valor administrativo se dio en setiembre del



2006 y pocos meses después, en noviembre de ese mismo año, ese dinero estaba siendo depositado en el Despacho Judicial y puesto a disposición de la sociedad expropiada, es decir, el monto fijado administrativamente no sufrió ninguna desactualización importante que implique algún tipo de ajuste, por lo que la labor de los peritos era, de conformidad con el artículo 36 de la Ley de Expropiaciones, fijar un valor al momento de la elaboración del informe pericial o al menos, al momento de su depósito en el Juzgado; dicho en otras palabras, al existir poco tiempo entre la fijación y depósito del avalúo administrativo, es labor de los peritos judiciales indicarle al Despacho si, a esa fecha, el monto fijado por la Administración era correcto o no. En el caso concreto, el mismo perito Sandí (*a folio 28 del principal*) señala que: *"...no duda sobre la metodología utilizada para la valoración de la propiedad en el Avalúo Administrativo, sino más bien en el valor unitario utilizado. Aunque debo aclarar que no se tuvo acceso a la bitácora de cálculos de ese avalúo administrativo, solamente al Avalúo en sí"*; entonces, es más que claro que el perito Sandí fija una indemnización justa (*en febrero del 2007*) muy pocos meses después del depósito del monto fijado administrativamente (*noviembre del 2006*), por lo que en ese sentido, el aumento en el valor no obedece al paso del tiempo o desactualización del monto, sino a que el perito Sandí logró desvirtuar claramente, el valor fijado por el Ministerio de Hacienda. Ahora bien, de los elementos probatorios aportados por la parte expropiada y especialmente en los peritajes de otros inmuebles valorados y procesos de expropiación en el Parque Nacional Marino Las Baulas, según se detalló en el inciso b) del Considerando V de esta sentencia, se observa la abismal diferencia entre los \$6.000,00 fijados en el 2006 y los casi \$442.000,00 por metro cuadrado fijados por el perito Espinoza en el expediente 06-001369-0163-CA, por lo que se llega a la conclusión que el valor fijado en este proceso por parte del Ministerio de Hacienda, es sumamente bajo y por otro lado, el monto fijado por los peritos judiciales (*de esos otros procesos*) es sumamente alto, ya que no retrotrajeron los valores y aparte del tema de la metodología utilizada, fijan valores actualizados, lo cual es improcedente; por lo tanto, el tema o factor temporal es otro elemento que justifica aún más, el valor final establecido

por el perito Sandí. **7) Conclusiones:** luego del extenso análisis de los estudios periciales rendidos en autos, los amplios argumentos de las partes y el gran elenco probatorio aportado por ambas partes, el suscrito Juzgador considera que la pericia del Ingeniero Sandí logró desvirtuar sin lugar a dudas y de un modo convincente, el monto fijado administrativamente, aunado al hecho que el peritaje del Ingeniero Bermúdez posee deficiencias que no le permite al Juzgador, proceder a su reconocimiento; a manera de resumen, se fija un valor unitario final de ¢80,046,49 el metro cuadrado porque: **7.1.** El avalúo administrativo no aporta un cuadro de propiedades de la zona, no establece el valor unitario promedio de la zona, no establece rangos de precios y no realiza ningún proceso de homologación o ajuste de valores. **7.2.** El Ingeniero Sandí realiza una investigación de valores de mercado en Playa Grande, que es donde se ubica el inmueble a expropiar, aunado al hecho que estableció el margen mínimo y máximo de precios para conocer el comportamiento del mercado así como el lote tipo del sector. **7.3.** El perito Sandí explicó claramente en su informe, la incidencia de los factores positivos y negativos del inmueble, en relación con los inmuebles de la zona. **7.4.** El Ingeniero Bermúdez consigna la investigación de valores de mercado en varias playas de la zona, sin especificar cuáles o si la misma fue realizada directamente en Playa Grande, por lo que existe una gran inseguridad en su pericia. **7.5.** El perito Bermúdez castiga de una forma desproporcionada el valor unitario encontrado y aparte de no justificar su procedencia ni las características del lote tipo, la rebaja es totalmente desproporcionada, injustificada y sin atender los elementos intrínsecos del lote. **7.6.** El Ingeniero Sandí revisa adecuadamente el avalúo administrativo e indica claramente las razones para apartarse de este; aunado a lo anterior, explica de forma pormenorizada los motivos por los cuáles se desvirtúa el valor otorgado en esa sede. **7.7.** Los informes periciales judiciales de otros procesos expropiatorios en la zona exceden por mucho el monto máximo fijado en estas diligencias, es decir, el monto fijado por el Ingeniero Sandí, por lo que, de conformidad con el artículo 40 de la Ley de Expropiaciones, únicamente se tienen como referencia. **7.8.** Muchas de las referencias que se citan en los informes periciales judiciales de otros procesos

judiciales, se ubican en zonas como Playa Tamarindo, Playa Langosta, Playa Flamingo, Playa Ventanas, Hacienda Pinilla o Playa Conchal, siendo lugares que poseen características diametralmente diferentes a las encontradas en Playa Grande. **7.9.** Las referencias empleadas en los peritajes judiciales de otros procesos de expropiación, aparte de ubicarse en otras playas de la costa guanacasteca, no cuentan con las limitaciones de uso que sí existen en Playa Grande, por lo que lógicamente no podrían servir de referencia. **7.10.** Aparte del tema de la ubicación en otros sectores y la ausencia de limitaciones de uso, en los informes periciales judiciales de otros procesos expropiatorios se utilizan propiedades que no guardan ningún tipo de relación con el inmueble expropiado respecto a servicios públicos, acceso o área, sin que exista un proceso de homologación que ajuste los resultados. **7.11.** Las referencias de los otros peritajes judiciales únicamente sirven como referencia, pero, aparte de exceder el monto máximo fijado en los estudios de estas diligencias, no constituyen el precio final otorgado y en ninguno de los casos se aportó la sentencia final de primera o segunda instancia, que confirmara el monto fijado por algún perito judicial, lo que demuestra que esos peritajes únicamente son referencias, no valores finales. **7.12.** No existen dudas en relación con la importancia del Parque Nacional Marino Las Baulas de Playa Grande de Guanacaste, con la ubicación del terreno expropiado en los límites del mismo, con la belleza escénica de la zona, con el desarrollo turístico con que cuenta la zona, con los complejos hoteleros y facilidades comerciales que posee el sector ni mucho menos con el tema de la inversión nacional y extranjera en la zona, ya que esos son aspectos o hechos no controvertidos que se consideraron en el avalúo administrativo y en los peritajes judiciales, lo que se considera un factor positivo o de mérito de la propiedad. **7.13.** Las pruebas aportadas por la parte expropiada en relación con las transacciones comerciales realizadas en la zona, en el mercado inmobiliario, dependen de muchos factores y el perito Sandí no consideró aisladamente esas ventas, sino que consideró un valor de mercado homologado a las características del inmueble. **7.14.** La propiedad a expropiar no cuenta con los servicios públicos básicos, tiene vista hacia el océano y a la playa bloqueada por un área de árboles

de madero negro que impide la visibilidad y no cuenta con una carretera, calle o servidumbre de acceso debidamente constituidas, siendo todos estos factores desvalorizantes tomados en cuenta de modo satisfactorio por el perito Sandí para adaptar el valor del área a expropiada respecto a las referencias de Playa Grande.

**7.15.** Lo del tema de la vulnerabilidad del recurso hídrico en la zona de Playa Grande se trata de un tema que, para efectos de la fijación del justiprecio, carece de relevancia, ya que la finca de Vacation Rentals S.A. no cuenta con ese servicio público, lo cual evidentemente hace que su precio sea castigado.

**7.16.** En el tema de los oficios de SENARA, también carece de total relevancia proceder al análisis si se trata de disposiciones generales o internas, si poseen validez o no, si han generado indefensión a la parte expropiada, si poseen carácter normativo o no, si se realizaron las consultas a los pobladores o no, si afectan derechos subjetivos o no, si los criterios de uso de suelo tienen validez o no, si poseen eficacia o carácter normativo o no, si se trata de zonas de alta vulnerabilidad del recurso hídrico o si las disposiciones del SENARA se referían o no, a otro proceso administrativo del mismo representante legal de la sociedad expropiada; carece de total relevancia porque como se ha indicado a lo largo de esta sentencia, lo único relevante es que la finca a expropiar no posee acceso al recurso hídrico, al momento de confeccionarse el avalúo administrativo y realizarse el reconocimiento judicial y los peritajes judiciales, existían previstas pero ninguna obra finalizada para dotar de agua potable al inmueble, razón por la cual se trata de un hecho no controvertido, que la finca a expropiar no posee el servicio público de agua, siendo los procedimientos administrativos de vulnerabilidad o criterios de uso de suelo, totalmente irrelevantes en este proceso.

**7.17.** El impacto de la crisis financiera mundial en la caída de los precios de las propiedades en Guanacaste y la inversión extranjera, totalmente carece de relevancia, ya que el avalúo administrativo fue realizado en un determinado momento, así como los peritajes judiciales y de conformidad con el artículo 36 de la Ley de Expropiaciones, lo importante es analizar las condiciones propias del sector en ese momento, por lo que la crisis económica y el descenso de los precios, fueron posteriores a la confección del avalúo administrativo y por ende, no lo afecta.

**7.18.** El tema de la

ausencia del recurso hídrico y su disponibilidad, se une al resto de elementos desvalorizantes con que cuenta el inmueble, que se ponderan con los factores positivos con que cuenta la propiedad. **7.19.** Con la sentencia que aporta el Estado y que se refiere a una finca de Guácimo Mar Vista Estates S.A. en otro proceso expropiatorio, la cual fijó un valor unitario de \$44.000,00 el metro cuadrado, se demuestran varias cosas: Que ese monto adquirió firmeza porque la parte expropiada no apeló, o sea, no fue un monto definitivo confirmado en segunda instancia; además, es claro que aunque se trata de una propiedad ubicada en la zona y con la misma finalidad del Parque Nacional, cada inmueble es diferente y presenta sus particularidades que aumenta o disminuye su valor y finalmente, esa sentencia prueba que el valor fijado administrativamente en este proceso, es sumamente bajo y por ende, debe descartarse su confirmación. **7.20.** La ausencia de servicios públicos en la finca irremediablemente implica que un eventual comprador, deba realizar una inversión adicional para dotar a la finca de esos servicios, lo que aumenta la expectativa original de adquisición; asimismo, si un eventual comprador tiene dos opciones de fincas a escoger, una posee servicios públicos y otra no, es evidente que optará por la que cuenta con esas facilidades, ya que le ahorra inversiones futuras para dotar de servicios públicos a esa propiedad; en el tema del acceso sucede igual, ya que no es lo mismo valorar una finca que posee acceso directo por calle pública en buen estado, que valorar una propiedad, como la que nos ocupa, que no tiene acceso por calle pública y tampoco tiene una servidumbre de acceso debidamente constituida; asimismo, una cosa es que la finca sea de acceso restringido y que tenga privacidad y otra diametralmente diferente que no tenga acceso directo y por ende, sea un fundo enclavado con un acceso complicado. Respecto al tema de la topografía de la finca, evidentemente se trata de un aspecto valorizante del inmueble, ya que en ningún momento se ha cuestionado que la propiedad en su totalidad es plana, sin ningún tipo de amenazas naturales como erosión, inundaciones o deslizamientos y finalmente, respecto a la vista panorámica y colindancia con la playa, ambas son limitadas y bloqueadas por un área de árboles de madero negro, lo que constituye un elemento negativo de la finca a expropiar. **7.21.** El hecho que la finca sea

privada, esté debidamente inscrita y no sea una concesión, no le resta o no le suma valor alguno, ya que en ningún momento se logró demostrar que los inmuebles de referencia tuvieran algún inconveniente registral o no se encontraran inscritas. **7.22.** Los valores de \$2.500 el metro cuadrado de terreno considerados por la parte expropiada de fincas en Jacó o Tamarindo, por ningún motivo pueden servir de referencia, debido a su ubicación así como las características propias del sector. **7.23.** El hecho de que la zona cuente con la declaratoria de interés turístico desde el año 1970 por el Instituto Costarricense de Turismo, evidentemente se trata de un factor valorizante de la propiedad que en ningún momento ha sido cuestionado, ya que todos los informes periciales coinciden en el potencial turístico con que cuenta el sector de Playa Grande. **7.24.** El tema de la urbanización aprobada desde 1977 por el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, así como el Reglamento de Zonificación de la Municipalidad de Santa Cruz y la reserva hídrica, se trata de un aspecto totalmente irrelevante para la fijación del precio final, ya que lo relevante es el uso o destino actual de la finca y como se logró demostrar en los informes, la finca no tiene ningún uso identificado, por lo que cualquier afirmación respecto a un uso urbanístico, residencial, comercial o turístico, sería totalmente improcedente, ya que constituye un hecho futuro, incierto o eventual que no podría ser considerado ni indemnizado, ni mucho menos aumenta el valor de la propiedad, ya que se trata de meras expectativas que, de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones, son improcedentes. **7.25.** El hecho de cuestionar la finalidad de la expropiación respecto al paso de las tortugas sobre el área de árboles de madero negro, no forma parte del objeto del presente proceso, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Expropiaciones. **7.26.** El tema del bosque secundario o no, consignado en el acta de reconocimiento judicial, carece totalmente de relevancia para la fijación del precio final. **7.27.** El tema de la eliminación de las restricciones de crédito como incentivo para los inversionistas, puede asimilarse al tema de la crisis económica mundial y al ser ambos posteriores a la confección del avalúo administrativo, carecen de total relevancia en este proceso, salvo el tema de la inversión en la zona así como



la importancia del turismo en el sector, el cual fue mencionado anteriormente.

**7.28.** El perito Sandí revisó adecuadamente el avalúo administrativo y lo confeccionó pocos meses después de depositarse el monto fijado en este, por lo que no se debieron retrotraer los valores fijados por el profesional, sin dejar de lado que cumple a cabalidad con los artículos 22 y 36 de la Ley de Expropiaciones y explica claramente los motivos para apartarse del mismo.

**7.29.** La ausencia de vista panorámica fue un elemento tomado en cuenta para la fijación del justiprecio, ya que aunque se ubica a un costado de la playa y del océano, la vista hacia estos se ve bloqueado por los maderos negros de gran densidad ubicados entre el área a expropiar y ese sector.

**7.30.** Se trata de un lote enclavado que no tiene calle de acceso ni servidumbre debidamente constituida, lo cual es un elemento desvalorizante respecto a las propiedades de la zona.

**7.31.** Se trata de una propiedad sujeta a ciertas restricciones de uso por encontrarse en los límites del Parque Nacional, lo cual hace que no se puede asimilar a propiedades de la zona de Tamarindo, Langosta o Flamingo, que no tienen ese tipo de limitaciones.

**7.32.** Las referencias utilizadas por los peritos judiciales en los otros procesos expropiatorios y que fueron aportados por la parte expropiada, no considera esas restricciones del Parque Nacional.

**7.33.** La vulnerabilidad del recurso hídrico, las restricciones de perforación de pozos así como el uso de conservación y preservación, hacen que evidentemente las posibilidades de desarrollo en el sector se vean limitadas.

**7.34.** Se debe considerar el uso y destino actual del inmueble y no considerar actividades futuras, tales como turismo, comercio, urbanismo, entre otros.

**7.35.** La nulidad del Reglamento de Zonificación del Distrito de Cabo Velas del Concejo Municipal de Santa Cruz así como de todos los permisos de construcción autorizados por la Municipalidad de Santa Cruz y la suspensión de todas las viabilidades ambientales otorgadas en la zona de amortiguamiento del Parque Nacional, generan inevitablemente un impacto negativo en las propiedades del sector, razón por la cual se admite la tesis del perito del Ingeniero Sandí y la investigación realizada en el propio sector de Playa Grande.

**7.36.** Por lo tanto, de conformidad con los artículos 22, 30, 36 y 40 de la Ley de Expropiaciones, se fija la indemnización total que deberá pagar el Estado a

Vacation Rentals Sociedad Anónima, en la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO DIECISÉIS MIL TREINTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (¢241.116.035,97)**, por la expropiación parcial de un inmueble de su propiedad, en los términos fijados por el Ingeniero Franklin Sandí Lizano en su informe pericial, que a su vez constituye el monto máximo fijado en todos los estudios rendidos en estas diligencias.

**IX- DAÑO AL REMANENTE:** Luego del amplio análisis respecto a la fijación del precio final por el terreno expropiado, el suscrito Juzgador considera prudente referirse al tema del supuesto daño al remanente alegado por la parte expropiada, específicamente en el escrito presentado el 8 de agosto del 2011 y que se puede apreciar a folios 622 a 626 del principal; en ese escrito, la sociedad expropiada manifiesta que de continuar con el proceso de expropiación, se le estaría causando un grave daño, pues la propiedad no podrá ser explotada, por ejemplo, para urbanizar, ya que la segregación impide cualquier proyecto que se pensaría en el futuro construir y la propiedad sobrante no se puede desarrollar causándole una confiscación sin indemnización del resto de la propiedad, al incumplirse con los requisitos mínimos exigidos en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Estos argumentos del expropiado fueron planteados en el escrito antes mencionado a través de un incidente de nulidad, el cual fue declarado sin lugar por este Despacho mediante la sentencia N°2429-2011 de las ocho horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de noviembre del dos mil once y como la parte expropiada presentó los recursos respectivos el 22 de noviembre del 2011, mediante el auto de las ocho horas cinco minutos del diez de enero del dos mil doce, el Juzgado rechaza la revocatoria y a través de la sentencia N°195-2012-II de las nueve horas del trece de setiembre del dos mil doce, la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo confirma en todos sus extremos la resolución recurrida, es decir, la que dispuso el rechazo del incidente y consideró que la fijación del justiprecio ante la expropiación de un inmueble, es competencia típica y ordinaria del Juez, conforme los principios de derecho, el principio de legalidad y la sana crítica, por

eso es que en esta resolución de fondo se conoce el tema del supuesto daño al remanente alegado por el expropiado. El avalúo administrativo AA-110-2006 del Ministerio de Hacienda procede a describir la franja a expropiar y la ubica en relación con la finca madre, sin embargo, no considera ningún rubro por concepto de daño al remanente; el perito Sandí (*a folio 28 del principal*) estima que la propiedad original perderá valor por la disminución del área, sin embargo, estima que la segregación no implica un demérito del remanente en cuanto a la pérdida de la vista agradable por panorama, ya que siempre colindará con la zona de playa y tendrá vista al Océano Pacífico (*aunque como se dijo en el Considerando anterior, será una vista bloqueada por el área de árboles de madero negro*) y concluye que no se está segregando la mejor área topográfica de la propiedad, ya que toda la finca madre original es de condiciones topográficas constantes y su segregación mantendrá las mismas características, por lo que en ese sentido, considera que no existe un daño al remanente. Finalmente, el perito Bermúdez es mucho más extenso que los otros dos informes y de una forma clara y fundamentada, llega a la conclusión que no existe daño al remanente que indemnizar (*según se aprecia a folios 527 a 529, todos del principal*); el profesional emplea el método del "Antes y después" para calcular ese daño, indica que el sector Este o remanente, no tiene afectaciones y el sector Oeste o expropiado por el Estado, se ve seriamente afectado por las limitaciones impuestas por el Parque desde 1995, por lo que pierde el 70% de su valor o lo que es igual, las limitaciones de construcción, siembra y de paso constituyen afectaciones que siempre van a existir en esa franja, sea expropiada o no, por lo que en ese sentido y luego de aplicar la fórmula antes citada, obtiene un valor de "Antes" de  $\$517.097.254,00$  y un valor "Después" de  $\$517.097.254,00$ , considerando la indemnización por el daño al remanente en  $\$0,00$ . Sobre este tema del daño al remanente, ya sea considerado a través de un incidente de nulidad o como el fondo de esta sentencia, a través de los informes periciales y pruebas que constan en autos, es más que evidente que la expropiación parcial que sufrirá la finca madre, no va a generar ningún daño a su remanente, según se verá más adelante. Sobre el particular, el artículo 17 de la Ley de Expropiaciones

señala que: *"Cuando se trate de la expropiación parcial de un inmueble y la parte sin expropiar sea inadecuada para el uso o la explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble. Se considerarán sobrantes inadecuados los terrenos urbanos que, a causa de la expropiación, queden con frente, fondo o superficie inferiores a lo autorizado por las disposiciones normativas existentes para edificar. Cuando se trate de inmuebles rurales, en cada caso las superficies inadecuadas se determinarán, tomando en cuenta la explotación efectuada por el expropiado"*. En el presente caso, tal y como lo señala el perito Sandí, es lógico y evidente que todas las expropiaciones parciales van a generar un daño en el remanente al disminuirse la cabida de la finca madre, sin embargo, únicamente se van a generar aquellos daños que afecten directamente ese remanente, o como lo dice la Ley, daños que se materialicen en *"sobrantes inadecuados"*, situación que no sucede en este caso; aparte del tema urbanístico, es decir, aquellos terrenos que a causa de la expropiación queden con frente, fondo o superficie inferiores a lo autorizado por las disposiciones normativas existentes para edificar, debe considerarse como sobrante inadecuado aquel que quede enclavado producto de la expropiación o bien, quede con una topografía totalmente quebrada que se vuelva una superficie inutilizable o sin ningún valor comercial. Respecto al tema urbanístico, la parte transcribe el capítulo II, requisitos II.2.1.6 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y alega que el remanente de 4.352,98 no podrá urbanizarse, ya que incumpliría con los requisitos mínimos exigidos para su aprovechamiento; tal disposición se respeta pero por ningún motivo se comparte, ya que en primer lugar el supuesto reglamentario habla de segregaciones para usos agrícolas, forestales, pecuarios y urbanísticos, pero en ningún momento hace referencia segregaciones por expropiación para la satisfacción de un interés público legalmente comprobado; en segundo lugar, el supuesto se refiere a segregaciones permitidas respecto al dueño del terreno, no al fraccionamiento por la potestad expropiatoria del Estado; en tercer lugar, hablar de desarrollos urbanísticos a futuro implica hablar de hechos futuros, inciertos y eventuales que, según el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones, no pueden ser reconocidos; en

cuarto lugar, la parte expropiada no ha podido demostrar algún proyecto urbanístico, realizado antes de la confección del avalúo administrativo, que se vio afectado directamente por la expropiación que nos ocupa, y lo indicado son simplemente expectativas sin ningún soporte probatorio, por lo que en ese sentido, no se ha demostrado que el remanente se vea afectado para desarrollar cualquier actividad urbanístico a futuro. Respecto al tema del acceso, es evidente que una expropiación que genere un fundo enclavado, implica necesariamente la indemnización del daño al remanente, ya que una finca con acceso antes de la expropiación y sin acceso posterior a esta, se constituye en un sobrante inadecuado y por ende, indemnizable; en este caso, como quedó ampliamente demostrado, la finca madre no posee acceso a través de calle pública ni tampoco por servidumbre de paso debidamente constituida, por lo que antes y después de la expropiación, la finca madre seguirá siendo un fundo enclavado, no existiendo ningún daño atribuido directamente a la segregación. Respecto al tema de los servicios públicos, la expropiación tampoco afecta al remanente, ya que ni la franja a expropiar ni la finca madre, poseen esos servicios. En relación con el tema del sobrante inadecuado por razones de topografía, se puede considerar un daño al remanente si se expropia la parte más plana de la finca y la parte sobrante queda con una topografía quebrada, o sea, inutilizable desde cualquier punto de vista; en este caso, tal y como lo indica el perito Sandí en su informe, la parte expropiada es plana pero el remanente también, por lo que en ese sentido la finca madre sigue manteniendo las mismas características, por lo que tampoco procede el reconocimiento del daño al remanente. Por lo tanto, de conformidad con lo establecido en los artículos 17, 22, 30 y 36 de la Ley de Expropiaciones y el artículo 196 de la Ley General de la Administración Pública, se rechaza el reconocimiento de cualquier suma indemnizatoria por concepto de daño al remanente, debido a que la segregación que sufrirá la finca madre, no va a generar sobrantes inadecuados que deban ser resarcidos pecuniariamente.

**X-SOBRE LOS GRAVÁMENES:** Por medio de una consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional, se observa que la propiedad posee los

siguientes gravámenes: Cinco "*Reservas y restricciones*" inscritas bajo las citas 290-07308-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04658-01-0905-001 y 386-15831-01-0800-001 y dos "*Servidumbres de paso*" inscritas bajo las citas 514-11409-01-0028-001 y 514-11409-01-0028-001. Entonces, de conformidad con lo establecido por los artículos 12 y 34 de la Ley de Expropiaciones, el terreno expropiado se adquirirá libre de anotaciones, exacciones y gravámenes y por la naturaleza de los gravámenes existentes, sobre la franja expropiada podrán conservarse servidumbres, siempre que resulten compatibles con el nuevo destino del bien y exista acuerdo entre el expropiador y el titular del derecho. Asimismo, tal y como lo señala el artículo 49 de la Ley de Expropiaciones, 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.

**Xi- SOBRE LAS COSTAS:** De conformidad con el artículo 221 del Código Procesal Civil, 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*).

**XII- 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 a la sociedad expropiada se dio el 13 de marzo del 2008, según el acta de puesta en posesión visible a folio 370.

**POR TANTO**

Se fija en **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO DIECISÉIS MIL TREINTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (¢241.116.035,97)** la indemnización total que debe pagar el **Estado a Vacation Rentals Sociedad Anónima** por la expropiación parcial de un inmueble propiedad de esta última, el cual está inscrito en el Registro Público de la Propiedad al sistema de folio real matrícula **N°130544-000** del Partido de Guanacaste, el cual se ubica en el Distrito 08 Cabo Velas, Cantón 03 Santa Cruz de la Provincia de Guanacaste, presenta un área total de 7.365,18 metros cuadrados y sus linderos son los siguientes: Norte: Lote 6; Sur: Lote 8; Este: Lote 10 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 36 metros 13 centímetros; y Oeste: Zona pública de 50 metros a favor del Estado con un frente de 39 metros 70 centímetros. El **área a expropiar**, de conformidad con el plano catastrado **G-1006735-2005**, posee una medida de **3.012,20 metros cuadrados** y sus **linderos** serán los siguientes: Norte: Saíno Mar Vista Estates F S.A.; Sur: Nispero Mar Vista Estates H S.A.; Este: Vacation Rentals S.A.; y al Oeste: Zona pública inalienable. El **remanente** quedará con una medida de 4.352,98 metros cuadrados y sus linderos serán los siguientes: Norte: Lote seis, hoy Saíno Mar Vista Estates F S.A.; Sur: Lote ocho, hoy Nispero Mar Vista Estates H S.A.; Este: Lote 10 con servidumbre agrícola en medio, con un frente de 39,13 metros; y Oeste: Lote expropiado. Se condena al Estado al pago de los **intereses** legales sobre la diferencia entre el monto establecido en el avalúo administrativo y la indemnización fijada en la presente sentencia, a partir de la entrada en posesión, sea el trece de marzo del año dos mil ocho, hasta el efectivo pago de lo debido. Se condena al Estado al pago de ambas **costas** de esta acción. Destínese lo expropiado al fin público indicado e **inscribase** a nombre del Estado libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones, sin perjuicio de los gravámenes que seguirá soportando la finca madre y por la naturaleza de los gravámenes existentes, sobre la franja expropiada podrán conservarse servidumbres, siempre

que resulten compatibles con el nuevo destino del bien y exista acuerdo entre el expropiador y el titular del derecho. Una vez que la presente sentencia adquiera firmeza, se autoriza a la Notaria 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. Una vez que la presente resolución adquiera firmeza, deberá notificarse a la Dirección General de Tributación y a la Municipalidad de Santa Cruz para la determinación de los **impuestos nacionales o municipales**, conforme a la ley. **Notifíquese.**

**MSc. José Andrés Cruz Tenorio**

**Juez**