

cebgcfbbgceiik48

NOTIFICATION FORM

Notified: NÍSPERO MAR VISTA ESTATES H SA

Sent to: MR. VIANNEY SABORIO HERNANDEZ

English Translation
followed by original

Docket: 06-001371-0163-CA Notification method: FAX: 22287014

Copies: NO

Let it be known:

DECISION

DOCKET:	06-001371-0163-CA - 0
CASE:	State Expropriation
AGENT:	THE STATE
RESPONDENT:	NÍSPERO MAR VISTA ESTATES H S.A

ADMINISTRATIVE AND CIVIL TAX COURT, SECOND CIRCUIT COURT - GOICOECHEA.- San José, at 9:06 am on 13 May of the year 2013.

Pursuant to what is set forth in the Administrative Court, Second Section, Annex A, Second Circuit Court of San José in the ruling N° **86-2013-11 dictated at 9:00 am on 15 April, 2013**, the following resolution is made: Admission **WITHOUT SUSPENSION OF JUDGEMENT**, before the Administrative Court

allowing the **APPEAL** filed by legal counsel for **NÍSPERO MAR VISTA ESTATES H SOCIEDAD ANÓNIMA and THE STATE**, seen on pages 611 and 614 - 617 respectively, against the ruling **N 1263-2012** handed down at 3:15 pm on 31 May, 2012.- The parties have **FIVE DAYS** within which to appear before the court to exercise their rights and express grievances.-**NOTIFY THE PARTIES.**

-José Andrés Cruz Tenorio.-
Judge

ymonge

bdckhcceghcgk42

COURT NOTICE

Notifying: NISPERO MAR VISTA ESTATES H SA

Sent to: VIANNEY SABORIO HERNANDEZ

By means of a court notice, I have provided notice of the decision issued at eight fifty-five in the morning on the thirtieth of July of 2013 by the CONTENTIOUS ADMINISTRATIVE COURT, II CIRCUIT, JUD. S.J.

Case File: 06-001371-0163-CA

Method of Notification: FAX: 2228 7014

Copies: NO

Notice is hereby provided of the following:

DECISION

Contentious Administrative Court, Second Judicial Circuit of

San Jose, Building Annex A

Goicoechea

No. 206-2013-II

**THE CONTENTIOUS-ADMINISTRATIVE AND CIVIL COURT OF TAXATION.
SECTION TWO. SECOND JUDICIAL CIRCUIT OF SAN JOSÉ. GOICOECHEA, ANNEX A.**

At eight fifty-five in the morning on the thirtieth of July of two thousand and thirteen.

Appeal in an appraisal proceeding for expropriation, filed by the **STATE**, represented by its Deputy Public Prosecutor, Ms. Georgina Inés Olarte, of legal age, married, attorney, living in Moravia, with identification document number 09-085-583, against **NÍSPERO MAR VISTA ESTATES SOCIEDAD ANÓNIMA** corporate identification number 3-101-353202, represented by its legal representative who as unlimited authority, Mr. Alejandro Montealegre Isrn, of legal age, married, attorney, with identification document number 1-616-918, living in Escazú. Acting in the capacity of Special Legal Representative for the defending company is Mr. Vianney

Sabório Hernández, of legal age, single, attorney, with identification document number 1-112-342.

WHEREAS

I. The State filed these proceedings so that the indemnity paid to **NÍSPERO MAR VISTA ESTATES SOCIEDAD ANÓNIMA** for the expropriation of a strip of its property could be established, which property is recorded in the Public Property Registry, Registration No. 130545-000 of the District of Guanacaste, which is agricultural land, located in the Eighth District, Cabo Velas, in the third canton of Santa Cruz, in the province of Guanacaste. According to Plat No. G-815473-2002, the land measurement is 7,434.45 m² and it is bordered on the north by lot 7; on the south by Palm Beach de Costa Rica S.A.; on the east by lot 9, which has an agricultural easement in the middle, whose front is 36 meters and 52 centimeters, and on the west by a public area.

II. The claim made by the company whose property is being expropriated was not in accordance with the amount established in Administrative Appraisal No. AA-024-2005 of March 30, 2005.

III. By means of Ruling No. 1263-2012, at three fifteen in the afternoon on the thirty-first of May of two thousand and twelve, Mr. Francisco José Chaves Torres, Judge of the Contentious Administrative Court, said: ***“THEREFORE:*** The total indemnity that the State must pay is established in the amount of **FOUR HUNDRED AND NINETY-FIVE MILLION, FOUR HUNDRED AND NINE THOUSAND, TWO HUNDRED AND FIFTY COLONES EXACTLY (¢ 495,409,250.00)** for expropriation of the land owned by **NÍSPERO MAR VISTA ESTATES H. S.A.**, corporate identification number 3-101-353202, represented by Carlos Chavarría Vargas in his capacity as the broadly empowered legal representative with unlimited powers; the property is recorded in the District of Guanacaste, registration number 130545-000, Type: agricultural land, located in the Eighth District of Cabo Velas, Third Canton, Santa Cruz, in the Province of Guanacaste, which measures two thousand seven thousand [sic] four hundred and forty-four meters by forty-five square decimeters according

to Plat G-0815473-2002, its boundaries are: to the north with Lot 7, to the south with Palm Beach Costa Rica S.A., to the east with Lot 9 with an agricultural easement in the middle with a front of 36 meters 52 centimeters, and to the west with a public area of 50 meters in favor of the State with a front of 39 meters 70 centimeters. The State must pay interest on the difference between the administrative appraisal and the indemnity established herein, as of the time it took possession of the property, which was March 12, 2008, until full payment of the indemnity. The expropriated land must be used for the public purpose indicated, and it will be recorded in favor of the State in the National Registry, free of encumbrances and levies, for the purposes of remittance of a fair price. Note is taken of what is established in the last paragraph of whereas section eight. Personal and procedural costs must be paid by the State. **SERVE NOTICE ON THE PARTIES.**" (Pages 584 to 599 of the principal lawsuit). In addition, through judgment no. 1263-2012-BIS, at nine fifteen in the morning on the second of September of two thousand and eleven, corrected by the ruling issued at eleven thirty-six in the morning on the thirty-first of October of two thousand and twelve, Judge Francisco José Cháves Torres decided: **THEREFORE:** In accordance with Article 5 of the Law of Registration of Documents in the Public Registry, 158 and 161 of the Code of Civil Procedure, judgment no. 1550-2011 is **added** at twelve nineteen in the afternoon on the twenty-ninth of July of two thousand and eleven, which judgment was issued by the Judge of the Contentious-Administrative and Civil Court of Taxation, in whereas section ten, which must be read correctly: *"In this specific case, note that the property was placed in the possession of the State on March 12, 2008, pursuant to the act of taking visible possession on page 275, nevertheless it also shows a suspensive condition in relation to material possession of the property in favor of the State, such that it was subject to the decision made on an appeal by the Appeals Court through Vote No. 332-2008 at eleven forty in the morning on October 9, 2008, which is on pages 301 and 302 of the judicial case file, regarding which the party whose property was being expropriated was notified by fax of the expropriation on November 9, 2008; at which*

time dispossession of the property occurred.” Along the same lines, the whereas section of the judgment under discussion is added, as follows: *“The State must pay interest on the difference between the administrative appraisal and the indemnity established here as of the time possession was taken of the property, meaning November 9, 2008, until full payment of the indemnity.”* And the following material errors are corrected and replaced with the following: **1.** In whereas section **ONE, point 1** – the measurements of the property being impacted must be read correctly as **“seven thousand, four hundred and forty-four meters by forty-five square decimeters.”** **2.** Whereas section **TWO, point 2**, should read **“agreement no. 262-MINAE-2006 issued at eight o’clock in the morning on November 21, 2006 (see pages 2 and 3 of the administrative file), published in Gazette No. 228 of November 28, 2006.”** **3.** In whereas section **ONE, point 3**, the following is correct: **“Administrative Appraisal No. AA-109-2006 of September 22, 2006 indicated that the total value of the property to be expropriated is 20,382,552.00 (€7,200.00 per square meter), which is on pages 38 to 48 of the administrative file.”** **4.** In whereas section **ONE**, in the section after point three, the following is correct: **“3 bis – That the company whose property was expropriated was duly notified of the expropriation proceedings in administrative court (pages 37 and 37 reverse, of the administrative file) such that pages 4 to 6, reverse side, contain the decision by the Ministry of the Environment and Energy, No. R-436-2006 issued at 2:30 p.m. on November 20, 2006, in which it was decided, among other things, to oppose Administrative Appraisal No. AA-109-2006.”** The rest of that ruling remains valid. **Notify the parties.”** (Pages 602 to 605 of the principal lawsuit).

IV. Disagreeing with that ruling, both parties filed an appeal, which were admitted, and by virtue of which the appeals court heard them (pages 611, 614, 618 and 645 of the appeal file).

V. The appeals have been deemed to be admissible, and this decision is issued upon thorough deliberation.

Drafted by Judge **Carmona Castro, and**

I. **REGARDING THE PROVEN FACTS:** The group of facts proved is allowed, as they are founded on the elements contained in the legal proceedings, however, the following are added: **13)** That, according to Official Document DIGH-038-09 of FEBRUARY 13, 2009 from SENARA, due to protection of the resource of water, drilling wells in the low-lying areas of aquifers in Huacas Tamarindo and Costeros Norte is restricted given the potential risk of over-exploitation and contamination of the water due to saline intrusion, which in turn is a limitation for developing new economic activities in the northern coastal zones of Santa Cruz. (Pages 489 to 495 of the principal lawsuit). **14)** That the land that is the object of expropriation in this lawsuit is located in the area of Playa Grande, which is qualified as an area of Extreme Vulnerability, therefore it is prohibited to perform urban, cattle-raising and agricultural activities, as well as any other commercial, or industrial activity, or storage, etcetera. (See Vulnerability Map of the Huacas-Tamarindo Aquifer on pages 48a, 488, and the Matrix of Soil Use Criteria (on pages 483 to 484, all in the principal lawsuit). **15)** By means of Vote No. 2012-8892 at 4:03 p.m. on June 27, 2012, the Constitutional Court confirmed the validity and mandatory use of the Vulnerability Map and of the Matrix of "Soil Use Criteria According to Vulnerability to Contamination of the Huacas-Tamarindo Aquifer" approved by Agreement 3303 of the Managing Board of SENARA. (Judgment available on the web page of the Constitutional Court).

II. **APPEAL BY THE EXPROPRIATED COMPANY:** The special legal representative of the company whose property is being expropriated appealed judgment no. 1263-2012 at three fifteen in the afternoon on the thirty-first of May of two thousand and twelve, however it did not express missing claims, thus the motivation for its appeal. In use of the dispositive principle, the judgment is reviewed from the viewpoint of the arguments that the parties established in order to express their opposition, for which reason, and from the damages, an assessment of the specific case is entered into. In the case under discussion, the expression of those motives is not made concretely, particularly, and in a determined fashion. To

the contrary, the appeal argument is very general, not specifying the precision, the direct facts that occur in the discontent with the issued judgment, thus both damages are assessed, by very briefly indicating that the amount of fees established must not be made in application of the last paragraph, and that its participation in the proceeding was responsible. Nevertheless, it does not specify an argumentative model within a logical and rational timeline, with the result that those thematic stages in the judgment issued by the *a-quo* judge show the degree of omission or foundation, and which evidence (within the abundance of evidence) was incorrectly or carelessly assessed, and due to reasons of fact and law, the analysis of the judge is removed from the basis of the matter. This shows that the appellant was limited to explaining the matter of the damage, without defining, through an explanation of the factual picture and the legal foundation, the motives, the reasons that justify each of those examples of assumptions. By omitting this analysis, the Court is prevented from devoting itself to a careful review of the legal case being appealed, because it would violate the principle of impartiality and competence to which every judge in the Republic is subject. The material claim of the appellant is limited to advising that it will formulate its damages in appeals court, but it omits that obligation, such that issuing a decision in that regard would be to reach a decision without hearing the bases on which the appellant disagrees with the adopted ruling, and that would be similar to this Section of the Court speculating and inferring what the appellant would want to indicate and thus entering to resolve it. Note that substituting the appellant in its explanation of the damage would turn the Court into an interested party, which is legally inadmissible. Along these same lines, this Section of the Court, in Vote No. 479-2010-I issued at two twenty-five in the afternoon on the twenty-seventh of October of two thousand and nine, has stated the following: *"The manner in which the appeal is filed does not allow the content of the judgment to be heard given that it would bind this collegiate entity to guess or to assume claims that are not specified, which, according to the foundation explained in the previous whereas section, is prohibited by an express provision contained in*

Article 565 of the Code of Civil Procedure.” Consequently, the appeal from the company whose property is being expropriated must be rejected as being null and void since it lacks technical foundation.

IV. THE STATE’S APPEAL: State personnel filed an appeal against the trial court ruling, and based their disagreement on the following basic motives: **1.** First, the State said that it does not agree with the price for the expropriated land, which was established at four hundred and ninety-five million, four hundred and nine thousand, two hundred and fifty *colones*, at the rate of one hundred and seventy-five thousand *colones* per square meter, based on the following: it believes that a fair price for the asset must be established based on the administrative appraisal or without exceeding the amount established by the third expert in disagreement, that is, the amount of one hundred and fifteen thousand, one hundred and eighty-five *colones* per square meter, for a total of three hundred and twenty-five million, nine hundred and seventy-three thousand, five hundred and fifty *colones* exactly. **2.** It claims that the challenged judgment does not take into consideration the characteristics of the property itself, rather that the *a quo* is limited to assessing it based on the amount that the courts have been granting for that purpose. According to its criteria, this violates the Law of Expropriations, because the property must be assessed according to its own specific characteristics at a determined point in time. It says that the third expert in disagreement was very clear in establishing that the desirability of the expropriated land is average, and that the expert alluded to the drop in investments and prices as a product of the crisis, which, he cites, was not considered by the judge, who establishes an exorbitant sum as a fair price, which price does not match the current reality for the value of the asset in March 2010, on which date the third expert report was drawn up, nor in actuality. It states that the challenged judgment also does not take into account the fact that the expropriated land is part of land that has not been subdivided, which in turn is an interlocked property, which is a factor that would have had to have caused a decrease in the indemnity granted. The State expands its claims and states: **A.** A new relevant fact in

this matter: Vote of Constitutional Court No. 2012-8892 issued at 4:30 p.m. on June 27, 2012. It states that the *a quo* judge did not take the plea from the State's representative into consideration, in regards to which, in order to establish a fair price, the lack of water in the area must be taken into account as well as the problems that the expropriated lot presents, as it is located in Playa Grande on top of the Huacas-Tamarindo Aquifer, a zone that is qualified as being of Extreme Vulnerability, and that due to this it is impossible to engage in any type of economic activity on the expropriated lot since it must be limited to preservation and conservation, as SENARA has indicated, whose technical criteria were studied by the Constitutional Court, where, by means of Vote No. 2012-8892 issued at 4:03 p.m. on June 27, 2012, it confirmed the validity of those criteria and ordered mandatory application. With that Vote from the Constitutional Court, the State notes that use of the Vulnerability Map as well as of the matrix "Soil Use Criteria According to Vulnerability to Contamination of Aquifers for Protection of the Resource of Water" approved by Agreement 3303 of the Managing Board of SENARA is correct, and consequently it must be taken as true that the area of Playa Grande is of Extreme Vulnerability, and therefore the expropriated land is of low economic value. **B.** Regarding the use of Precedents that the *a quo* judge employed. It states that the *a quo* judge indicates that a fair price is established based on precedents from cases of the same project, which is contrary to the criteria of the case law of the country that has provided that the appraisal must exclusively refer to the expropriated lot, without considering the prices of other land located in the same area. It complains that the *a quo* judge was remiss in assessing official document numbers ASUB-043-2009 and DIGH-038-09, which refer to the problem of water, and it notes that it is not certain that the two experts who are part of the legal proceedings indicate that the property to be appraised has the public service of water. It states that the official documents were issued subsequent to the Expert Report written by the engineer, Mr. Gómez Saborio, on April 12, 2007. And with respect to the expert Solano Acosta, even though that report is dated March 8, 2010, it was to be expected that he did

not have knowledge of the official documents under discussion because they were added to the case file on November 5, 2010, subsequent to issuance of the expert report. The State insists that the judge was obligated to assess all of the evidence provided in accordance with the logical and reasonable rules of evaluation and procedure, including those provided by its client on pages 477 to 495, which did not occur in these proceedings. The State requests that the challenged judgment be overturned, and that the Administrative Appraisal be approved in its stead.

V.i. Due to the manner in which the claims are made, and the end that is pursued, it is noted that the State representative seeks to have a new valuation of the elements that were admitted into the proceedings in order to establish a fair price. To do this the Court will perform a general analysis, and within the limits of the claim the admissibility of establishing a new value for the expropriated asset.

V.ii. REGARDING THE FUNCTIONAL SCOPE AND SCOPE OF COMPETENCE OF THE APPEAL AS AN INTRODUCTORY ITEM. This Court has reiterated that the challenge of judicial decisions through the different types of appeals that the legal system allows assumes a grievance or injury as a subjective requirement for the circumstance that the corresponding decision causes to the one that files it, because otherwise it would be missing a generic requirement for the procedural acts, which is the interest, which aspect is expressly demanded as a requirement for admissibility in the first part of section 561 of the Code of Civil Procedure, in that a ruling that is appealed must necessarily injure the appellant. The claim, Couture indicates, constitutes the harm or burden, whether material or moral, that a judicial ruling causes to a litigant. That motivation of claims constitutes the foundation of competence so that the superior entity can hear the appeal regarding the points of controversy raised against the judgment. Along the same lines, the jurisdictional powers of the *ad quem* are not limited, rather the court has the same authority to hear what is a “matter of appeal” rather than what the *a quo* judge had in order to hear the same matter in trial court. In line with those principles, the scope of knowledge of the trial court judge is delimited by the claims and oppositions

formulated by the parties, and in correlation the scope of knowledge of the appeals court, even more so, is also limited by the object of the appeal and the claims, which aspect our positive law recognizes in section 565 of the Code of Civil Procedure. But also, within the matter being reviewed by the appeals court, the court of appeals assumes full competence and is found to be in the same situation as that in which the trial court judge found himself in order to resolve such matters. As a procedural guarantee, the appeal is ordered in favor of the party that believes itself to be harmed by the judgment issued by the trial court authority, in order to obtain from its superior court a second pronouncement on what is sought with the demand. In turn, the procedural rigor that the applicable Legal System protects according to Article 70 of Law 3667 in relation to 574 of the Code of Civil Procedure, requires that the injured party express the damage to the essential formalities of the process that give rise to an appeal for cassation, and which, having been invoked before the *a quo* judge, have not been successful. It is therefore required that the appellant clearly and precisely formulate the repairs that it sustains against the challenged judicial pronouncement, and the errors that it considers to have been committed by the *a quo* judge in his decision. It will be from this point of view that analysis of the appeal that this pronouncement sustains will proceed, leaving aside the pleas that refer to questions that are a reiteration of arguments or the subject of debate in trial court. (Contentious Administrative Court. First Section, Vote No. 611-2010-I at one fifteen in the afternoon on the twenty-third of December of two thousand and eleven).

VI. REGARDING THE EXPROPRIATION ITSELF. The institute of expropriation, whose restrictive or limiting nature to the right to property is not denied, finds justification in the supreme need of social interest or public utility over depriving one of the right to property, reducing – or at least trying to reduce – any conflict of interest. The purpose of public utility is the realization of a common good, thus the idea of expropriation means – as it is forced – that it may only take place with the direct intervention of the State, where the property of each one is respected,

because such an attribution of qualification cannot be understood in an unlimited fashion. The concept of public utility is determined by its two elements: material need and the aspiration of the social body, which, regarding legal protection, provide a practical fact as a coefficient that means advantages to the State, whose enjoyment belongs to the social body, therefore every citizen will contribute their part to the public utility according to their efforts, talents and age, and their duties will be regulated according to distributive laws. An individual must bear the sacrifice of his goods, because by passing into the state coffers the individual also receives a benefit as a member of the collective (by giving up his asset to satisfy a need of general interest), which is sufficient reason not to deny expropriation.

VII. REGARDING FAIR PRICE. In order to satisfy this guarantee explained above, it becomes necessary to value the expropriated object in such a way that the result is *fair compensation*. The doctrine has tried to establish the parameters to follow in order to determine a fair price, which, according to García Enterría, is only attained through judicial routes, the only route where that “justice” would be verified in each case, and he understands it to be *the replacement value of the expropriated thing, sufficient to acquire another similar asset, of which he is deprived due to expropriation*. Others refer to fair price as an element that acts as a determining factor of the objective value of the good expropriated, whether it is the current price in business, that is, *the fair price must coincide with the true economic value of the expropriated goods, with the objective of providing sufficient money to obtain an adequate replacement of those assets*. Dromi, an Argentine treatise writer, believes that fair value assumes that *the expropriated party should receive an amount that is equal to the amount of which he is deprived, currently and in full*. That value should represent a cash amount or reasonably equivalent terms to which the owner of the asset, desiring to sell but not obligated to do so, would have sold his property to a purchaser who wished to buy it, but who was not obligated to do so. *As seen, in the concept of fair price, what is sought is to find the balancing point where the expropriated party is not going to be harmed by deterioration of*

his real estate equity, nor should it become a source of earnings in his favor, with the consequent harm to the expropriating entity, which is only attained with the wise combination of the principles of equity and justice, such that a fair price, always at the discretionary concept and level, should refer in an expropriation lawsuit to what the property is worth according its condition and manner of development when it is taken by the expropriator, according to the values and elements of conviction indicated in the legal proceedings. The indemnity that must be recognized in the expropriation proceeding must be complete, it must cover the “fair market” value of the asset in question; for that purpose the principles of “replacement value,” “area value,” and “depreciation” complement this concept, and it is based on those principles and the positive and negative factors that affect the expropriated property, through technical instruments, that the determination of a unitary fair price is reached; therefore, within the concept of complete indemnity, the appreciation of the property as a consequence of the works that the State has constructed and which, due to their nature, favor and add to the value of the asset, cannot be argued as a negative element in the price to be recognized.

VIII. REGARDING LEGAL AND REASONABLE PROCESS TOWARD A FAIR PRICE.

In expropriation proceedings, judges count on advisory services from external aids who, through their expertise, issue scientific opinions that are outside the judges’ expertise but not unknown. In matters of expropriation, however, formal requirements are established when an expert appraisal is performed, and it is defined that the experts must consider several factors when assessing the asset, such as its condition and current use of the constructions and the land – as stated in Article 22; establishing the value of the assets on the date of their report – Article 24 – which also legally binds the judicial expert – Article 36 – all rules of the Law of Expropriations. It is the task of the one who prepares the expert report to determine – by means of the knowledge that his specialty confers on him – the fair price of what he was ordered to assess and not a financial aberration to the benefit or harm of the parties. In turn, the duty to apply the logical and reasonable rules of

evaluation and procedure allows the judges to remain separate from the expert reports, and this could occur in those cases in which the expert report or reports provided are in violation of the law, are remiss or obscure, or contain any other error or defect that indicates to the judge, in accordance with the aforementioned rules, that they may not be taken into account as help for the specific case. Along the same lines, the judge must consider that the rule contained in Article 22 of the Law of Expropriations establishes that only real and permanent damage must be taken into consideration, but not the future facts or the expectations of law, nor any appreciation that arises from the project that the expropriation itself would cause. In turn, Article 24 of the aforementioned law expressly states: "The expert must determine the value of the expropriated asset as of the date of his report. He will also determine any damage caused to the right to own property due to unreasonable limitations suffered due to the application of precautionary measures. Furthermore, only the necessary improvements introduced after the declaration of public interest will be considered." Likewise, number 30 of the cited law indicates that in this type of process only matters related to review of the administrative appraisal of the expropriated asset will be discussed, according to the conditions in which it was found, in order to establish the final amount of the indemnity. Therefore, besides the fact that the administrative appraisal can be reviewed by the expert or experts named in court, they may update it, but only within the scope and limits explained in number 36 of the law under discussion and as long as they do not take future facts, expectations of law, or the appreciation derived from the expropriation to determine the amount of the indemnity into account.

IX. REGARDING REVIEW OF THE ADMINISTRATIVE EXPERT REPORT: This Court believes and takes the position (Vote No. 611-2010-I at one fifteen in the afternoon on the twenty-third of December of two thousand and ten) that the term "review" does not in and of itself contain a restrictive configuration, but rather a functional and practical one, using the definition in the Dictionary of the Spanish Language of the Spanish Royal Academy, twentieth edition, as to submit a thing to a

new examination to correct it, amend it or repair it. And it could be no other way, because otherwise there would be no justification whatsoever in naming experts in jurisdictional court, since no expert could disagree with the administrative appraisal, because if it is corrected or modified, it would be alleged that it should not be taken into account because it is illegal. Number 36 of the Law of Expropriations establishes that: "The report must be subject to Article 22 of this law, and its objective will be to revise the administrative appraisal **so that the value of the asset at the moment that it was assessed is adjusted.**" (Bold intentional). It does not indicate, *per se*, that it cannot be modified, that aspects that were not introduced in the administrative arena cannot be included, or that it can violate what is stated by the State's experts, **only that the price of the asset must be adjusted when the administrative appraisal was made;** that is, it does not mean that a criterion cannot be issued that is different from the one issued by Administration. Thus there is no impediment whatsoever in the Law of Expropriations to the judge deviating from the criteria provided by the various experts who are part of the legal proceedings; rather there is express authorization to do so in number 40 of the mentioned law, with the only limitation being that the judge cannot exceed the highest estimated amount in the appraisals. If the judge (with the help of the named experts) can only perform a review by comparing what was described by the Administration's expert as being correct or not, this would create a manifest joke against the constitutional principle of effective judicial protection, because although a special expropriation proceeding has a limited purpose, that does not prevent indicating that it is jurisdictional and its purpose is the determination of a fair price, therefore within that guidance the party has the right to a fair, broad and necessary jurisdictional guarantee; in order to define the venal value of the property, as already indicated. Furthermore, note that when an expert writes a completely new expert report, but one that is not isolated from the content of the administrative appraisal, creating a new parameter for analysis of the case allows the judge to have more elements of conviction; naturally, from the contrast between both criteria, each discordant element is an exposure of

deficiencies that the administrative criteria presents, at the determination of the judicial expert, and in no way does it have to be necessarily explicit; for this it is sufficient that they manage to extract it. It is clear that ***every expert report is only a recommendation for the judge*** who, at the end of the day, is the expert of experts, such that the final determination is always part of the jurisdictional activity as long as there is due foundation. ***The prudence of the judge, based on the logical and reasonable rules of evaluation and procedure, is the defining element of a fair price***; this does not deal with an activity that has a unique criterion that allows defining the specific amount to be indemnified in each concrete case. Based on this, both the administrative appraisal and the judicial appraisal, as well as the administrative appraisals incorporated into the legal proceedings as additional evidence, are aims that can be estimated in consideration of the fair price to be determined, and this is in consideration and within the scope of the claims of the expropriated party as a limit of discussion.

X.i. Based on what is stated herein, in order to determine a fair price this Chamber will use the generic description of the appraisals provided as the basis to thus analyze the claims made by the State's representative. These reports indicate the following, according to the legal proceedings and what was stated by the *a quo* judge: **(1) the administrative appraisal:** No. AA-024-2005 done by the engineer Arturo Morales Meza on March 30, 2005, the strip of expropriated land was appraised for the amount of sixteen million, nine hundred and eighty-five thousand, four hundred and sixty *colones* exactly (¢16,985,460.00). He indicates the location of the property, its ownership and surface area. Then he proceeds to provide a detailed description of the area, its location, the characteristics of the area Parque Nacional Marino Las Baulas, its creation, purpose, current condition and use, localization, access, population, popularity with tourists, activities of the population, establishments, investment, tourism and urban projects, basic and common public services, commercial development, topography, methods of communication and direct area of influence of the Park. Next the administrative study describes the

property to be expropriated, its localization, location, current status, delimitation, boundaries, topography, level and fronts with respect to the agricultural easement and to the maritime land area, public services such as electricity, lighting, telephone and potable water, the expert indicates that there are some 487.98 meters available to the northeast of its northeastern corner, where there is the start of an agricultural easement, and this connects to the public street, he also refers to natural resources, tourism popularity and registry status. He concludes by defining the value to be ₡6,000.00 per square meter of land, considering: 1. The characteristics of the area (Parque Nacional Marino Las Baulas and Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, touristic development, public services, private services, access roads and proximity to towns), the characteristics of the property itself (common boundary with the Park, tourism development and availability of public, private and urban services, access roads and proximity to Matapalo). 2. The characteristics of the property itself and of the lot: common boundary with Parque Nacional Marino Las Baulas or with the non-transferrable public area of the maritime-land area, location on an out-of-the-way street, front of 36.52 meters toward the agricultural easement with finishing of land, topography, current nature of the vacant lot and potential use as part of a protected area for egg-laying by Baula turtles, and access to available services at some 487.94 meters. 3. Comparative method and technical procedures for performing appraisals from the General Division of Direct Taxation, San José, November 1996. 4. Investigation of values in the area (offers, sales, experts' opinions, and those who are very familiar with the region, and assessment work done by the General Division of Taxation). 5. The reason for the appraisal, which consists of initiating the steps for expropriation, and 6. The criteria of the Taxation expert. In total, in the administrative appraisal an amount of ₡16,985,460.00 is defined for the land at the rate of ₡6,000.00 per square meter. **(2)**

Expert Report by the engineer Gómez Saborio: This report was delivered on April 17, 2007. It references the territorial location of the property, a description of the land with completely flat topography, rectangular in shape, with a non-transferrable

public area along its front, a front of 39.71 meters and an average back line of 72.13 meters, with direct access to the beach, without constructions, located in a residential and touristic sector; area of the land to be expropriated, type of soil, basic services that are located 100 meters away, toward the property known as Casa Verde, infrequent public transportation available, there is no rainwater or sanitary sewerage network, with common services such as a school, elementary school, church six kilometers away, common boundaries. It considers the unit value based on market conditions in the area, the characteristics of the area itself, feasibility of access to public services, the value of purchase offers and demand in the sector for lots bounding the beach, and criteria of experienced experts. He proposes a unit value for the property of \$800.00 (eight hundred dollars) per square meter, for a total of the portion of the property to be expropriated in the amount of \$2,264,728.00 (two million, two hundred and sixty-four thousand, seven hundred and twenty-eight dollars), which is one billion, one hundred and seventy-seven million, six hundred and fifty-eight thousand, five hundred and sixty *colones* (at an exchange rate of five hundred and twenty *colones* exactly per dollar (₡520.00). (Pages 42 to 455 of the principal lawsuit). **(3) Expert Report of the engineer Solano Acosta:** This report was delivered on March 12, 2010, and after recording the property's registration data, he establishes the characteristics of the area, such as climatology, crops and yields, the area's tourist classification, the general characteristics of the land, such as current soil use: Conservation, and the potential: Conservation, Residential, or Hotel; the agricultural production characteristics, without environmental contamination, services, infrastructure and communication routes, boundaries, and area of the mother property as the land to be expropriated, particularities of the sector, market values, the average desirability of the property, difficulty in determining the delimitation by virtue of the fact that the total area only appears to be 50% fenced in, while the rest only has corners and a few posts, such that for the area subject to appraisal the expert was not able to find corners four and five on the plat; access by means of the easement is impossible, and the section

subject to the appraisal and expropriation does not have any access whatsoever. Finally, he notes that he estimates the amount that represents the property to be expropriated under the Registered Plat G-1004056-2005 and with an area of 2830.90 square meters, which has no deed, but that it is part of Real Page 5-130545-000, and that it has direct access to the beach, the property is located in Cabo Velas in the section of Guanacaste is ₡325,973,550.00 (three hundred and twenty-five million, nine hundred and seventy-three thousand, five hundred and fifty *colones* exactly). (Pages 392 to 411 of the principal lawsuit).

X.ii. From a study of the legal proceedings, a huge difference is noted with absolute clarity between the values granted by the different experts appraising the land that is the object of expropriation. It is therefore understood that the huge differences in the estimated values could have been affected by time or by use of different technical methodologies (**March 2005** is the date the administrative appraisal was done; **April 2007** is the date of the judicial appraisal; and **March 2010** is the date of the appraisal done by the third expert in disagreement) which leads this Section of the Court to understand that there are two opposing situations: either the price of the administrative appraisal corresponding to this case is the correct one or the one that is closest to reality, or the judicial appraisal and the third report in disagreement are the correct ones, and show how the base administrative appraisal was far removed from any economic reality. It agrees with the case law of this jurisdiction that it has indicated that the administrative appraisal becomes an indisputable amount between the parties, and consequently it is the minimum that may be granted; this is not to say that it matches a fair price. This Court has been emphatic in that the fact that there is an administrative appraisal from which the expropriated party dissents does not imply that it is poorly prepared or that it used the lowest price possible with the mere wish to benefit the Administration. To the contrary, the discrepancy of the criteria is only an indication to revise it, and within this connotation and under a scheme of a logical judgment everything would seem to establish that this primary valuation indicates a tiny amount so that it may be

constituted as a value for restitution, and therefore as a fair price. Establishing the amount to be indemnified is far from being an exact science, so much so that the rules of technique, logic or reason are not complied with; rather it is a multi-faceted phenomenon and consequently it is complex. We must therefore seek to integrate the largest number of objective elements (and even, possibly, subjective) to generate an indemnity price that seeks to reduce the risk of being mistaken. (Vote No. 611-2010-I issued at one fifteen in the afternoon on the twenty-third of December of two thousand and ten). Along these lines, it must also be considered that there is a specific situation that must be considered for the ends sought, and that is the extreme vulnerability of the area where Playa Grande is located, and consequently the land that is the object of the expropriation. Indeed, the technical reports issued by SENARA advise that the alluvial aquifer of Huacas Tamarindo, which Playa Grande is on top of, means that no activity is allowed other than conservation and preservation, that is, there is no chance that the expropriated land can bear urban, tourist, cattle, agricultural, commercial or industrial activities. Also note that as per the act of judicial recognition, there is no right-of-way on the land that has been duly formed in favor of the property, which means that access is by internal roads that belong to other properties, and although it is true that there are some specifications that are apparently for the distribution of water and electricity along the western edge, their operation is not certain. In addition to the foregoing, Official Communication ASUB-476-06 of November 23, 2006, signed by employees of SENARA, makes the high vulnerability of the aquifers in the area clear, which aquifers prevent any activity other than that of conservation and protection by virtue of the high vulnerability, which doubtless impacts the market value of the land in question, considering the fact that in order to obtain permits to develop and implement any type of new infrastructure, this condition in the zone must be considered. Furthermore, through Vote No. 2012-8892 at 4:03 in the afternoon on the twenty-seventh of June of two thousand and twelve, the Honorable Constitutional Court ordered the following:

“THEREFORE. The protection is declared to be partially admissible. Consequently, Gloria Abraham Peralta and Bernal Soto Zúñiga are ordered by the Present and Chief Executive Officer of SENARA, or those who occupy those positions, to immediately communicate with Vianney Saborio Hernández, or whoever is representing Simen Mountain Business, as well as the National Technical Environmental Secretary and all of the municipalities, that the “Matrix of Soil Use Criteria According to Vulnerability to Contamination of Aquifers for Protection of the Resource of Water in the Canton of Poás” must be applied to all of the cantons or zones where there are vulnerability maps that have been approved or drawn up by SENARA, and in any event it must serve as the technical guide and orientation for elaboration of policies regarding soil use, as long as those cantons or zones do not have their own matrix prepared by SENARA with the participation of the other institutions that prepared the matrix, and which guarantees the same or higher level of protection of the resource of water. That which is stated in official communication numbers GE-557-09 dated July 14, 2009 and GE-850-09 dated September 21, 2009, is nullified, in that SENARA is obligated to monitor compliance with legal provisions in matters that are its responsibility, therefore the issuance and release of matrices of criteria for soil use according to the vulnerability to contamination of aquifers that contain measures of specific and binding protection is valid and necessary. In addition, agreement numbers 3401 *bis* of April 17, 2007 and 3751 of May 27, 2009 are nullified, which agreements were issued by the Managing Board of SENARA, in that both the technical reports assessed by the Upper Management of SENARA, as well as those that are not or have not yet been issued must be allowed to be of public knowledge, as long as the entity that delivers the information makes the binding or non-binding nature of the documentation provided clear to the petitioner. In relation to the alleged failure by the Ministry of the Environment, Energy and Telecommunications to prohibit clearing in the national park of Las Baulas and its buffer zone, the protection is not admissible. It is evident to Gloria Abraham Peralta and Bernal Soto Zúñiga, the President and Chief Executive Officer, respectively, of SENARA, that based on what is established in Article 71 of the Law of Constitutional Jurisdiction, a prison term of three months to two years will be imposed, or twenty to sixty days of a fine to one who might receive an order that it must fulfill or cause to be fulfilled, issued in an appeal for protection, and who does not fulfill it or ensure that it is fulfilled, as long as the crime is not more heavily punished. SENARA is sentenced to pay the costs, losses and damages caused by the events that serve as foundation to this declaration, which will be paid in enforcement of the judgment issued by the Contentious Administrative Court. Notify Gloria Abraham Peralta and Bernal Soto Zúñiga, the President and Chief Executive Officer, respectively, of SENARA, of this decision, or notify whoever occupies those positions in person. Communicate.” (The underline is in the original).

The foregoing means that there is an obligation to use the map of vulnerability of the Huacas Tamarindo Aquifer and the Matrix of “Criteria of Soil Use According to the Vulnerability of Contamination of Aquifers for Protection of the Resource of Water,” and therefore, as the property is located in this area of extreme vulnerability, it is unquestionable that it is impacted and devalued by the limitations that mean it is impossible to develop any activity other than conservation and preservation, which factor must be considered for the purpose of determining a fair price. Those circumstances lead this Chamber to vary its criteria in relation to the former considerations heeded to establish a fair price for land in this area, especially as there is a new determining factor in relation to the extreme vulnerability that affects it, preventing the development of any activity other than conservation and preservation. Therefore, although it is true that there are factors in the zone that show a certain flexibility or facility of building order, disposed to indicate the relativization of the use of utilitarian facilities (in a broad sense) toward the property and reasonable use of the property with respect to the existing community services, and that, furthermore, the popularity of touristic development that the neighboring area shows cannot be ignored, although – and without losing the perspective of the evident real charges that weigh on the expropriated property and other neighboring properties as they are circumscribed and incorporated into Parque Nacional Marino Las Baulas, created on July 10, 1995 through Law No. 7524, and which creates strong restrictions on them; all of this, with the regular knowledge of the registration holder whose land has been expropriated, that upon the property having been acquired under that format (subsequent to the impact of creation of the park), the property would not have an unlimited development potential similar to the other(s) without the legal restrictions of the detail. This latter aspect, in addition to the factor of extreme vulnerability of the zone where the property is located, means that the judicial order is not sufficient in the order of reasonability and proportionality to achieve an equitable fair price, as it shows inflated values by reference to other properties without limiting factors or legal limitations, in addition to the fact that by

containing comparative values it shows the lack of a larger sampling in properties under conditions of *ceteris paribus*, and it is no secret that the sales prices that are published or offered (considered by the judicial experts) do not always end up being the final or definitive purchase and sale prices agreed to, but rather they are a value sought by the seller, or they are mere speculation. It is necessary to point out that the rationale outlined by the State in its appeal, particularly in relation to the statement that the *a quo* judge did not assess the fact that the land that is the object of expropriation is located in an area of extreme vulnerability where no activity is allowed except the activities of conservation and preservation, as well as the problem of the resource of water for the area due to the aquifers and restriction on drilling wells, are aspects that certainly impact the fair price of the property and obligate reconsideration of what was granted in trial court. Now, in this case, the judge granted a value to the expropriated property, assigning to it an amount that is a little closer to reality, but one that does not consider the restrictions that weigh on the property in relation to the possibility of development and implementation of any infrastructure, as it is subject to the approval of permits that must be provided in advance of determining its viability in light of the status of extreme vulnerability of the area, therefore the claims made in the State's appeal must be deemed to be admissible, in regard to which that appraisal does not represent a fair price. Based on the foregoing, the Court believes that the estimate provided by the third expert in disagreement constitutes a value that is closer to reality, which approaches current amounts in accordance with the legal and physical conditions of the area surrounding the expropriated property. Therefore, it may be considered as reasonable and proportionate in accordance with the fair indemnity that is due to the party whose property was expropriated, considering that more than four years have passed since the first appraisal. In addition to the foregoing, it cannot be ignored that although the administrative appraisal contains all of the points demanded in number 22 of the Law under discussion, this does not mean that it is correct and must automatically be followed, because its assessment might not be.

Therefore, and once the reports and the evidence provided in the legal proceedings in accordance with the logical and reasonable rules of evaluation and procedure have been assessed, it is the criteria of this Court that the particular conditions and characteristics that the expropriated property shows, its limiting factors and legal limitations, the fair and equitable price as adjusted to the restitution value, is the amount of one hundred and fifteen thousand, one hundred and eighty-five *colones* (\$326,078,368.35) per square meter. Due to the foregoing, it is believed that there is no objection whatsoever to deviating from the administrative appraisal and to establishing a value according to the date on which it was assessed with the addition of the remaining information collected, this within the extent of the claims. The criteria has the virtue of considering both the issues exposed by the parties and screening it before the official expert, and thus determining up to what point the reports on values allow the generation of new elements of conviction that may reorient the cause.

XI. Sentence to pay interest. Regarding this issue, the decision means the legal imposition of interest on the amount of the difference between the value assigned in the administrative appraisal, since in Article 11 of the Law of Expropriations it is clearly determined that if the fair price is established at a level that is higher than what is administratively established, then the State must (imperatively) recognize interest from the time of dispossession of the asset and until the total effective payment of the amount due. Therefore, the action taken is a legal derivation of what was sentenced, therefore the interest on the legal rate in force and the civil order must be recognized, which run as of the dispossession of the asset and until effective payment. If there is a real deposit of the amount of the administrative appraisal, then the interest will be calculated on the difference between this appraisal amount and the fair price.

XII. Regarding the sentence to pay court costs. This Court believes that since the indemnity established via a judicial proceeding is higher than the indemnity sought by the State via the administrative route, it must assume the costs

of the judicial process necessary to determine a fair price, and therefore it is not admissible to deviate from the principle of sentencing the losing party, therefore both items must be paid by the State.

THEREFORE

The appeal formulated by the party whose property was expropriated is rejected. The appealed judgment is revoked, the amount of the fair price on the expropriated property is established in the amount of three hundred and twenty-six million, seventy-eight thousand, three hundred and sixty-eight *colones* and thirty-five cents (¢326,078,368.35). The legal interest is granted on the difference between the amount given and paid in the administrative appraisal, and the amount conceded herein until its effective payment. If there is a real deposit of the amount of the administrative appeal, then the interest will be calculated on the difference between this amount and the fair price. In addition, the State is sentenced to pay the costs of both parties to the lawsuit.

Ronaldo Hernández Hernández

Siria Carmona Castro

Bernardo Rodríguez Villalobos

CASE 06-001371-0163-CA
APPRAISAL PROCEEDINGS FOR EXPROPRIATION
PETITIONER: THE STATE
AGAINST: NÍSPERO MAR VISTA ESTATES H S.A.

dbciceleeb'lced43

NOTIFICATION FORM

Notified: NISPERO MAR VISTA ESTATES H SA

Addressed to: MR. VIANNEY SABORÍO HERNÁNDEZ..

Notify by court notice, the decision taken at 9:30 am on 3 December, 2013 from the ADMINISTRATIVE AND AND CIVIL TAX COURT II CIRCUIT COURT S.J.

Docket: 06-001371-0163-CA Notification method: FAX: 22287014

Copies: NO

Let it be known:

DECISION

CASE: EXPROPRIATION
DOCKET: 06-001371-0163-CA
PLAINTIFF: THE STATE
RESPONDENT: NISPERO MAR VISTA ESTATES H. S.A.

CORRECTING MATERIAL ERROR TO SENTENCE No.-1263-2012 CIVIL AND ADMINISTRATIVE TAX COURT, SECOND CIRCUIT COURT .- GOICOECHEA.- San Jose, at 9:30 am on 3 December 2013.

RECITALS

One: In light of the appeal filed by the State, whereby it states that Resolution No. 1263-2013 from 3:15 pm on 31 May 2012, contains a material error in that the derision indicates that the entire lot is being expropriated, when in fact it is only a partial expropriation of a strip of the land, the aforementioned in accordance with pages 755 and 756. After reviewing the ruling cited, we see that the State is correct, and in response to the request made, for the purposes of avoiding future nullifications, and to not cause errors, pursuant to what is set forth in number 161 of the Civil Process Code, in supplementary application of the rule in article 220 of the Administrative Procedural Code, that mistake shall be corrected, with respect to the decision made therein, which should correctly read that the respondent's property is partially expropriated, not as erroneously reported.

THEREFORE:

Pursuant to article 158 and 161 of the Civil process Code, in supplementary application of the Administrativeprocedural code according to number 220, the error contained in No.-1263-2013 from 3:15 pm on 31 May 2012, shall be corrected, fixing the mistake noted in the ruling, so that this part of the ruling is read correctly, in that only a portion of the respondent's land is expropriated, and not as the error stated, all of it. **Notify the parties.** MSc. Edgar Jesús Leal Gómez. Judge.-

dbciceleealdd'n4i

NOTIFICATION FORM

Notified: NISPERO MAR VISTA ESTATES H SA

Addressed to: MR. VIANNEY SABORÍO HERNÁNDEZ..

Notify in writing the decision taken at 8:32 am on the 4 December 2013 by the ADMINISTRATIVE AND CIVIL TAX COURT II CIRCUIT COURT, S.J.

Docket: 06-001371-0163-CA Notification method: FAX: 22287014

Copies: NO

Let it be known:

DECISION

DOCKET: 07-001371-0163-CA - 7
CASE: STATE EXPROPRIATION
AGENT: STATE
RESPONDENT: NISPERO MAR VISTA ESTATES H S.A.

ADMINISTRATIVE AND CIVIL TAX COURT, SECOND CIRCUIT -GOICOECHEA -
San José, at 8:32 am on 4 December 2013.

In light of the report presented 1 August 2013 by legal counsel for the expropriated party, the following decision is handed down: within **THREE DAYS**, a hearing is to be held to grant the state's attorney the ability to make any relevant statements concerning the request to suspend this expropriation proceeding

until there is an effective arbitration ruling. MSc. Edgar Jesús Leal Gómez. Judge

sperez

cebgcfbbgceiik48

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Spanish Original

Notificando: NISPERO MAR VISTA ESTATES H SA
Requisito de FOLIO: MANUELY SANCHEZ HERNANDEZ

Expediente: 06-001371-0163-CA Forma de Notificación: FAX: 22287014

Copias: NO

Se hace saber:

RESOLUCIÓN



EXPEDIENTE:	06-001371-0163-CA - 0
PROCESO:	Expropiación Estado
ACTOR/A:	EL ESTADO
DEMANDADO/A:	NISPERO MAR VISTA ESTATES H S.A

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA,
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL.- GOICOECHEA.- San José, a las nueve horas y
seis minutos del trece de mayo del año dos mil trece.

De conformidad con lo dispuesto por el Tribunal Contencioso Administrativo,
Sección Segunda, Anexo A, Segundo Circuito Judicial de San José, en la sentencia **Nº
86-2013-II dictada a las nueve horas del quince de abril del año dos mil trece**, se
resuelve: En efecto **DEVOLUTIVO**, para ante el Tribunal Contencioso Administrativo, se

EXP: 06-001371-0163-CA

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

admiten los **RECURSOS DE APELACIÓN** que interponen la representación de **NISPERO MAR VISTA ESTATES H SOCIEDAD ANÓNIMA** y **EL ESTADO**, visibles a folios 611 y 614 al 617 respectivamente, contra la sentencia **Nº 1263-2012** dictada a las **quince horas y quince minutos del treinta y uno de mayo del año dos mil doce**.- Se emplaza a las partes a fin de que dentro del **QUINTO DÍA** se apersonen ante el indicado superior hacer valer sus derechos y expresar agravios.-**NOTIFIQUESE.**

-Lic. José Andrés Cruz Tenorio.-
Juez

ymonge

bdckchccegk42

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Notificando: NISPERO MAR VISTA ESTATES H SA
Rotulado a: LIC. VIANNEY SABORIO HERNANDEZ..

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del treinta de Julio del 2013 del T. CONTENCIOSO ADM. II CIR. JUD. S.J.

Expediente: 06-001371-0163-CA **Forma de Notificación:** FAX: 22287014

Copias: NO

Se hace saber:

RESOLUCIÓN



**Tribunal Contencioso Administrativo, II Circuito Judicial
de San José, Edificio Anexo A
Goicoechea**

N° 206-2013-II

**TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA.
SECCIÓN SEGUNDA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ.
GOICOECHEA, ANEXO A.** A las ocho horas cincuenta y cinco minutos del treinta de julio de dos mil trece.

Apelación en diligencias de avalúo por expropiación establecidas por **EL ESTADO**, representado por su Procuradora Adjunta, Georgina Inés Olarte, mayor, casada, abogada, vecina de Moravia, con cédula de identidad número 9-085-583,

contra **NISPERO MAR VISTA ESTATES SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica 3-101-353202, representada por su Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma, señor Alejandro Montealegre Isrn, mayor, casado, abogado, con cédula de identidad número 1-616-918, vecino de Escazú. Actúa en condición de Apoderado Especial Judicial de la sociedad accionada, el Licenciado Vianney Saborío Hernández, mayor, soltero, abogado, con cédula de identidad número 1-112-342.

RESULTANDO

I.- El Estado estableció estas diligencias para que en sentencia se fije la indemnización que le corresponde a **NISPERO MAR VISTA ESTATES SOCIEDAD ANÓNIMA**, por la expropiación de una franja de su propiedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, matrícula N°130545-000 del Partido de Guanacaste, que es terreno para agricultura, sito en el Distrito octavo, Cabo Velas, del Cantón Tercero, Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste. De acuerdo al plano catastrado No. G-815473-2002, el terreno mide 7.434.45 M2 y linda al Norte: lote 7; Sur: Palm Beach de Costa Rica S.A.; Este: lote 9 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 36 metros y 52 centímetros y, Oeste: Zona Pública.

II.- La representación de la sociedad expropiada no estuvo de acuerdo con el monto establecido en el avalúo administrativo N°AA-024-2005 del 30 de marzo de 2005.

III.- Mediante resolución N° 1263-2012, de las quince horas quince minutos del treinta y uno de mayo de dos mil doce, el Licenciado Francisco José Cháves Torres, juez del Juzgado Contencioso Administrativo dispuso: "**POR TANTO** Se fija la indemnización total que debe pagar el Estado en la suma de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA COLONES EXACTOS (¢495.409.250,00)** por la expropiación del terreno propiedad **NISPERO MAR VISTA ESTATES H. S.A.**, cédula de persona jurídica No. 3-101-353202, representada por Carlos Chavarría Vargas, en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma, la finca inscrita en el Partido de Guanacaste, al número de matrícula 130545-000, Naturaleza: terreno para

agricultura, situada en el Distrito octavo Cabo Velas, Cantón tercero, Santa Cruz, de la Provincia de Guanacaste, mide dos mil siete mil (SIC) cuatrocientos cuarenta y cuatro metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados según plano catastrado G-0815473-2002, sus linderos son: al norte con Lote 7, al sur con Palm Beach Costa Rica S.A., al este con Lote 9 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 36 metros 52 centímetros, y al oeste con Zona Pública de 50 metros a favor del Estado con un frente de 39 metros 70 centímetros. Debe El Estado pagar intereses sobre la diferencia del avalúo administrativo y la indemnización aquí fijada, a partir de la entrada en posesión en el inmueble, sea el 12 de marzo del 2008 hasta el pago total de la indemnización. Se deberá destinar lo expropiado al fin público indicado y se inscribirá a favor del Estado ante el Registro Nacional, libre gravámenes y exacciones, para efectos del giró del justiprecio, tómesese nota de lo establecido en el último párrafo del considerando octavo. Son a cargo del Estado las costas personales y procesales. **NOTIFIQUESE.** ". (folios. 584 a 599 del principal). Asimismo, mediante sentencia N° 1263-2012-BIS de las nueve horas quince minutos del dos de setiembre de dos mil once, corregida mediante resolución de las once horas treinta y seis minutos del treinta y uno de octubre de dos mil doce, el Licenciado Francisco José Cháves Torres, juzgador de instancia resolvió: **POR TANTO:** De conformidad con el artículo 5 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, el 158 y 161 del Código Procesal Civil, se **adiciona** la sentencia N°1550-2011 de las doce horas y diecinueve minutos del veintinueve de julio del dos mil once dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, en el considerando décimo debe leerse correctamente: *"En el caso concreto, nótese que la puesta en posesión del inmueble a favor del Estado se dio el 12 de marzo del 2008, según el acta de puesta en posesión visible a folio 275, sin embargo de la misma se desprende una condición suspensiva en relación a la posesión material a favor del Estado sobre el inmueble, siendo que quedo sujeta a la resolución de un recurso de apelación resuelto por el Tribunal de alzada mediante voto N°332-2008 de las 11:40 horas del 9 de octubre del 2008, visible a los folios 301 y 302 del expediente judicial, la cual fue notificada por fax, a la expropiada, el 9 de*

noviembre del 2008; momento en que sucede la desposesión del inmueble." En el mismo sentido se adiciona el por tanto de la sentencia en marras, en lo siguiente: "Debe el Estado pagar intereses sobre la diferencia del avalúo administrativo y la indemnización aquí fijada, a partir de la entrada en posesión en el inmueble sea el 9 de noviembre del 2008 hasta el pago total de la indemnización." Y se corrigen los siguientes errores materiales y se sustituyen por lo siguiente: **1-** En el considerando **PRIMERO, punto 1-** debe leerse correctamente la medida de la finca a ser afectada en **"siete mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados"**. **2-** En el considerando **PRIMERO, punto 2-** debe leerse **"acuerdo N°262-MINAE-2006 de las 8 horas del 21 de noviembre del 2006 (ver folios 2 y 3 del expediente administrativo), publicado en La Gaceta N°228 del 28 de noviembre del 2006"**. **3-** En el Considerando **PRIMERO, punto 3-** lo correcto es **"el Avalúo Administrativo N°AA-109-2006 del 22 de setiembre del 2006 indicó que el valor total del inmueble a expropiar es de 20.382.552,00 (€7.200,00 el metro cuadrado), visible del folio 38 al 48 del expediente administrativo"**. **4-** En el Considerando **PRIMERO** en el siguiente punto al tres lo correcto es **"3 bis- Que la sociedad expropiada fue debidamente notificada del proceso expropiatorio en sede administrativa (folio 37 y 37 vuelto del expediente administrativo) siendo que del folio 4 al 6 vuelto consta la resolución del Ministerio de Ambiente y Energía, N°R-436-2006 de las 14:30 horas del 20 de noviembre del 2006 en la que se resolvió, entre otras cosas, la oposición al Avalúo Administrativo AA-109-2006."** El resto de dicha resolución queda incólume. **Notifíquese.-**" (folios 602 a 605 del principal)

IV.- Inconformes con dicho fallo, ambas partes formularon apelación, recursos que les fueron admitidos, y en virtud de lo cual conoce el tribunal en alzada (folios. 611, 614, 618 y 645 del legajo de apelación).

V.- A los recursos se les ha dado el trámite que corresponde y se dicta esta resolución, previa la deliberación de rigor.

Redacta la Jueza **Carmona Castro**, y,

I.- SOBRE LOS HECHOS PROBADOS: Se aprueba el elenco de hechos

probados por tener fundamento en los elementos contenidos en autos, sin embargo, se agregan los siguientes: **13)** Que según Oficio DIGH-038-09 DEL 13 DE FEBRERO DE 2009 del SENARA, en virtud de la protección del recurso hídrico, la perforación de pozos en las zonas bajas de los sistemas de acuíferos de Huacas Tamarindo y Costeros Norte se encuentra restringida, dado al riesgo potencial de sobreexplotación y contaminación de sus aguas por intrusión salina, lo cual a su vez, implica una limitante para el desarrollo de nuevas actividades económicas en la zonas costera norte de Santa Cruz. (folios 489 a 495 del principal). **14)** Que el terreno objeto de expropiación en este litigio, se encuentra ubicado en la zona de Playa Grande, la cual se encuentra calificada como de Vulnerabilidad Extrema, resultando prohibido realizar actividades urbanísticas, ganaderas, agrícolas, así como cualquier otra actividad de comercio, industria, depósitos, etcétera. (Ver mapa de vulnerabilidad del Acuífero Huacas-Tamarindo a folio 48a 488, y, Matriz de Criterios de Uso de Suelo, visible a folios 483 a 484, todo del principal). **15)** Mediante Voto N° 2012-8892 de las 16:03 horas del 27 de junio de 2012, la Sala Constitucional, confirmó la validez y aplicación obligatoria del mapa de vulnerabilidad y de la Matriz de "Criterios de Uso de Suelo según la vulnerabilidad a la contaminación Acuífero Huacas-Tamarindo", aprobada por Acuerdo 3303 de Junta Directiva del SENARA. (Sentencia disponible en la página web de la Sala Constitucional).

II.- APELACIÓN DE LA EXPROPIADA: El apoderado especial judicial de la sociedad expropiada, apela de la sentencia N° 1263-2012, de las quince horas quince minutos del treinta y uno de mayo de dos mil doce, empero, no expresa agravios faltando así a la motivación de su recurso. En aplicación del principio dispositivo, la sentencia se revisa a partir de los argumentos que establecen las partes para expresar su oposición, motivo por el cual y a partir de los agravios se entra a valorar el caso concreto. En el subjúdice, la expresión de esos motivos no se realiza de manera concreta, particular y determinada, y por el contrario, la argumentación recursiva resulta muy general sin especificar en la precisión, los

factores directos que inciden en el malestar en contra de la sentencia dictada, así se aprecia de ambos agravios, al indicarse muy escuetamente, que el monto de honorarios fijados no debe realizarse en aplicación del último párrafo y que su participación en el proceso fue responsable. No obstante, no especifica, bajo un iter lógico y razonado, un modelo argumentativo, de cuáles resultan ser aquellos estadios temáticos en que la sentencia del a-quo muestra el grado de omisión o de fundamentación y, de cuales pruebas (dentro de la abundancia de la misma) fueron incorrecta u omisamente valoradas y del por qué, con razones de hecho y de derecho, el análisis de la juzgadora es ajeno al fondo del asunto. Esto evidencia que el recurrente se limitó a exponer el tema del agravio sin entrar a acotar mediante una exposición del cuadro fáctico y de la fundamentación jurídica, los motivos, las razones que justifican cada una de esas premisas enunciativas.- Al omitirse este análisis, impide al Tribunal avocarse a la revisión oficiosa de la pieza judicial recurrida, pues quebrantaría el principio de imparcialidad y de competencia al que está sometido todo juez de la República. La pretensión material del recurrente, se limita a advertir que formulará sus agravios en segunda instancia, pero omite tal obligación, de forma tal, que pronunciarse al respecto, es resolver desconociendo las bases por las cuales el recurrente discrepa a la determinación adoptada, y ello llevaría aparejado realizar especulaciones por esta Sección del Tribunal para inferir lo que la recurrente pudo querer indicar y así entrar a resolverlo. Advertiendo que sustituir a la parte apelante en su exposición de agravio, convertiría al Tribunal en parte interesada, lo que es jurídicamente improcedente. En este mismo sentido, ha dicho esta Sección del Tribunal, mediante voto 479-2010-I de las catorce horas veinticinco minutos del veintisiete de octubre de dos mil nueve: "*La forma en que está planteado el recurso no permite entrar a conocer el contenido de la sentencia, puesto que obligaría a este órgano colegiado a adivinar o presuponer reclamos que no se concretaron, lo cual, según la fundamentación enunciada en el considerando anterior, está vedado por expresa disposición contenida en el artículo 565 del Código Procesal Civil.*" . Consecuentemente, se debe rechazar la apelación de la expropiada, por insubsistente, al carecer de fundamento técnico.

IV.- APELACIÓN DEL ESTADO: El personero estatal, formula recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia, y fundamenta su inconformidad en los siguientes motivos básicos a saber: **1.-** En primer orden, advierte no estar de acuerdo con el precio del terreno expropiado, fijado en la suma de Cuatrocientos noventa y cinco millones cuatrocientos nueve mil doscientos cincuenta colones, a razón de Ciento setenta y cinco mil colones el metro cuadrado, con fundamento en lo siguiente: Considera que el justiprecio del bien debe fijarse con base en el avalúo administrativo, o bien, sin sobrepasar el valor fijado por el perito tercero en discordia, sea, la suma de Ciento quince mil ciento ochenta y cinco colones por metro cuadrado, para un total de Trescientos veinticinco millones novecientos setenta y tres mil quinientos cincuenta colones exactos. **2.-** Reprocha que la sentencia impugnada, no toma en cuenta las características propias del inmueble, sino que el A quo se limita a valorarlo con base en la suma que han estado otorgando los tribunales al efecto. En su criterio, con ello se transgrede la Ley de expropiaciones, pues el inmueble debe ser valorado de acuerdo con las características que le son propias en un momento temporal determinado. Acusa, que el tercer perito en discordia, fue muy claro al establecer que la deseabilidad de la finca expropiada es mediana y con ello, hacía alusión a la caída de las inversiones y de los precios, como producto de la crisis, lo cual aduce, no fue considerado por el juzgador de instancia, quién fija como justiprecio, una suma exorbitante que no resulta acorde con la realidad actual, del valor del bien a marzo de 2010, fecha en que se realizó el tercer peritaje, ni en la actualidad. Advierte, la sentencia impugnada tampoco toma en consideración que el terreno expropiado es parte de una finca madre que a su vez constituye un fundo enclavado, lo cual constituye un factor que necesariamente habría provocado la disminución de la indemnización otorgada. Amplía sus agravios y manifiesta: **A.-** Hecho nuevo de relevancia en este asunto: Voto de la Sala Constitucional N° 2012-8892 de las 16:30 horas del 27 de junio de 2012. Acusa, el A quo no tomó en consideración el alegato de la representación estatal, en cuanto que para la fijación del justiprecio debe tomarse en

cuenta la carencia de agua en la zona, así como la problemática que presenta el lote expropiado, por encontrarse en Playa Grande asentada sobre el Acuífero Huacas-Tamarindo, zona calificada de Extrema Vulnerabilidad y que por ello, la imposibilidad de que en el lote expropiado se lleve a cabo cualquier tipo de actividad económica, ya que debe limitarse a la preservación y conservación, como lo ha indicado el SENARA, cuyos criterios técnicos han sido objeto de estudio por la Sala Constitucional, donde mediante Voto N° 2012-8892 de las 16:03 horas del 27 de junio de 2012, confirmó la validez de los mismos y dispuso su aplicación obligatoria. Advierte, con ese Voto de la Sala Constitucional, la utilización del mapa de vulnerabilidad, así como la aplicación de la Matriz "Criterios de Uso de Suelo según la Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico" aprobada por Acuerdo 3303 de Junta Directiva del SENARA es correcta y, consecuentemente, debe tenerse por cierto, que la zona de Playa Grande es de Vulnerabilidad Extrema y por ello, el terreno expropiado es de un bajo valor económico. **B.-** Sobre la Utilización de Precedentes que realizó el A quo. Señala que el A quo indica que la fijación del justiprecio, la realiza con base en precedentes de casos del mismo proyecto, lo cual contraría en su criterio, la jurisprudencia patria que ha dispuesto que la valoración debe referirse en forma exclusiva al lote expropiado, sin considerarse los precios que tengan otros terrenos ubicados en la misma zona. Reprocha, el A quo fue omiso en valorar los oficios ASUB-043-2009 y DIGH-038-09 que refieren a la problemática del agua, y advierte que no es cierto que las dos pericias que rolan en autos indican que la propiedad a valorar cuente con el servicio público de agua. Señala que los Oficios fueron emitidos con posterioridad al Informe Pericial realizado por el Ingeniero Gómez Saborío el 12 de abril de 2007. Y respecto del Perito Solano acosta, aún cuando el mismo es de 8 de marzo de 2010, era de esperar que dicho ingeniero no tuviera conocimiento de los Oficios de interés, pues éstos fueron aportados al expediente judicial en fecha 5 de noviembre de 2010, con posterioridad a la emisión del peritaje. Insiste, el Juzgador de instancia tenía la obligación de valorar todas la pruebas aportadas de conformidad con las reglas de la sana crítica racional, incluidas las aportadas por su representado a folios 477 a 495,

lo cual no sucedió en autos, Solicita, se revoque la sentencia impugnada y en su lugar, se confirme el Avalúo Administrativo.

V.i.- Por la forma en que se formulan los agravios y la finalidad que se persigue, se advierte que de parte de la representación estatal, se pretende una nueva valoración de los elementos que constan admitidos en autos para la fijación del justiprecio. Por ello, el Tribunal analizará en general y con los límites del agravio, la procedencia de una nueva fijación del valor del bien expropiado.

V.ii- DEL ALCANCE FUNCIONAL Y COMPETENCIONAL DEL RECURSO DE APELACIÓN COMO ÍTEM INTRODUCTORIO.

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

de rito civil. Pero además, dentro de aquello que es materia de revisión por la alzada, el tribunal de apelaciones asume la plenitud de competencia y se encuentra en la misma situación que en la que se encontraba el juez en grado para resolver tales asuntos. Como garantía procesal, el recurso de apelación se dispone en favor de la parte que llegare a considerarse perjudicada con la sentencia dictada por la autoridad de primera instancia, para obtener del superior de ésta un segundo pronunciamiento sobre lo pretendido con la demanda. Por su parte, el rigor procesal que tutela el Ordenamiento Jurídico aplicable, exige, acorde con lo dispuesto en el Artículo 70 de la Ley 3667 en relación con el 574 del Código Procesal Civil, que el agraviado exprese el quebranto de las formalidades esenciales del proceso que dan origen al recurso de casación, y que habiendo sido invocadas ante el A Quo, no hayan prosperado ante éste. Se requiere entonces que el apelante formule en forma clara y precisa, los reparos que sostiene en contra del pronunciamiento judicial impugnado, y los errores que considera incurridos por el juzgador a quo en su resolución. Por ello, será desde este punto de vista que se procederá al análisis de la apelación que sustenta este pronunciamiento, dejando de lado los alegatos referidos a cuestiones que constituyan reiteración de argumentos u objeto de debate en primera instancia. (Tribunal Contencioso Administrativo. Sección Primera. Voto N° 611-2010-I de las trece horas quince minutos del veintitrés de diciembre del dos mil once)

VI.- DE LA EXPROPIACIÓN PROPIAMENTE. El instituto de la expropiación, al que no se le niega el carácter restrictivo o limitativo del derecho de propiedad, encuentra justificación en la necesidad suprema que hace privar el derecho de propiedad sobre el interés social o la utilidad pública, limando o al menos intentando limar cualquier conflicto de intereses. La utilidad pública tiene por objeto la realización del bien común, por lo que lleva consigo misma la idea de expropiación, que -por ser forzosa- sólo puede tener lugar bajo la intervención directa del Estado, donde se respete lo de cada uno, pues tal atribución de calificación no puede entenderse en forma ilimitada. El concepto de utilidad pública queda determinado por

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

VII.- DEL PRECIO JUSTO. Para satisfacer esa garantía expuesta, se hace necesario, valorar el objeto expropiado, de tal manera que resulte **una justa compensación**.- La doctrina ha intentado establecer los parámetros a seguir para determinar un justo precio, que según García de Enterría, se alcanza solamente a través de la vía judicial, única donde se verificaría esa "justicia" en cada caso, y la entiende como **el valor de sustitución de la cosa expropiada, suficiente para adquirir otro bien análogo, al que por expropiación se priva**. Otros se refieren al justiprecio como un elemento que actúa como factor determinante del valor objetivo del bien expropiado, sea el precio corriente en el comercio, esto es, **el justiprecio ha de coincidir con el verdadero valor económico de los bienes expropiados, con objeto de proveer de dinero suficiente para obtener la adecuada sustitución de tales bienes**. Dromi, tratadista argentino, considera que el justo valor supone que **el expropiado debe recibir un valor equivalente a aquél del cual se lo priva, de modo actual e integral**.- Dicho valor debe representar una suma al contado o en términos razonablemente equivalentes, por la cual el dueño del bien, deseoso de vender pero no obligado a hacerlo, hubiera vendido su propiedad a un comprador deseoso de ello, pero no obligado a hacerlo. **Como se observa, el concepto de justiprecio, lo que pretende es buscar el equilibrio donde no vaya a resultar perjudicado el expropiado al desmejorar su patrimonio inmobiliario ni tampoco, constituirse en una fuente de ganancias a su favor, con el**

consecuente perjuicio al ente expropiante, lo que solo se alcanza con la sabia combinación de los principios de equidad y justicia, de tal manera que el justiprecio, siempre de concepción y estamento discrecional, debe referirse en el juicio de expropiación a lo que el inmueble vale en el estado y forma de explotación en que es tomado por el expropiador, según los valores y otros elementos de convicción concentrados en los autos. La indemnización que ha de reconocerse en el trámite de expropiación ha de ser plenaria, debe cubrir el valor "venal" del bien de que se trate; para tal efecto complementan este concepto los principios del "valor de reposición", los "valores de zona", la "depreciación", y es con base en esos principios y a los factores positivos y negativos que afectan al inmueble expropiado, a través de instrumentos técnicos, que se llega a la determinación del justo precio unitario; por ello, dentro del concepto de indemnización plenaria no puede argumentarse como elemento negativo en el precio a reconocer, la plusvalía que el terreno haya ganado como consecuencia de las obras que el Estado ha construido y que por su naturaleza, favorecen y acrecientan el valor del bien.

VIII.- DEL ITER LEGAL Y RAZONABLE HACIA EL PRECIO JUSTO. En los procesos de expropiación, los juzgadores cuentan con el asesoramiento de auxiliares externos que mediante la experticia, emiten dictámenes en ciencias que a a aquellos les son ajenas, que le son impropias más no desconocidas. En materia expropiatoria, se establecen sin embargo, requerimientos formales en la realización del avalúo pericial, y se hace preciso que los peritos consideren varios factores al valorar el bien, tales como el estado y uso actual de las construcciones y el terreno –así referido por el artículo 22 -; la fijación del valor del bien a la fecha de su dictamen -artículo 24-, lo que también obliga la ley al experto judicial –artículo 36- normas todas de la Ley de Expropiaciones. Es tarea de quien confecciona el informe pericial, dictaminar - por medio de los conocimientos que su especialidad le confiere- el justo precio de lo ordenado a valorar y no una aberración financiera en beneficio o perjuicio de las partes. De su parte, el deber de aplicar las reglas de la sana crítica racional, permite a los juzgadores apartarse de las pericias, y ello podría darse en

aquellos casos en que el o los informes periciales rendidos contravinieren la ley, fueren omisos u oscuros o contuvieren algún otro error o defecto que le indique al juzgador, de conformidad con las normas antes señaladas que no pueden ser tomados en cuenta como ayuda para el caso concreto. En este orden de ideas, el juzgador debe considerar que la norma contenida en el artículo 22 de la Ley de Expropiaciones, establece que únicamente se deberán tomar en cuenta los daños reales y permanentes, más no así, los hechos futuros ni las expectativas de derecho, como tampoco, las plusvalías derivadas del proyecto que originara la expropiación misma. Por su parte, el artículo 24 de la ley antes mencionada dispone expresamente: "El perito deberá determinar el valor del bien expropiado a la fecha de su dictamen. También determinará los posibles daños que se causen al derecho de propiedad por limitaciones irrazonables sufridas al aplicar las medidas precautorias. Además, sólo considerará las mejoras necesarias introducidas después de la declaración de interés público". Asimismo, el numeral 30 de la ley citada indica que en este tipo de procesos sólo se discutirán asuntos relativos a la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, según las condiciones en que se encontraba, para fijar el monto final de la indemnización. De manera que, además de que el avalúo administrativo es revisable por el o los peritos nombrados en sede judicial, éstos pueden actualizarlo, pero bajo los alcances y límites expuestos del numeral 36 de la ley de marras, y siempre y cuando no tomen en cuenta para fijar el monto de la indemnización los hechos futuros, las expectativas de derecho, ni las plusvalías derivadas de la expropiación.

IX.- SOBRE LA REVISIÓN DEL PERITAJE ADMINISTRATIVO: Entiende esta Sección, y es su posición al respecto (Voto N° 611-2010-I de las trece horas quince minutos del veintitrés de diciembre del dos mil diez), que el término "revisar", no contiene en sí mismo, una configuración restrictiva, sino funcional y práctica, entendiéndose como, lo establece el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, vigésima edición, como someter una cosa a nuevo examen para corregirla enmendarla o repararla. Y no podría ser de otra manera, pues de lo

contrario no tendría justificación alguna el nombramiento de peritos en sede jurisdiccional, ya que no podría ninguno estar en desacuerdo con el avalúo administrativo, pues si se corrige o se modifica, se alegaría no tomarlo en cuenta por ilegal. El numeral 36 de la Ley de Expropiaciones establece que: "El dictamen deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 22 de esta ley y su objetivo será revisar el avalúo administrativo **para que se ajuste al valor del bien en el momento que fue valuado**". (negrita intencional) No indica per se, que no se puede modificar, que no se pueden incluir aspectos que no fueron introducidos en sede administrativa, ni que se puede ir en contra de lo dispuesto por los peritos del Estado, **únicamente que debe ajustarse al precio del bien cuando se efectuó el avalúo administrativo**; esto es, no implica que no pueda dictaminarse un criterio diverso al emitido por la Administración. De esa forma, no existe en la Ley de Expropiaciones impedimento alguno para que el juzgador se aparte de los criterios dados por los diversos peritos que constan en autos, sino más bien existe una autorización expresa para ello, en el numeral 40 de la Ley de repetida cita, con la única limitación de no poder exceder el juez la suma mayor estimada en los avalúos. Si el juez (con el auxilio de los peritos nombrados) sólo puede revisar en cuanto cotejar si lo descrito por el experto de la Administración está o no correcto, se estaría generando una burla manifiesta al principio constitucional de tutela judicial efectiva, pues si bien el proceso especial expropiatorio tiene un objeto limitado, eso no es óbice para indicar que es jurisdiccional y su fin es la determinación del justiprecio, por lo que dentro de esa orientación la parte tiene el derecho a una garantía jurisdiccional justa, amplia y necesaria; para definir el valor venal del inmueble como ya se indicó. A mayor abundamiento, es de señalar que cuando un experto realiza un peritaje totalmente nuevo, pero no aislado del contenido del avalúo administrativo, al generar un nuevo parámetro de análisis del caso, permite al juez tener mayores elementos de convicción; naturalmente, del contraste entre ambos criterios, cada elemento discordante es una exposición de falencias que a juicio del perito judicial presenta el criterio administrativo y bajo ningún sentido tiene que ser necesariamente explícita; bastando para ello que se logren extraer. Claro está, **todo peritaje es solamente**

una recomendación hacia el juzgador, quien a final de cuentas es el perito de peritos, de tal suerte que la determinación final es siempre parte de la actividad jurisdiccional, en tanto tenga una debida fundamentación. **Es la prudencia del juzgador, sobre la base de la sana crítica, el elemento definitorio del justiprecio**; en la medida que no se trata de una actividad donde exista un criterio unívoco que permita definir el monto en concreto a indemnizar en cada caso concreto. Apoyado en esto, tanto el avalúo administrativo y el avalúo judicial, como igualmente los avalúos administrativos incorporados a los autos como prueba adicional, son nortes pausibles para ser estimados en la consideración del precio justo a determinar, y esto a la luz y alcance de los agravios del expropiado como límite de discusión.

X.i.- Con fundamento en lo hasta aquí expresado, para la determinación del justiprecio, esta Cámara tomará como base la descripción genérica de los avalúos rendidos, para así analizar los agravios de la representación estatal. Estos dictámenes indican de acuerdo a los autos y lo mencionado por el juez A quo, lo siguiente: **1) el avalúo administrativo**: N°AA-024-2005, realizado por el Ingeniero Arturo Morales Meza, el día 30 de marzo de 2005, la franja de terreno expropiado fue valorado en la suma de Dieciséis millones novecientos ochenta y cinco mil cuatrocientos sesenta colones exactos (¢16.985.460,00). Consigna la localización del inmueble, su posesión y superficie. Luego procede con la descripción detallada de la zona, su ubicación, características de la zona Parque Nacional Marino Las Baulas, su creación, finalidad, situación y uso actual, localización, acceso, población, auge turístico, actividades de la población, establecimientos, inversión, proyectos turísticos y urbanísticos, servicios públicos básicos y comunales, desarrollo comercial, topografía, vías de comunicación y zona de influencia directa del Parque. Posteriormente el estudio administrativo describe el inmueble a expropiar, su localización, ubicación, estado actual, delimitación, linderos, topografía, nivel y frentes respecto a servidumbre agrícola y a zona marítimo terrestre, servicios públicos tales como energía eléctrica, alumbrado, telefonía y agua potable, indica el

perito que se encuentran disponibles a unos 487,98 metros al noreste de su esquina noreste, donde se inicia una servidumbre agrícola y se une ésta con la calle pública, se refiere asimismo a recursos naturales, auge turístico y situación registral. Concluye definiendo en $\text{¢}6.000,00$ el metro cuadrado de terreno, atendiendo: 1.- Las características de la zona (Parque Nacional Marino Las Baulas y Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, desarrollo turístico, servicios públicos, privados, vías de acceso y cercanía a centros de población), características propias del inmueble (colindancia con el Parque, desarrollo turístico y disponibilidad de servicios públicos, privados y urbanos, vías de acceso y cercanía a Matapalo). 2.- Características propias del inmueble y del lote: colindancia con el Parque Nacional Marino Las Baulas o con la zona pública inalienable de la zona marítimo-terrestres, ubicación en callejón fondo, frente de 36.52 metros hacia servidumbre agrícola con acabado de tierra, topografía, naturaleza actual de lote vacante y uso potencial como parte de una zona de protección al desove de la tortuga Baula y acceso a servicios disponibles a unos 487,94 metros. 3.- Método comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa, San José, noviembre de 1996. 4.- Investigación de valores en la zona (ofertas, ventas opiniones de peritos y conocedoras de la región y trabajos de valoración realizados por la Dirección General de Tributación). 5.-El motivo del avalúo que consiste en la iniciación de los trámites para la expropiación y, 6.- El criterio del perito de Tributación. En total, en el avalúo administrativo se define un monto de $\text{¢}16.985.460,00$ por el terreno, a razón de $\text{¢}6.000,00$ el metro cuadrado. **2) Peritaje del Ingeniero Gómez Saborio:** Este informe es entregado el día 17 de abril de 2007, hace referencia a la ubicación territorial del inmueble, descripción del terreno con topografía totalmente plana, de forma rectangular, con frente a zona pública inalienable, con frente de 39.71 metros y con un fondo promedio de 72.13 metros, con acceso directo a la playa, sin construcciones, ubicado en un sector residencial y turístico; Área del terreno, a expropiar, tipo de suelos, servicios básicos que se encuentran a 100 metros de distancia hasta la propiedad conocida como Casa Verde, transporte público disponible con poca frecuencia, no hay alcantarillado pluvial ni sanitario, con servicios

comunales como escuela, colegio iglesia a 6 kilómetros de distancia, colindancias. Considera el valor unitario con base en las condiciones de mercado de la zona, características propias de la zona, factibilidad de acceso a servicios públicos, valores de oferta y demanda en el sector para lotes con colindancia a la playa, y criterios de peritos de experiencia. Propone un valor unitario para el inmueble de \$ 800.00 (Ochocientos dólares) el metro cuadrado para un total de la parte del inmueble a expropiar en la suma de \$ 2.264.728.00 (Dos millones doscientos sesenta y cuatro mil setecientos veintiocho dólares), sean Mil ciento setenta y siete millones seiscientos cincuenta y ocho mil quinientos sesenta colones (¢1.177.658.560.00), a un tipo de cambio de quinientos veinte colones exactos por dólar (¢520.00). (folios 42 a 455 del principal).

3) Peritaje del Ingeniero Solano Acosta: El mismo es entregado el día 12 de marzo de 2010 y luego de consignar los datos registrales del inmueble, establece las características de la zona, tales como climatología, cultivos y rendimientos, la clasificación turística de la zona, las características generales de la finca, como el uso actual del suelo: Conservación, y el potencial: Conservación, residencial u Hotelero; las características agrológicas, y sin contaminación ambiental, servicios, infraestructura y vías de comunicación, linderos, y área de la finca madre como del terreno a expropiar, particularidades del sector, valores de mercado, deseabilidad mediana de la finca, dificultad para determinar delimitación en virtud de que del área total sólo aparece cercado el 50% y el resto solo los vértices y algunos postes siendo que para el área sujeto del avalúo, no se logró encontrar los vértices 4 y 5 del plano; que resulta imposible el acceso por servidumbre y que la sección sujeta al avalúo y expropiación, no cuenta con acceso alguno. Finalmente, advierte que estima que la cantidad que representa el valor de la propiedad a expropiar bajo el plano Catastrado G-1004056-2005 y con un área de 2830.90 metros cuadrados, que no tiene escritura, pero que es parte del Folio Real 5-130545-000, y que cuenta con acceso directo a la Playa, inmueble se ubica en Cabo Velas, partido de Guanacaste es ¢ 325.973.550.00 (trescientos veinticinco millones novecientos setenta y tres mil quinientos cincuenta colones exactos). (folios 392 a 411 del principal).

X.ii.- Del estudio de los autos, se advierte con entera claridad, una diferencia amplia entre los valores concedidos por los diferentes peritos valuadores el terreno objeto de expropiación. Es de comprender entonces, que las diferencias amplias, en los valores estimados podrían haberse afectado por el tiempo o por la aplicación de metodologías técnicas diferentes (**marzo de 2005** es la fecha de realización del avalúo administrativo; **abril de 2007** la fecha del avalúo judicial y, **marzo de 2010** es la fecha del avalúo realizado por el tercer perito en discordia, lo que hace entender, a esta Sección del Tribunal, dos situaciones antagónicas: o bien el precio del avalúo administrativo correspondiente a este expediente es el correcto o aproximado a la realidad, o bien, el judicial y el tercero en discordia, son los correctos y muestran como el administrativo de base, estaba fuera de toda realidad económica. Acorde con la jurisprudencia de esta jurisdicción que ha indicado que el avalúo administrativo se torna en un importe incontrovertible entre las partes y consecuentemente, es el mínimo que puede otorgarse; eso no quiere decir, que corresponda al justiprecio. Esta Sección, ha sido enfática en el sentido de que el hecho de que exista un avalúo administrativo del que disiente la parte expropiada, no implica que esté mal confeccionado, o que con el mero ánimo de beneficiarse la Administración, adoptó el menor precio posible. Por el contrario, la discrepancia del criterio constituye tan sólo un indicativo para revisar el mismo, y dentro de esta connotación y bajo un esquema de juicio lógico, todo parece establecer que aquélla valoración primigenia indica un valor infimo para que pueda constituirse como un valor de restitución y por ende, como un justo precio. La fijación del monto a indemnizar está lejos de ser una ciencia exacta, de forma tal que se incumplan las reglas de la técnica, la lógica o la razón; sino que es un fenómeno multifactorial y consecuentemente complejo. De suerte que, se debe procurar integrar la mayor cantidad de elementos objetivos (e incluso eventualmente subjetivos) para generar un precio de indemnización que procure reducir el riesgo de equivocarse. (Voto N° 611-2010-I de las trece horas quince minutos del veintitrés de diciembre del dos mil diez). En ese orden de ideas, igualmente debe considerarse, que existe una situación particular que debe considerarse a los efectos perseguidos, y es la extrema vulnerabilidad de la zona

en que se ubica Playa Grande y consecuentemente, el terreno objeto de expropiación. En efecto, los informes técnicos emitidos por el SENARA advierten que el acuífero aluvional de Huacas Tamarindo, sobre el que se encuentra asentada Playa Grande provoca que la misma no se permita ninguna actividad más que las de conservación y preservación, esto es, existe una imposibilidad de que en el terreno expropiado, se puedan llevar a cabo actividades urbanísticas, turísticas, ganaderas, agrícolas, comerciales o industriales. Nótese asimismo, que de conformidad con el acta de reconocimiento judicial, en el terreno no se observa una servidumbre debidamente constituida a favor de la propiedad, lo que obliga al acceso por caminos internos que pertenecen a otras propiedades, así como que si bien es cierto, se observaron unas previstas que aparentemente son para la distribución de agua y electricidad en el lindero oeste, no se tiene certeza de su funcionamiento. Amén de lo anterior, el Oficio ASUB-476-06 del 23 de noviembre de 2006, suscrito por funcionarios del SENARA, es claro en la alta vulnerabilidad de los acuíferos de la zona, mismos que impiden toda actividad distinta a la de conservación y protección, en virtud de la alta vulnerabilidad, lo cual, no hay duda, repercute en el valor de mercado del terreno en cuestión, habida cuenta de que para la obtención de permisos para el desarrollo e implementación de cualquier nueva infraestructura, debe considerarse esta condición de la zona. A mayor abundamiento, mediante Voto N° 2012-8892 de las dieciséis horas tres minutos del veintisiete de junio de dos mil doce, la Honorable Sala Constitucional, dispuso:

"POR TANTO. Se declara parcialmente con lugar el amparo. En consecuencia, se ordena a Gloria Abraham Peralta y Bernal Soto Zúñiga, por su orden Presidenta y Gerente General del SENARA, o a quienes ocupen esos cargos, que de inmediato comuniquen a Vianney Saborío Hernández, o a quien en su lugar represente a Simen Mountain Business, así como a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y todas las municipalidades, que la "Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico en el cantón Poás" es de aplicación obligatoria en todos los cantones o zonas en donde se cuente con mapas de vulnerabilidad aprobados o confeccionados por el SENARA y, en todo caso, debe servir de guía y orientación técnica para la elaboración de las políticas sobre el uso del suelo, mientras tales cantones o zonas no cuenten con una matriz propia elaborada por el SENARA con la participación de las otras

instituciones que elaboraron la matriz, y que garantice el mismo o un nivel más elevado de protección del recurso hídrico. Se anula lo dispuesto en los oficios números GE-557-09 de 14 de julio de 2009 y GE-850-09 de 21 de setiembre de 2009 en el sentido que el SENARA está obligado a vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en las materias de su incumbencia, por lo que resulta válida y necesaria la emisión y divulgación de matrices de criterio de uso de suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos que contengan medidas de protección concretas y vinculantes. Asimismo, se anulan los acuerdos números 3401 bis de 17 de abril de 2007 y 3751 del 27 de mayo de 2009, emitidos por la Junta Directiva del SENARA, en el sentido que se debe permitir que sean del conocimiento público tanto los dictámenes técnicos avalados por la Administración Superior del SENARA como aquellos que no lo sean o no lo hayan sido aún, siempre que el órgano que entregue la información aclare al petente el carácter vinculante o no de la documentación suministrada. En lo atinente a la alegada omisión del Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones en prohibir la sócola en el parque nacional Las Baulas y su zona de amortiguamiento deviene improcedente el amparo. Se apercibe a Gloria Abraham Peralta y Bernal Soto Zúñiga, por su orden Presidenta y Gerente General del SENARA que, con base en lo establecido en el artículo 71 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, se impondrá prisión de tres meses a dos años, o de veinte a sesenta días multa, a quien recibiere una orden que deba cumplir o hacer cumplir, dictada en un recurso de amparo y no la cumpliere o no la hiciera cumplir, siempre que el delito no esté más gravemente penado. Se condena al SENARA al pago de las costas, daños y perjuicios causados con los hechos que sirven de fundamento a esta declaratoria, los que se liquidarán en ejecución de sentencia de lo contencioso administrativo. Notifíquese esta resolución a Gloria Abraham Peralta y Bernal Soto Zúñiga, por su orden Presidenta y Gerente General del SENARA, o a quienes ocupen esos cargos, en forma personal. Comuníquese.-" (El destacado corresponde a su original).

Lo anterior implica, que existe una obligatoria utilización del mapa de vulnerabilidad del acuífero Huacas Tamarindo y así como de aplicación de la Matriz de "Criterios de Uso de suelo según la vulnerabilidad de la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico", y por ello, encontrándose localizado el inmueble en esa zona de extrema vulnerabilidad, resulta incuestionable, que se encuentra afectado y desvalorizado por las limitaciones que implican la imposibilidad de desarrollo de cualquier actividad distinta a la de conservación y preservación, factor este, que debe ser considerado a los efectos del justiprecio. Esas circunstancias,

llevan a esta Cámara a variar su criterio en cuanto a las consideraciones otrora atendidas para la fijación del justiprecio de terrenos en esta zona, sobre todo, existiendo un nuevo factor determinante en cuanto a la vulnerabilidad extrema que le afecta, impidiendo el desarrollo de cualquier actividad distinta a la de conservación y preservación. De ese modo, si bien es cierto, existen factores de la zona que muestran cierta flexibilidad o facilidad de orden edilicio, proclive a señalar la relativización del uso de facilidades utilitarias (en sentido lato) hacia el inmueble y del aprovechamiento razonable de ésta con respecto a los servicios comunitarios existentes, y que además, no se puede desconocer el auge del desarrollo turístico que muestra la zona aledaña, aún y sin perder la perspectiva de las cargas reales evidentes que pesan sobre el inmueble expropiado y demás propiedades vecinas por estar circunscritas e incorporadas dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas, creado el 10 de julio de 1995, mediante Ley nº 7524 y que les crea fuertes restricciones; todo ello, con el conocimiento normal del titular registral expropiado de que al haber sido adquirida la propiedad bajo ese formato (con posterioridad a la afectación por la creación del parque), el inmueble no resultaría con un potencial ilimitado de desarrollo afin a otro(s) sin las ataduras jurídicas del detalle. Este último aspecto, aunado al factor de extrema vulnerabilidad de la zona en que se ubica el inmueble, provoca que el dictamen judicial no rinda suficiencia en el orden de la razonabilidad y la proporcionalidad para lograr el justiprecio equitativo, al mostrarse con valores abultados por referencia con otros inmuebles sin limitantes ni limitaciones jurídicas, amén de que al contener valores por comparación, ello evidencia la carencia de un muestreo mayor en inmuebles bajo condiciones ceteris paribus, no resultando ser un secreto el que los precios de venta publicitados u ofertados (considerados por los peritos judiciales) no siempre resultan ser los precios finales o definitivos de la compraventa convenida, sino un valor por intención del vendedor o de mera especulación. Es menester señalar, que los razonamientos esbozados por el personero del Estado en su recurso, propiamente en cuanto a que el A-quo no valoró el hecho de que el terreno objeto de expropiación se ubica en una zona de extrema vulnerabilidad, donde no se permite ninguna actividad, excepto las de

conservación y preservación, así como la problemática del recurso hídrico para la zona por los acuíferos y restricción de perforación de pozos; son aspectos que ciertamente afectan el justiprecio del mismo, y obligan a reconsiderar el concedido en primera instancia. Ahora bien, en el caso de interés, el juzgador concedió valor al inmueble expropiado, dejándolo en un monto que resulta un poco más ajustado a la realidad, pero que no contempla las restricciones que pesan sobre el inmueble en cuanto a la posibilidad de desarrollo e implementación de cualquier infraestructura, por estar sujeto a la aprobación de permisos que deberán de previo, determinar su viabilidad ante la situación de extrema vulnerabilidad de la zona, por lo que han de estimarse con lugar los agravios del recurrente estatal, en cuanto a que dicho avalúo no representa ese precio justo. Con fundamento en lo anterior, el Tribunal considera que la estimación arrojada por el tercer perito en discordia, constituye un valor que se acerca más a la realidad, que se aproximan a los importes actuales, acorde con las condiciones jurídicas y físicas del entorno que muestra el inmueble expropiado. Por tal razón, puede tenerse como razonable y proporcionado, conforme a la justa indemnización que se debe al expropiado, habida cuenta de que a este momento han transcurrido más de cuatro años desde la primera tasación. Amén de lo anterior, no es posible dejar de lado que aún y cuando el avalúo administrativo contenga todos los puntos exigidos en el numeral 22 de la Ley de rito, no implica que esté correcto y automáticamente deba acogerse, pues su valoración puede que no lo sea. En ese sentido, y una vez valorados los informes y la prueba aportada a los autos conforme a las reglas de la sana crítica, es criterio de este Colegio, que las condiciones y características particulares que muestra el inmueble expropiado, sus limitantes y limitaciones jurídicas, el precio justo y equitativo así como ajustado al valor de restitución lo es la suma de Ciento quince mil ciento ochenta y cinco colones exactos (¢ 115.185.00) el metro cuadrado, para un total de indemnización en la suma de Trescientos veintiséis millones setenta y ocho mil trescientos sesenta y ocho colones con treinta y cinco céntimos. (¢326.078.368,35). Por lo expuesto, se considera que no existe objeción alguna para apartarse del avalúo administrativo y concertar un valor de acuerdo a la fecha en que fue valorado con adición a la

restante información cotejada, esto dentro de la extensión de los agravios; criterio que tiene la virtud de considerar tanto los aspectos expuestos por las partes y tamizarlo frente al peritaje oficial y así determinar hasta donde los informes de valores permiten generar nuevos elementos de convicción que puedan reorientar la causa.

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

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

POR TANTO

Se rechaza el recurso de apelación formulado por la parte expropiada. Se revoca la sentencia recurrida, para fijar el monto del justiprecio sobre el inmueble expropiado en la suma de Trescientos veintiséis millones setenta y ocho mil trescientos sesenta y ocho colones con treinta y cinco céntimos (¢326.078.368,35). Se conceden los intereses legales sobre la diferencia entre el monto dado y pagado referido en el avalúo administrativo y la suma aquí concedida hasta el efectivo pago de la misma,

24

de existir depósito real del monto del avalúo administrativo, los intereses se calcularán sobre la diferencia entre este y el justiprecio. Además se condena al Estado al pago de ambas costas de la acción.

Ronaldo Hernández Hernández

Siria Carmona Castro

Bernardo Rodríguez Villalobos

EXPEDIENTE 06-001371-0163-CA
DILIGENCIAS DE AVALÚO POR EXPROPIACIÓN
PROMUEVE: EL ESTADO
CONTRA: NISPERO MAR VISTA ESTATES H S.A.-

dbdceleeb\lced43

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Notificando: NISPERO MAR VISTA ESTATES H SA

Rotulado a: LIC. VIANNEY SABORIO HERNANDEZ..

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las nueve horas con treinta y minutos del tres de Diciembre del 2013 del J. CONTENCIOSO ADM. Y CIVIL DE HACIENDA II CIR. JUD. S.J.

Expediente: 06-001371-0163-CA **Forma de Notificación:** FAX: 22287014

Copias: NO

Se hace saber:

RESOLUCIÓN

PROCESO: EXPROPIACIÓN

EXPEDIENTE: 06-001371-0163-CA

ACTORA: EL ESTADO

DEMANDADA: NISPERO MAR VISTA ESTATES H. S.A.

**SE CORRIGE ERROR MATERIAL A SENTENCIA No.-1263-2012
JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA,
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL.- GOICOECHEA.-** San José, a las nueve horas y treinta minutos del tres de diciembre del año dos mil trece.

CONSIDERANDO:

ÚNICO: Visto el recurso planteado por el Estado, en la cual indica que la resolución No.-1263-2013 de las quince horas quince minutos del treinta y uno de mayo del dos mil doce, contiene error material cual es que en la parte dispositiva de la misma indica que se expropia la totalidad de la finca, cuando lo correcto es la expropiación parcial de una franja de ella, lo anterior según los términos de folios 755 a 756. Revisada la sentencia indicada, se desprende que lleva razón el Estado y se debe declarar con lugar la solicitud planteada, por ello a efectos de evitar nulidades futuras y no inducir a error a las partes, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 161 del Código Procesal Civil, en aplicación supletoria por disposición del artículo 220 del Código Procesal Contencioso Administrativo, se ordena corregir dicho yerro, por lo que en la parte dispositiva de la mencionada sentencia, se debe leer correctamente que se expropia en forma parcial la propiedad de la demandada, no como por error se indicó.

POR TANTO:

Con fundamento en el artículo 158 y 161 del Código Procesal Civil por aplicación supletoria del Código Procesal Contencioso Administrativo según numeral 220, se ordena corregir el yerro contenido en la resolución No.-1263-2013 de las quince horas quince minutos del treinta y uno de mayo del dos mil doce, por lo que se ordena corregir el yerro apuntado en la sentencia, en la parte dispositiva de la sentencia indicada se debe leer correctamente, que se expropia en forma parcial la propiedad de la demandada, no como por error se consignó. **Notifiquese.** MSc. Edgar Jesús Leal Gómez. Juez.-

dbdceleealdd'n45

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Notificando: NISPERO MAR VISTA ESTATES H SA
Rotulado a: LIC. VIANNEY SABORIO HERNANDEZ..

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las ocho horas con treinta y dos minutos del cuatro de Diciembre del 2013 del J. CONTENCIOSO ADM. Y CIVIL DE HACIENDA II CIR. JUD. S.J.

Expediente: 06-001371-0163-CA **Forma de Notificación:** FAX: 22287014

Copias: NO

Se hace saber:

RESOLUCIÓN



EXPEDIENTE: 06-001371-0163-CA - 0
PROCESO: EXPROPIACION ESTADO
ACTOR: EL ESTADO
DEMANDADA: NISPERO MAR VISTA ESTATES H S.A

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA, SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL.- GOICOECHEA.- San José, a las ocho horas y treinta y dos minutos del cuatro de diciembre del año dos mil trece.

Visto el escrito presentado el día primero de agosto del año dos mil trece por la representación de la parte expropiada, se resuelve: por el plazo de **TRES DÍAS**, se le confiere audiencia a la representación estatal, a fin de que efectué las manifestaciones que considere pertinentes en relación a la solicitud de suspensión del tramite del presente proceso de expropiación

hasta la resolución efectiva del arbitraje. **Msc. Edgar Jesús Leal Gómez. Juez**

sperez