

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**LICENCIATURA EN DERECHO**

**“ANÁLISIS DE LA ACTUACIÓN PROCESAL DEL  
TRIBUNAL DE APELACIONES EN MATERIA DE LA  
REGULACIÓN DEL JUSTIPRECIO EN EL CONTEXTO DE  
LAS EXPROPIACIONES CONTENIDAS EN LA LEY 9286  
DURANTE EL PERÍODO 2019”**

**MODALIDAD TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE  
LICENCIATURA EN DERECHO**

**LIGIA MARCELA DÍAZ RAMÍREZ**

**TUTOR CARLOS MEJÍA RODRÍGUEZ**

**SEDE ARANJUEZ,**

**MARZO, 2022**

## **Ficha Bibliográfica**

Díaz Ramírez, Marcela. “*Análisis de la actuación procesal del Tribunal de Apelaciones en materia de la regulación del justiprecio en el contexto de las expropiaciones contenidas en la ley 9286 durante el período 2019*”. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad Internacional de las Américas. San José, Costa Rica, 2022.

## Resumen

La presente investigación encuentra su fundamento en la figura de la expropiación la cual pertenece al derecho administrativo y en la cual se ve plasmada la potestad de imperio que tiene la Administración sobre lo que es la propiedad privada, siendo que por regla general exista de por medio un interés público el cual debe estar debidamente fundamentada por la declaratoria establecida por Ley.

Antes de la Ley N°9286 la cual está siendo objeto de estudio, consideraban los legisladores que los procesos expropiatorios no contaban con la misma celeridad, razón por la cual las obras públicas presentaban atrasos en el inicio de las obras, ya que los terrenos necesarios no pertenecen al Estado en el tiempo fijado, por lo que surge la necesidad en reformar la Ley N°7495 misma que se encontraba vigente hasta el 3 de febrero de 2015.

Con la ley 9286 la cual se denomina reforma integral a la ley de expropiaciones, se llega a dar la finalidad de tender mayor celeridad en los procesos expropiatorios de sede administrativa como judicial, para la elaboración de este trabajo nos centraremos en las expropiaciones que debe ser tramitadas por vía jurisdiccional.

En nuestro capítulo primero encontraremos lo que es el planteamiento del problema queda raíz a la investigación, así como nuestra pregunta de investigación, los antecedentes internacionales, así como los nacionales, sus objetivos generales, así como los específicos, su justificación con base en la conveniencia, utilidad, relevancia social, y el aporte a la ciencia por último se encontrarán las proyecciones, los alcances y las limitaciones que surgen a raíz del trabajo.

En cuanto al capítulo segundo se podrá encontrar lo que es la propiedad y las expropiaciones, el concepto que se tiene sobre la propiedad, su clasificaciones en cuanto a propiedad pública y privada, las características, cuál es la función social que tiene la propiedad, como se ve la propiedad privada desde una perspectiva urbanística, los tipos de propiedad urbanística que podemos encontrar, así como la reseña de lo que han sido las expropiaciones en Costa Rica, cuáles son los aspectos generales de la tramitación de una expropiación en ambas sedes, la influencia que ha tenido la Ley 9286 en la tramitación de los procesos expropiatorios, así como la función que tiene el Tribunal de Apelaciones en estos procesos.

Con relación al capítulo tercero se procederá a indicar cuál es el marco metodológico que se utilizó en este trabajo, así como cuál es el enfoque que se tiene y el diseño metodológico para poder tener la obtención de los resultados.

Ahora bien, en el capítulo cuarto se hablará de lo que es el análisis de resultados de las sentencias que se utilizaron de muestra, así como la posición que tiene la sección primera y sección segunda del Tribunal de Apelaciones, así como su comparación con relación a los criterios que tienen ambas cámaras y por último en ese apartado también esa investigadora dará su criterio sobre lo encontrado en la muestra.

Por último, en el capítulo quinto se procederán a dar las conclusiones que se encontraron producto de la investigación, así como lo que son las recomendaciones que se pueden dar sobre el trabajo.

## Tabla de contenido

### Contenido

<b>Ficha Bibliográfica</b> .....	i
<b>Agradecimientos</b> .....	ii
<b>Dedicatoria</b> .....	iii
<b>Resumen</b> .....	iv
<b>Tabla de contenido</b> .....	vi
<b>Capítulo I. Introducción</b> .....	9
<b>A. Planteamiento del problema</b> .....	9
<b>B. Pregunta de investigación</b> .....	10
<b>C. Antecedentes del problema</b> .....	10
<b>1. Investigaciones en el Extranjero</b> .....	12
<b>2. Investigaciones Nacionales</b> .....	19
<b>D. Objetivos</b> .....	28
<b>1. Objetivo General</b> .....	28
<b>2. Objetivos Específicos</b> .....	28
<b>E. Justificación</b> .....	29
<b>1. Conveniencia</b> .....	29
<b>2. Utilidad</b> .....	29
<b>3. Relevancia Social</b> .....	29
<b>4. Aporte a la Ciencia</b> .....	30
<b>F. Proyecciones</b> .....	30
<b>1. Alcances</b> .....	30
<b>2. Limitaciones</b> .....	31
<b>Capítulo II Marco Teórico</b> .....	32
<b>A. Propiedad y expropiaciones. Nociones Generales.</b> .....	32
<b>1. Concepto de Propiedad</b> .....	32
<b>2. Propiedad Pública y Privada</b> .....	34
<b>3. Clasificación de las Propiedades Públicas:</b> .....	35
<b>4. La Propiedad Privada y su Función Social</b> .....	41
<b>5. La Propiedad Privada desde la Perspectiva Urbanística</b> .....	45
<b>6. Tipos de Propiedad Urbanística</b> .....	46

<b>B. Reseña de las expropiaciones en Costa Rica</b> .....	50
1. Aspectos generales del trámite de expropiación .....	53
2. La influencia de la ley 9286 en los procesos expropiatorios .....	62
3. La función del Tribunal de Apelaciones en los trámites de expropiación .....	77
<b>Capítulo III: Marco Metodológico</b> .....	84
A. Enfoque de la investigación .....	84
B. Diseño Metodológico .....	85
C. Tabla de técnicas e instrumentos .....	87
D. Instrumentos .....	90
E. Sujetos y fuentes de información .....	92
F. Recolección y Análisis .....	93
<b>Capítulo IV: Análisis de Resultados</b> .....	96
A. Posición de la Sección Primera Del Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo. ....	96
1. Declaradas sin lugar .....	96
2. Declaradas con lugar .....	100
3. Anuladas .....	103
B. Posición de la Sección Segunda Del Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo. ....	105
1. Declaradas sin lugar .....	105
2. Declaradas con lugar .....	108
3. Anuladas .....	108
C. Análisis de ambas posiciones .....	115
<b>Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones</b> .....	124
A. Conclusiones .....	124
B. Recomendaciones .....	127
<b>Referencias</b> .....	129
A. Libros .....	129
B. Documentos Electrónicos .....	129
C. Normativa Nacional .....	131
D. Normativa Internacional .....	131
E. Jurisprudencia (Nacional) .....	131
F. Medios Audiovisuales (foros) .....	134

**Anexos**..... 135

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

### A. Planteamiento del problema

Debemos partir del hecho de que las expropiaciones son un tema de actualidad nacional ya que con ellas el Estado está buscando dar una mayor globalización a lo que es la infraestructura vial. Esa manera se puede ver cómo la expropiación también es un poder de imperio que tiene la administración pública sobre sus administrados el cual está buscando si bien es cierto que se dé una privación de la propiedad que fue previamente adquirida, eso no se realiza con una mala fe por el contrario se está realizando por el hecho de que existe un interés público o superior que debe prevalecer sobre el interés de una sola persona, es por ello que la figura de la expropiación se crea especialmente en una ley que si bien es cierto ha sufrido de reformas la más actual es la N°9286, la cual va a ser objeto de estudio en el tanto es necesario valorar los criterios que están realizando las personas juzgadoras al momento de llegar a lo que es el tribunal de apelaciones de lo contencioso administrativo.

En ese sentido es importante recalcar que se entiende que existe una independencia judicial al momento que se dicta la sentencia de primera instancia, sin embargo es necesario analizar cuáles son los aspectos que consideran las partes importantes para tener que plantearse la necesidad de interponer el recurso de apelación, ya que de alguna manera consideran que no se están dando las valoraciones adecuadas de los elementos que se están emitiendo para hacer que se tenga la necesidad por elevar el proceso ante los superiores.

También es importante recalcar que al momento en que se dio la elaboración del proyecto de Ley para reformar la Ley de Expropiaciones N°7465, que fue presentada por el gobierno con la finalidad que se diera una aceleración de lo que son las expropiaciones tanto en sede administrativa como judicial. Los casos en que llega a ser necesaria la intervención de los Tribunales la Ley Orgánica del Poder Judicial en su artículo 110 inciso 4 establece que el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda será el encargado de realizar estas diligencias especiales de avalúo por expropiación, esto con el fin de que los proyectos que se tienen para la ampliación de vías se puedan agilizar, y sean más céleres, si bien es cierto existen factores que son completamente externos también debe valorarse los mecanismos que se establecen en la Ley de Expropiaciones, donde existe un primer avalúo en el cual indica cuál es el monto del terreno como lo son las edificaciones, actividad económica afectada, ese monto debe ser valorado por las personas

juzgadoras para poder determinar el monto más ajustado a la realidad del bien con las condiciones que tiene al momento de la pérdida del mismo.

Por esta razón se está realizando este estudio ya que, si bien es cierto, existen criterios de los jueces de primera instancia siguen para la elaboración de la sentencia los cuales llegan a tomar como su línea para trabajar en la confección de los argumentos que serán vertidos en la fijación del justiprecio, sin embargo, cómo se recalcó anteriormente, existen elementos que pueden estar siendo omitidos en el análisis de los informes periciales, es por ello que se tiene que llegar a una instancia superior, es decir al Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo, para que sean ellos los que analicen con los agravios que las partes den la sentencia y puedan determinar si se está dando la valoración más acertada al momento de la sentencia de primera instancia o si por el contrario se va a tener la necesidad de anular, modificar o mantener lo resuelto con relación a los montos del justiprecio.

### **B. Pregunta de investigación**

Dicho lo anterior, es posible formular la pregunta de la investigación de la siguiente manera:

Cuáles son los factores determinantes en la actuación procesal del Tribunal de Apelaciones en materia de la regulación del justiprecio en el contexto de las expropiaciones contenidas en la Ley 9286 durante el período 2019.

### **C. Antecedentes del problema**

Como preámbulo es necesario entender que las expropiaciones han existido a través de la historia, no de la misma manera que se hace ahora y es un tema que se puede ver en todos países ya desde la edad media se han presentado expropiaciones, solo que no se puede tener claro el nombre que se le daba desde la antigua Roma, la figura como tal no suponía que había que realizar algún tipo de indemnización únicamente por el Gobierno que tenía algún interés sobre el terreno para realizar ampliaciones de sus dominios y venía a realizar el proceso sin que mediara alguna compensación o aseguramiento, quién iba a ser expropiado podría tener algún otro medio para poder volver a tener una propiedad en las mismas condiciones en un lugar asegurado para él y su familia.

Roma se utiliza la figura de expropiación para poder realizar las construcciones y ampliaciones viales y de infraestructuras que eran necesarios paró el pueblo que estaba en desarrollo. Así mismo, se puede ver como se hace alusión a lo que son las primeras limitaciones que tenía el derecho de propiedad en la época Justiniano, lo cual llegó a servir de parámetro para

lo que es el tema de las indemnizaciones, los motivos por lo que se puede pedir que se ordena una expropiación, pero lo más importante es que se empieza a hablar de lo que es un importe económico de previo, para la obtención de terrenos que tienen propietarios, para que estos puedan volver a construir.

Como parte de la evolución en el tema de las expropiaciones en Roma se da un hecho de suma importancia que es necesario señalar y es que se empieza a hablar sobre la indemnización y no solo como ellos la venían viendo que era más un cambio de propiedades, aunque no tuvieran las mismas condiciones.

Se puede ver como se habla que de la edad media se da esta figura de la expropiación en la cual se vinculaba al rey con lo que es el derecho natural y de esa manera desapodera de sus propiedades a los súbditos que tuviera el rey. Así mismo se hace mención que esto es algo que viene desde la antigua Roma como un medio de acción para la administración de los bienes que se tenían en esa época, por lo que se considera que esta situación viene a dar un giro al momento que se da la Revolución Francesa, ya que es necesario que se sufran modificaciones a los instrumentos legales de esta figura.

Cuando se habla de la regulación moderna se tiene un arraigo que se viene dando durante la Revolución Francesa que da como concepción el estado patrimonial y busca sancionar las violaciones a garantías constitucionales especialmente a la propiedad privada que desde ese momento se viene considerando que es un derecho que debe estar garantizada incluso frente al estado y no solo entre particulares.

En la historia constitucionalista se dice que la expropiación nace en 1789 con lo que la Declaración de los Derechos ya que se tiene que era propia es un derecho sagrado e inviolable y que nadie puede hacer privada de ellos siempre y cuando no haya una exigencia evidente de una necesidad que sea pública y que se comprobaron las condiciones que son previas y justas para que se dé una indemnización por eso.

Se puede ver como desde la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, se vienen dando elementos para los casos en que sea necesario una expropiación y restringe el uso de esta a los casos en que se dé una necesidad pública a una más amplia que pudiera servir para más fines por lo que se determina que debe darse una utilidad pública, por lo que se llega a dar este cambio y tener una mejor opción en lo que es la adquisición de los terrenos que se encuentran en manos de particulares y sirven para un mejoramiento en la sociedad,

Con el transcurrir del tiempo se puede ver como en los diversos países y no sólo en Costa Rica se fueron dando modificaciones en las normativas que se encuentran relacionadas con las expropiaciones para asegurar una mejor condición de vida a las personas que sufrían del impacto de este tipo de proceso, para el estudio de este proyecto es importante mencionar las que han regido en Costa Rica con el fin de tener un mejor entendimiento de las expropiaciones.

En el siguiente punto procederemos a realizar el abordaje de las expropiaciones tanto a nivel internacional como nacional para entender de manera más clara el impacto que estos procesos llegan a tener en las sociedades y su evolución.

## **1. Investigaciones en el Extranjero**

### **1.1 Investigaciones sobre expropiaciones en Colombia**

En cuanto al tema de las expropiaciones en Colombia se tiene la tesis de la Universidad de Medellín, “El Procedimiento de Expropiación por Vía Administrativa en Colombia” de Rojas Quintero Tatiana y Viveros Echeverri Carlos, 2013 p. 22 donde indica:

*“La legislación completa sobre la expropiación ha nacido recién a finales del siglo XVII y a principios del siglo XIX con las disposiciones consagradas en las Constituciones francesas de 1791 y 1793 hablaban de expropiación por causa de necesidad pública, en tanto que el Código de Napoleón estableció un concepto distinto: “Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad si no es por causa de utilidad pública y mediante una justa y previa indemnización”.*

Se puede ver como desde la Constitución Política Colombiana desde esos siglos ya viene dando las limitaciones que se vieron que surgieron en la época Justiniano y no solo eso los parámetros en los cuales se puede pedir que un ciudadano tenga que ceder su propiedad, de no mediar una causa como lo es la utilidad pública, este se puede negar a que se dé el proceso de expropiación. En ese mismo sentido se puede ver como el interés público tiene un impacto desde la antigüedad, ya que la manera en que se da el despojo a un ciudadano de su terreno es que tenga una utilidad común para el pueblo, de lo contrario se podría ver como una violación al derecho de propiedad que se adquiere.

En la Constitución Colombiana del año 1853 se da lo que es la expropiación en caso de guerras o conmoción interna eso quiere decir que desde tiempo antes de dicha Constitución ya se venía hablando sobre los tipos de expropiación por lo que para el año 1858 se dan nuevas características, de lo que va hacer la expropiación y cómo debe ser perdida de igual manera, en 1886 surge otra Constitución o modificación de la Constitución Colombiana en la que cual la expropiación viene a dar un giro en lo que son los motivos por los se debe dar la pérdida del derecho, el procedimiento que se debe seguir y la manera de la indemnización previa para poder obtener esos terrenos.

En la última Constitución actual en Colombia que se tiene desde 1991, queda consagrado en su artículo 58 lo referente a las expropiaciones asimismo su procedimiento los tipos y todo lo relacionado con lo que va a ser este tipo de proceso, ya que la principal motivación que debe estar presente es el desarrollo de la sociedad y la cual está en búsqueda de la constante expansión.

Es por ello por lo que con esta tesis sirve como base para los antecedentes históricos que tienen las expropiaciones desde la antigüedad y la manera en que ha ido dándose la evolución de estas a través del tiempo.

## **1.2 Investigaciones sobre expropiaciones en Ecuador**

En la tesis de la Universidad Nacional de Lona, Ecuador, “La Expropiación de bienes inmuebles, una limitación al derecho de propiedad”, de Cabezas Endara Marcia Elizabeth, 2016, p. 12 indica:

*“La expropiación consiste en la extinción definitiva del derecho de dominio, en otras palabras, es un procedimiento administrativo por el cual el Estado, en atención al interés público, dispone para sí la transferencia del bien de un particular, entregando a éste, a cambio, la respectiva indemnización”.*

Como podemos ver la expropiación llega a restringir el uso de la propiedad por una necesidad publica por lo que es necesario que se dé el cambio de titular y de esta manera, el Estado pueda llegar a tener el uso pleno del bien y poder realizar las mejoras necesarias para la sociedad, pero antes de esto debe estar la indemnización requerida para que la entrega se pueda realizar.

Al igual que como ocurre en otros países Ecuador tiene varios tipos de expropiación para los proyectos que se deban de realizar y la finalidad principal es la adquisición del bien para fines de interés público de obras públicas y de igual manera debe ser fijado un justiprecio que se le dé al expropiado antes de que utilicen el bien, cuál es el procedimiento expropiatorio que va a tener en dicho trámite.

Es importante recalcar que, a través de la evolución de la sociedad, así como de las leyes que rigen en este país se realizan modificaciones, para la regulación actual las expropiaciones y realizar ampliaciones de las causales que se puedan utilizar en los casos que deba ser necesario llevar a cabo la diligencia, así como los parámetros para los justiprecios que se van a tener para los terrenos, y ante todo que se pueda seguir con la expansión del interés nacional.

Como contribución esta tesis aporta cimientos sobre lo que es el derecho a la propiedad desde el punto de vista del derecho internacional, máxime que si bien es cierto todas las expropiaciones tienen un punto en común que es el interés público, se van variaciones en su tramitación.

### **1.3 Investigaciones sobre expropiaciones en Chile**

En la historia de las expropiaciones en Chile en su Constitución específicamente en su artículo 19 que establece derechos entre los que se encuentra la propiedad privada, sin embargo debe indicarse que la Constitución del año 1818 tuvo una reforma para el año 1925 por lo que se puede ver como en el tiempo se da la normativa para la justificación de poder realizar una expropiación, el cual tiene como mayor causa que tener una utilidad pública que sea calificada por la ley también es necesario que se haya dado una indemnización previa a la persona que se le va a expropiar por medio de un procedimiento judicial es decir aquí no cabe como en otros países que se dé un acto administrativo para el despojo del bien.

Si bien es cierto la expresión que viene dando de alguna manera está consagrada en lo que es la Constitución Política de dicho país es importante recalcar que a través de la historia en Chile se han ido dando y también se les delegan a otros ministerios otras instituciones gubernamentales el manejo de este tipo de figura jurídica.

En cuanto a este tema la tesis de la Universidad Finís Terrae, “La Expropiación en Chile y las Deficiencias del Sistema Normativo que la Regula” de Maira Gajardo María Alejandra, 2017, p. 9.

*“Probablemente una de las causas más importantes que explicarían cómo se materializó la expropiación en nuestro país se relaciona con el fenómeno de la viabilidad y la urbanización de las ciudades, en un territorio que estaba sometido a una progresiva expansión”.*

En esto es importante recalcar que se da como una primera causa muy importante para la expropiación lo que es el fenómeno de la viabilidad y la urbanización de las ciudades estamos, hablando qué son países en desarrollo en expansión por lo cual es importante que se vayan ampliando este tipo de espacios y cómo se viene denotando la única manera, de poder seguir en vía de desarrollo es necesario que se den lo que son las expropiaciones a nivel de todos los países y principalmente cómo se saliendo en el caso de Chile que vienen resaltando la causa de mayor fuerza para ellos para hacer ese tipo de procesos.

Como algo importante de recalcar en la tesis anteriormente citada (página 14) se indica:

*“Resulta útil tener presente también, el comentario que los autores don Mario Verdugo y otros, hacen en obra citada, respecto del informe aludido, en que expresan que los propósitos que se buscaban con la nueva normativa se podían sintetizar en los siguientes: 1° robustecer la garantía del derecho de propiedad y amparar sus atributos esenciales; 2° admitir que la propiedad puede ser objeto de limitaciones y obligaciones para cumplir su función social, pero sin que ello pueda afectar el derecho en su esencia; y 3° exigir en toda expropiación, autorizada siempre por ley, el pago de la indemnización total, al contado y en dinero, como requisito previo anterior a la toma de posesión material del bien expropiado” esto es extraído del libro VERDUGO MARINKOVIC, Mario, PFEFFER URQUIAGA, Emilio, y NOGUEIRA ALCALÁ, Humberto: “Derecho Constitucional, Tomo I”, Santiago. Chile, Editorial Jurídica, 1997, p. 308.*

Los autores del libro de Derecho Constitucional mencionado hacen una importante anotación a lo que viene explícitamente indicado en la Constitución de dicho país como lo son las garantías de derecho de la propiedad también cuáles deben ser parte de las limitaciones y

obligaciones que se dan con la propiedad en función social y la necesidad de otorgar una compensación, se debe recalcar que tiene que ser renumerado de contado tiene que ser dinero y debe ser previo a la posesión material del bien que se va a expropiar, la garantía por excelencia que va a ser otorgada en el proceso para asegurarse que al momento que tiene que dejar ese lugar tiene como respaldo un nuevo lugar ya sea sólo para él o para las personas con las que habitan en el mismo, evitando en ese momento crearle un estado de incertidumbre o cómo subsistir mientras solucionan el tema dinerario.

Con esta tesis se aporta al trabajo el tema de las indemnizaciones ya que se puede ver como se da la cuantificación al momento de que se tenga que someter a una persona a este proceso de pérdida de su patrimonio por fines de interés público y se habla de que este debe ser acorde a lo que se está perdiendo.

#### **1.4 Investigaciones sobre expropiaciones en Guatemala**

Al igual que en otros países se considera que la expropiación sólo puede suceder si tiene como elemento esencial o principal la existencia de la utilidad pública, obras públicas, e igualmente se tuvieron que dar leyes especiales para expropiaciones que no tuvieran relación con obras públicas o un interés público.

Cuando se da la Constitución Republicana se dispone que la propiedad privada sólo puede ser expropiada por motivos de interés general y que estén previstos en la ley, dado esto se llegan a dar las condiciones de lo que es la indemnización. Es importante recalcar que por la situación de seguridad que existe en Guatemala se han dado problemas con lo que son las organizaciones criminales que ven en las expropiaciones un negocio, por lo que el Gobierno ha tenido que intervenir a realizar expropiaciones en los casos en los que los bienes inmuebles han sido adquiridos de forma ilegal o ilícita que sean promovidas por estas organizaciones.

En ese tema es importante resaltar la tesis de la Universidad Marian Gálvez, “Análisis Comparativo de las Diferencias y Similitudes Entre la Ley de Extinción de Dominio y la Ley de Expropiación de Bienes a Favor del Estado” de Cinto Guinac Aldery Jocabed, 2014, p. 54, la cual señala:

*“Por tal razón el gobierno guatemalteco se ve forzado a crear herramientas como la extinción de dominio de bienes ilícitamente adquiridos, con el fin de imponer una sanción de naturaleza pecuniaria que de alguna forma le permita al Estado reparar el daño que se le ha causado”.*

Cómo se había mencionado al existir condiciones en las que existen organizaciones criminales que tienen bienes inmuebles el estado guatemalteco se vio en una necesidad estrictamente legal, de poder exigir sus dominios para que no puedan seguir siendo traspasado su adquiridos por otras organizaciones de este mismo círculo por lo cual se dan sanciones de naturaleza pecuniaria al momento de la expropiación.

En esta tesis se aporta a la investigación el punto de como algo tan importante como la propiedad y el interés público llegan a ser utilizados por personas inescrupulosas para llegar a saciar intereses para su enriquecimiento de manera ilícita y llegar a afectar la economía del Estado, no solo con lo que la expropiación sino también como lo que sucede posterior al proceso.

### **1.5 Investigaciones sobre expropiaciones en México**

Desde que se da la lucha por la independencia en México y lo que es la constitución en sus artículos 34 y 35 se ve una consagración de lo que es el derecho a la propiedad y disponer de dicho bien y sólo se podía hacer privación de esta fuera total o parcial si se extingue una necesidad pública y que se recibiera una compensación que fuera equivalente a lo que se está perdiendo.

En años posteriores se da un reglamento que estableció la inviolabilidad de la propiedad sin embargo el estado siempre de alguna manera podría solicitar ese bien. En el año 1824 la Constitución federal no estableció ningún derecho sobre la propiedad como había pasado en el reglamento que había dado en años anteriores. Para 1836 la Constitución estableció el derecho de la propiedad que fuera un uso libre y que se pudiera dar un buen aprovechamiento de ellas y sólo se podía dar una privación si existía algún interés general que exigiera que tuviera quedarse ese tipo de privación a lo que era la propiedad.

En el año 1857 la constitución en su artículo 27 establecía que la única manera en que se podía acceder a una propiedad privada era sí existía el consentimiento previo del propietario y de igual manera siempre y cuando mediara un fijo un interés que fuera público y de igual manera

debía mediar un pago de previo. Para el año 1917 ya la figura jurídica de la expropiación se encontraba debidamente consagrado en la Constitución Política Mexicana de esta manera se aseguraba el respaldo para los dueños de terrenos.

En 1934 se tuvieron que dar una serie de reformas a los que serían párrafos del artículo que regula lo que son las expropiaciones para establecer lo que son límites a ciertas propiedades que tuvieran mayor interés para lo que era la materia agrícola y la explotación de agricultura, de petróleo, de los materiales o mineral que sirvan para el estado como tal y que eso se pueden adquirir de forma natural en dichos terrenos.

Para 1936 se publica lo que es la ley de expropiación de esta manera se van a indicar cuáles son las causales para que se una expropiación si va a hacer algo temporal si es total o parcial si tienen que darse limitaciones en los derechos de dominio que tiene la parte privada versus los fines que tiene el Estado o los intereses colectivos.

Algo importante recalcar en ese tema propiamente en lo que es la Ley de Expropiaciones que tienen en México es en el momento que se habla de una indemnización también se le aplica lo que es la Ley del Impuesto Sobre Renta entonces así sea que se esté dando una indemnización por una expropiación siempre y cuando ésta esté en el territorio nacional mexicano se considerarán como ingresos por la enajenación de bienes derivados, es decir, no importa que sea una expropiación debe de pagar este tributo cosa que no se menciona en lo que son los otros países.

En relación con este tema el Instituto de Investigación y Capacitación de Derechos Humanos en su revista realiza la publicación “Expropiación y Pueblos Indígenas” por las autoras Íñiguez Contreras Ana Lilia y Ponce Ruelas Judith en 2018, p 20 el cual indica:

*“En ese sentido, el Poder Judicial de la Federación en una de sus interpretaciones efectuadas sobre el término de utilidad pública, consideró que ésta se conforma de dos escenarios distintos dentro del procedimiento que le precede: en uno, la administración verifica la existencia concreta de una necesidad general o de un requerimiento social que exige la satisfacción, cuya necesidad debe estar prevista en el artículo 1º de la Ley de Expropiación; en el otro, la autoridad identifica los bienes que por sus características o cualidades son indispensables para la satisfacción del interés social y que, por ende, deben ser objeto de la expropiación para ser destinado al fin que se persigue”.*

*(Expropiación, requisitos constitucionales de la, 1986)” recuperado de ADEBATE-7-art2.pdf (cedhj.org.mx)*

Aquí es importante indicar o resaltar que el Poder Judicial Mexicano ha sido muy claro en centralizar lo que es el término utilidad pública y subdividir lo que se indica en el artículo 1 en cuáles son las características la existencia de una necesidad que sea realmente social que necesita ser satisfecha de esa manera, así como los que son para satisfacer un interés social en el terreno que reúna características o cualidades muy específicas para este objetivo.

En este trabajo se da un aporte al tema de la utilidad pública y la necesidad social de este tipo de procesos ya que no es algo que llega a ser antojadizo por parte de los Gobiernos, ya que al irse dando una globalización y aumento en las poblaciones a nivel mundial se deben dar extensiones a las obras de mejoras en lo que es el tema de bienestar social.

## **2. Investigaciones Nacionales**

### **2.1 Argumentación 1**

En Costa Rica el estado social de la propiedad es un derecho fundamental que se tiene para lo que es su desarrollo en la sociedad. Desde nuestra constitución política la propiedad es inviolable y únicamente bajo estatutos constitucionales se puede privar de lo que es la propiedad en algún momento en este caso mediante lo que sería una expropiación que igual manera que en antecedentes pasados debe de tener un interés social de lo contrario está no es legítima.

En ese tema es importante resaltar la tesis de la Universidad de Costa Rica, “La expropiación indirecta en la legislación costarricense: análisis de su regulación en la ley de expropiaciones, aplicación en la jurisdicción constitucional y contencioso administrativo, y propuesta normativa”, de Arce Fernández Bernardo, 2019, p. 1 en la que se indica:

*“Toda actuación o conducta administrativa que no se ajuste a la autorización constitucional y transgreda el derecho de propiedad, es una lesión que el administrado no debe soportar. Incluso, cuando se establecen limitaciones de interés social, pero se afecta el contenido mínimo reconocido constitucionalmente”.*

Cómo se puede ver desde el momento en que debe realizar una actuación por parte del Estado en lo que es un proceso expropiación está tiene que estar completamente resguardada por lo que nuestra Constitución indica y de igual manera tiene que ser resguardado en lo que es la Ley de Expropiaciones ya que lo contrario si no cumple con los parámetros ahí contenidos esto va a tener repercusiones negativas para el Estado.

Si bien es cierto la expropiación tiene como garantía constitucional proteger lo que es el derecho a la propiedad estos alcances se deben de dar tanto a la persona adquirente como en los casos en los que haya otro tipo de figuras que tienen los bienes.

Debe tenerse en consideración también que la figura que va al resguardo lo que es los derechos van a ser los jueces contenciosos quiénes son aquellos que deben de asegurarse y velar porque no exista una violación a su derecho fundamental en caso de que se considere que existe en la misma se puede acudir a lo que es la sede constitucional para resguardar esa seguridad jurídica en cuanto al bien.

En ese mismo sentido anteriormente citada indica se extrae en sus páginas 5 y 6 el voto de Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Recurso de amparo: Resolución 3150-2006; 10 de marzo, 2006 10:57 horas, expediente 03-009216-0007-CO, considerando IV lo siguiente:

*“SOBRE LA EXPROPIACIÓN DE HECHO. En su contenido, el derecho de propiedad se caracteriza por la posibilidad que tiene el propietario de gozar de un bien y disponer del mismo sin más limitaciones que las establecidas en la ley o por su propia voluntad. La legislación costarricense establece la posibilidad que la propiedad privada pueda ser limitada mediante planes reguladores por razones de interés social. No obstante, en términos generales, es jurídicamente imposible despojar a una persona de su título de propiedad, sin cumplir, de previo, con el deber de indemnizar su valor, tal y como lo indica el artículo 45 constitucional. En ese sentido, la Sala ha conocido procesos en los cuales se ha dado una expropiación de hecho porque un órgano o ente público ha establecido limitaciones de tal magnitud, especialmente, por interés social de la propiedad, que impiden a su titular la libre y plena disposición del bien, sin que haya mediado una indemnización previa”.*

Como bien se puede ver en este extracto del voto de sala constitucional resguarda lo que es el derecho de la propiedad como la manera poder disponer y gozar de un bien con las limitaciones que están previamente establecidas en la ley y que únicamente por razones de un interés social esas limitaciones se podrían ver afectadas y también se habla de lo que es que no puede haber un despojo del título propiedad de una persona sino es indemnizada por el valor total de dicho bien y eso se encuentra resguardado en nuestro artículo 45 de la constitución política por lo cual se tienen institutos que asegura y resguardan lo que son los derechos de la propiedad para las personas de esta nación.

En síntesis, se puede ver como esa tesis ayuda al proyecto de investigación que se está realizando por cuanto aseguro respalda que el derecho a la propiedad se encuentra debidamente resguardados en las leyes costarricenses y de esta manera poder asegurar que la expropiación es una figura que se encuentra garantizada y que su funcionamiento y organización de igual manera se encuentra reglamentada.

Si bien es cierto esta tesis nos habla sobre las expropiaciones esta se encuentra más centrada en las indirectas y cuáles son las diferencias que hay entre las regulatorias en el marco legal del país al momento que en sé de este tipo de proceso en la afectación de los bienes patrimoniales del expropiado.

## **2.2 Argumentación tesis 2**

Se puede ver en este trabajo el aporte que se realiza en cuanto al tema de las expropiaciones es un poco pequeño ayuda a entender cómo es que se realiza el estudio previo a que se indique que se necesita para poder entender como es el desarrollo del trámite para lo que es el inicio de la privación de la propiedad privada porque se deben de cumplir con lo que son las necesidades del terreno.

Aquí también es importante recalcar en esto que se habla de lo que son los impactos que se pueden tener en los tiempos de respuesta para concretar una expropiación entonces cómo es que esta información que se recaba es parte fundamental dentro de lo que son los avalúos de los procesos de expropiación en los cuales se detalla todo lo referente a relacionado con la información propiamente del terreno para que los peritos puedan determinar cuál es el valor que tiene que recibir

la parte que va a ser expropiada inicialmente en sede administrativa cuando la sede administrativa falla es cuando toda esa documentación debe pasar a la sede judicial para que sea valorada y de igual manera sirve de base en cuanto a la información que debe valorar el tribunal de apelaciones en caso de que la sentencia justiprecio deba de ser elevada ante ellos.

En esto se puede ver la tesis de la Universidad de Costa Rica “Procedimiento y matices de la expropiación costarricense” de González Coto Katherine, 2019, p. 4

*“Sin duda alguna el cumplimiento debido de los preceptos del proceso y del procedimiento expropiatorio, devienen en imprescindibles ya no solo para el derecho de defensa sino para el respeto de un Estado de Derecho, pues de no ser así nos acercamos al precipicio de las vías de hecho, lamentablemente, traducidas en nuestro país como expropiaciones de facto o, de hecho. Tomado del libro Sobre las vías de hecho puede consultarse: Saborío Valverde Rodolfo, “Las vías de hecho de la Administración”, Litografía e Imprenta Lil, San José, 1991.*

Cómo se puede ver es necesario que se dé el cumplimiento de ciertos parámetros dentro de lo que es la expropiación para que se pueda dar una debida defensa y de esa manera pues se respeta lo que ya está consagrado en las leyes para evitar tener una complicación por el no cumplir con las estipulaciones que existen.

Es importante recalcar que la expropiación lleva todo un procedimiento previo a que se llegue a lo que es la sede judicial las primeras actuaciones que se dan son en sede administrativa con lo que son los estudios previos de los terrenos las valoraciones de los peritos posterior a eso es que viene la parte más importante y fundamental para que se debe la expresión que es la declaratoria de interés público la cual es la base medular para la expropiación se reconoce que la expropiación únicamente se realiza con el interés público.

Es con esa autorización del interés público que se viene dando ya lo que sería todo el trámite oficial de la expropiación como tal, previo a esto no se puede hablar de realizar una expropiación ya que sería una actuación de manera ilegal.

Esto es importante recabar todo lo que es el procedimiento que debe de llevar la expropiación ya que las partes que más importa que no es tanto cuando están sede administrativa

sino cuando debe de llegar a la sede judicial cumpla con todos los pasos previo al dictado de la sentencia del justiprecio.

El aporte que realiza esta tesis al trabajo que se está realizando es limitado al procedimiento que se tiene que llevar a cabo para que se dé la expropiación que interesa, sin embargo, este trabajo no está del todo centrado en este punto, sino a las actuaciones que debe realizar el Tribunal de Apelaciones una vez que se dictó la sentencia de justiprecio.

### **2.3 Argumentación tesis 3**

En ese trabajo se puede ver como desde que se da la formación del estado en sus primeras regulaciones que vienen desde 1821 se empiezan a dar cambios para poder tener un mejor estado y así tener más textos constitucionales que garanticen los derechos como se puede ver desde la Constitución o regulación que existió en 1821 se viene dando lo que es la figura de la propiedad si bien es cierto no se veía como lo es en este momento ya se viene hablando de lo que es esta figura como uno de los derechos fundamentales que tienen las personas.

Asimismo, se puede ver como para el año 1823 si bien es cierto se da una nueva carta política una nueva constitución esa también viene incluyendo lo que es el derecho a la propiedad y la manera que ésta debe de respetarse en la libertad civil por lo que si bien es cierto son cambios que se van dando en cada Constitución no sufren mayores cambios en cuanto lo que es el tema de la propiedad y como debe de ser respetada.

En ese tema es importante resaltar la tesis de la Universidad de Costa Rica “Visión crítica de la expropiación en el ordenamiento jurídico costarricense a la luz de la Reforma Integral a la Ley de Expropiaciones del 03 de mayo de 1995”, de Chavarría Rosales Karen, 2018 en su p. 28:

*“Por otra parte, y rescatando el aporte de Sancho (1996), el artículo 175 y el 181 de la reforma de 1835 desarrollan por primera vez la protección de la propiedad, estableciendo que ni el Congreso ni las Asambleas tienen la facultad de tomar la propiedad de ninguna persona si no es por un beneficio público o cuando exista grave urgencia que lo requiera, siempre y cuando se verifique la justa indemnización”.*

Cómo se puede ver en el año 1835 la constitución sufre una reforma que es cuando se empieza a desarrollar lo que es realmente la protección a la propiedad en la cual se dice que ninguna persona puede tomar la propiedad de otra si no es porque exista un beneficio o un interés público. Asimismo, también se hablaba de que tenía que existir una grave urgencia y que debe de darse una indemnización justa entonces desde 1835 se puede ver como ya se va introduciendo en el país lo que es la indemnización o un justiprecio para el momento en el que se deba de utilizar una propiedad que ya tenga un dueño.

Cómo se puede ir viendo a través de cada modificación que se va realizando en lo que es la constitución política la figura de la propiedad va adquiriendo más fuerza en lo que es el derecho de las maneras en las que se debe de poder realizar un proceso expropiatorio y lo que es su debida indemnización para lo que es hoy conocido también como la ley de expropiaciones pues eso quiere decir que de esa época se van dando modificaciones a la Constitución que terminó derivando en la creación de la ley.

La tesis es de suma importancia que el trabajo que se está realizando ya que ayuda a determinar los antecedentes históricos más relevantes con respecto a lo que viene siendo la expropiación en Costa Rica ya que de esta manera se ve todo el proceso que se necesitó para llegar a lo que es hoy la ley de expropiaciones.

En cuanto a esta tesis llega a tener gran importancia en lo que es el trabajo que se está realizando un análisis de la reforma de la actual Ley de Expropiaciones la cual es parte del objeto de investigación del presente trabajo, en el cual antes de la reforma quedaban ciertos vacíos legales que debían ser subsanados.

#### **2.4 Argumentación tesis 4**

Como ya se ha venido indicando la expropiación es un instituto o herramienta por el cual el estado logra desarrollar una mejor globalización y de esta manera también puede realizar proyectos de interés público con el fin de mejorar el bienestar de los ciudadanos. Esta figura se encuentra consagrada y respaldada en lo que es la constitución política en la cual dispone que la expropiación es la única excepción para que se pueda dar una violación a lo que es el derecho de la propiedad privada y de esa manera pues poder garantizar al Estado que va a poder cumplir con

lo que son los intereses colectivos siempre y cuando siga los pasos y el debido proceso de lo que es la figura de la expropiación ya que no hacerlo así pues estaría ante lo que es una conducta ilícita.

En eso también se puede ver como si bien es cierto la expropiación cuenta con varios estatutos para no llegar a lo que es la sede judicial, ya que esta figura empieza en sede administrativa en el cual la administración busca dar a cambio de bien un precio al expropiante previo a tener que hacer el retiro del bien el nivel registral y a nivel posesorio, si por esta vía administrativa no se logra llegar a lo que es un acuerdo en cuanto al monto pues la administración pública debe proceder a presentar el proceso en una vía judicial con el fin de que se pueda dar lo que es otro monto de conformidad con el avalúo que se realiza para pasar a ser posesión del bien y poder comenzar con lo que son las obras de interés público.

Asimismo, debe tomarse en consideración que es lo que la ley 9286 es del 2014 cuando anterior a ésta la que precedía era la 7495 en la cual contenía algunos vacíos legales por lo que se tuvo que dar esta modificación. Sobre esto es importante recalcar que el procedimiento de expropiación lo que busca es que se dé una debida defensa no sólo para el Estado sino para la parte que está haciendo expropiada para que se dé el debido cumplimiento de todas las etapas que deben existir tanto en una vía administrativa como en lo que es la vía judicial para que se dicte una sentencia final de justiprecio.

La importancia relevancia que va a tener esa tesis con relación al trabajo que se está realizando es de ayuda en cuanto se explica toda la etapa de la expropiación del momento que está en sede administrativa hasta que debe llegar a la sede judicial, pero está queda únicamente en lo que es el juzgado contencioso y no hace mención específica a lo que sucede cuando debe ir a una segunda instancia como lo es el tribunal de apelaciones de lo contencioso.

En ese sentido el aporte que se realiza por parte de esta tesis está enfocado en los aspectos que se deben de tener en consideración al momento de que se debe de salir de la sede administrativa para que se presente en la vía judicial el proceso, en lo que se debe de tener en consideración al momento en que se realizan los avalúos y que de alguna manera estos cambian al llegar a la vía judicial ya que en ciertos casos se deben de realizar nuevos.

## 2.5 Argumentación tesis 5

Sobre esto el Centro de Información Jurídica en Línea realizó una investigación denominada la Expropiación y su indemnización en el cual hace mención a dos puntos que son sumamente importante que es que se dé la conceptualización de lo que es el derecho a la propiedad lo que es la expropiación y también lo que es la indemnización es por eso que se ha visto que se han dado diferentes puntos o criterios para poder llegar a este concepto tan importante en lo que son este tipo de procesos y ante todo determinar qué son figuras que se encuentran jurídicamente tutelados. Asimismo, se puede ver que es desde los inicios de la ley costarricense se viene dando un respaldo a estas figuras para crear una verdadera seguridad.

De igual manera se vienen hablando lo que son las limitaciones que tiene la propiedad privada o que llega a surgir en beneficio de otras personas ya sean instituciones o personas privadas pero el punto medular es que tiene que existir un interés público para que se pueda ver es afectación y se den esas limitaciones en cuanto al derecho a la propiedad si esas no existieron no se podría ver como una limitación y no se podría solicitar que se dé una explicación sobre dicho terreno.

Asimismo como se ha indicado ya que en ocasiones anteriores lo contenido en la constitución política en cuanto al derecho a la propiedad que está establecido en el artículo 45 es de suma importancia tener siempre presente ya que en este artículo se pueden ver tres normas expresamente señaladas como lo es la inviolabilidad, las limitaciones que sufre la propiedad y el tema de lo que es una justa y debida indemnización que debe ser previa a ese tipo de procesos y cómo se repite entre las limitaciones está que debe de haber un interés público que sea necesario satisfacer.

También en esta investigación se puede ver que se hace mención a lo que es el beneficiario de la expropiación esta es quién sea el dueño registral del inmueble ya que se sabe que no todos los terrenos en ese país son utilizados por sus dueños, sino que en ocasiones los tienen en arrendamiento y a quién tiene que pagarse no es aquí está haciendo uso del bien, sino quién realmente es la persona que en su momento lo adquirió.

En cuanto al tema de la indemnización ese debe entender que es la garantía que va a recibir la persona expropiada como compensación a la pérdida patrimonial que va a recibir por parte de

un interés público y quién debe pagar esa indemnización es la administración pública se entiende que en el artículo 45 se habla de que debe ser de previo sigue embargo hay que tomar en consideración que con la ley de expropiaciones una vez que exista depósito del monto del avalúo administrativo el juzgador puede poner en posesión el mueble y de esta manera pasa a ser de utilidad del Estado mientras se dicta la sentencia de justiprecio final.

## **D. Objetivos**

### **1. Objetivo General**

Se tiene como objetivo general para la presente investigación:

Analizar de la actuación procesal del Tribunal de Apelaciones en materia de la regulación del justiprecio en el contexto de las expropiaciones contenidas en la ley 9286 durante el período 2019.

### **2. Objetivos Específicos**

Este objetivo general permite desarrollarse a través de los siguientes objetivos específicos:

1. Conceptualizar el justiprecio dentro del proceso expropiatorio costarricense.
2. Identificar los aspectos más relevantes de la ley 9286 en los procesos expropiatorios.
3. Definir la función del Tribunal de Apelaciones dentro de procesos expropiatorios.
4. Detallar los criterios para la actuación del Tribunal de Apelaciones en lo referido a la modificación de la sentencia del justiprecio de la expropiación durante el período 2019.

## **E. Justificación**

### **1. Conveniencia**

Las expropiaciones son un tema de suma importancia no sólo a nivel gubernamental, sino a nivel social ya cómo se ha visto el país ha ido incrementando la cantidad poblacional que tiene y eso significa una mayor cantidad de vehículos en las calles no sólo personales, sino medio de transporte público privados y de no poder realizar estas expropiaciones en plazos cortos los proyectos se van a estar atrasando y esos proyectos viales de alguna manera, tienen un impacto negativo sobre la sociedad especialmente son las personas que tienen que movilizarse hacia sus lugares de trabajo, centros educativos, centros médicos, entonces la conveniencia que tiene como tal lo que son las expropiaciones es eso poder determinar cuáles son los factores para que ella sea que las personas juzgadoras los tomen en cuenta al momento de dictar futuras sentencias, así como las partes interesadas en hacernos notar desde sus escritos de interposición de contestación que se analicen o valoren esos puntos y de esa manera los procesos pueden salir muchísimo más rápido.

### **2. Utilidad**

Entre la utilidad que va a tener es poder guiar y fijar mejores parámetros al momento de la contestación que realiza el representante de la parte expropiante y de esta manera poder ahorrar se lleven a cabo de una manera más rápida y eficaz, debe de tenerse en consideración que estos giros son necesarios para poder movilizarse a otra zona una vez que se da la puesta en posesión del bien. tiempos para lo que es la sentencia de justiprecio y de esta manera los giros de los depósitos.

### **3. Relevancia Social**

En la actualidad es necesario dar el lugar que merece lo que es la ampliación de las infraestructuras ya que ser un país en desarrollo que busca cambiar su categoría a nivel mundial que mejor manera que darle la relevancia a lo que son las infraestructuras que se tienen a nivel vial para poder mejorar los tiempos de las personas.

También es importante que la ciudadanía tenga una mayor claridad en los que son los gastos que realizan la administración pública con relación al proyecto de interés público y qué mejor manera que teniendo un mayor conocimiento en lo que son los procesos expropiatorios que se han

venido dando los últimos años los cuales son proyectos sumamente amplios en los cuales está invirtiendo fuertes cantidades de dinero y muchas ocasiones las personas no comprenden a cabalidad todos los criterios que se deben de tomar en cuenta para llegar a fijar el justiprecio de un terreno.

Cuál tener una visión más clara sobre lo que es todo el proceso de la expropiación una vez que está en sede judicial y entender que también existen instancias superiores para que puedan analizar o modificar estos montos es importante y marca una gran importancia para que al momento de que se tenga que dar cuentas sobre los ingresos egresos que ha tenido el estado se comprenda que las magnitudes que tienen las expropiaciones pues muchas veces sobrepasan los montos que preliminarmente se fijaron

#### **4. Aporte a la Ciencia**

Su aporte va dirigida al aspecto legal ya que de esta manera una vez finalizado el estudio se puede determinar cuáles son las causas y factores que median al momento de la modificación de la sentencia de justiprecio la primera instancia de esa manera los letrados van a poder al momento de realizar sus contestaciones o sus alegatos para la defensa del monte del justiprecio valorar los aspectos que vienen dejando precedentes al momento de realizar las modificaciones por el tribunal de apelaciones cosas que hasta el momento pues no se tiene ya que muchos se quedan únicamente con lo que sería la sentencia de primera instancia otras ocasiones se quedan en la sede administrativa ni siquiera llegan a una sede judicial por tal vez temores de no conocer a ciencia cierta cuáles son todos los criterios que se están usando cuáles son las causas las los efectos que tienen los alegatos en la defensa del justiprecio del terreno.

#### **F. Proyecciones**

##### **1. Alcances**

- Entre lo que son los alcances y las limitaciones que se van a ver reflejadas en este trabajo es importante tomar en consideración que el punto de interés son las actuaciones que realiza el Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso por lo cual lo primero que se va a encontrar en este trabajo son los análisis de las sentencias que son dictados por este superior en cuanto a la modificación de dichos montos.

- Es importante valorar si se puede tomar como punto de referencia si el personal de primera instancia cuenta con los tiempos necesarios para poder realizar el estudio de previo para el dictado de la sentencia de justiprecio o si por el contrario la mora judicial tiene algún grado de afectación en este tema.

- Asimismo, es importante determinar si por realizarse una modificación en el justiprecio de la sentencia por parte del Tribunal de Apelaciones se da algún desajuste en las partidas presupuestarias que se tenían establecidas para los proyectos de expropiación que tuvieron que llegar a una segunda instancia.

- También se busca poder establecer si lo que son los informes y peritajes presentados desde el momento del proceso en la vía administrativa sirven para poder tener de base lo que es el valor de la propiedad al momento de lo que es la sentencia de justiprecio o si llega a ser necesario que se presente un nuevo peritaje para una mejor valoración por parte del Tribunal de Apelaciones.

## **2. Limitaciones**

- Aquí no se va a encontrar lo que son las devoluciones que realiza dicho superior al Juzgado Contencioso para que vuelva dictar una nueva sentencia de justiprecio con las observaciones que ellos están realizando que de alguna manera fueron omitidas en la primera sentencia.

- Entre las limitaciones que se presentan es que las actuaciones que se realizan a nivel administrativo no van a ser objeto de valoración.

- En cuanto al tema de las modificaciones no se va a entrar a analizar lo que deba realizar el Estado en cuanto a las partidas que se tramiten para poder cumplir con lo reajustado en la sentencia que realice el Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso.

- Es importante mencionar que en el trabajo no se va a hacer mención sobre los posibles hechos ilícitos que se han dado a raíz de las expropiaciones realizadas para los proyectos de ampliación de vías.

En el próximo capítulo encontraremos el abordaje de la propiedad, los tipos, las clasificaciones, todas las nociones generales que son necesarias para entender mejor su relación con las expropiaciones.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### **A. Propiedad y expropiaciones. Nociones Generales.**

##### **1. Concepto de Propiedad**

En este apartado se buscará dar el concepto del derecho a la propiedad, así como las características que tiene este estatuto dentro del ámbito nacional, para poder comprender su importancia dentro de lo que son los procesos expropiatorios.

Ahora es necesario de previo a entrar a hablar sobre lo que son las expropiaciones definir el concepto de lo que es la propiedad el señor Alberto Brenes Córdoba en su libro Tratado de los Bienes, p 43 utiliza la definición de Aubry y Rau la cual es *"el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida de modo absoluto y exclusivo a la voluntad y acción de una persona"*.

Así mismo, el señor Brenes Córdoba consideraba que el que el derecho a la propiedad es un derecho real por excelencia por las características que este tiene, ya que puede llegar a ser absoluto, por la facultad de poder gozar y disponer del mismo por la persona a quién le pertenece sin que haya restricciones admitidas por su propietario o en los casos que sean impuestas por la ley y qué tiene que haber intereses comunes.

Por lo que la propiedad constituye otro nivel social es que se puede asegurar la vida y bienestar colectivo que se puede ir dando a través de los tiempos, considerándose también como un derecho exclusivo ya que no se puede hablar de que más de una persona pueda tener un dominio absoluto del bien entonces de esa manera se asegura que si la propiedad está debidamente inscrita no puede otra persona venir y decir que estudia sin un título que lo respalde.

También se dice que el derecho a la propiedad es perpetuo ya que su ejercicio no está sujeto necesariamente a una limitación de tiempo ya que el derecho puede constituir bajo alguna condición resolutoria la pérdida del bien como ya se verá más adelante que eso se encuentra respaldado en nuestra constitución política como en declaraciones de los derechos.

Cabe destacar que en la Convención Americana de Derechos Humanos también se da una decisión de lo que es el derecho a la propiedad en su artículo 21 en sus numerales 1 y 2 indican:

*1. “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. y 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley”.*

Cuánto se puede ver que la propiedad es un derecho de disponer del bien de su uso para que se den mejoras en la vida en sociedad de una persona siempre y cuando éstas no se opongan al ordenamiento jurídico ni que se den perjuicios a los derechos de otras personas por lo que se puede ver implícitamente que hay una restricción y limitación que los legisladores ya preveían con respecto a el derecho de la propiedad.

Se debe tomar en consideración que la Constitución Política en su artículo 45 resguarda el derecho a la propiedad y este indica expresamente.

*“La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia. Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social”.*

Esto se denota que los legisladores pensaron en la importancia de resguardar el derecho a la propiedad por lo que tuvieron la necesidad de que este quedara debidamente consagrado para que no se diera la inviolabilidad de la propiedad, sin embargo, al existir una posibilidad de limitarla por una necesidad superior también se debe dar una indemnización que se encuentre acorde con la pérdida ocasionada con el fin de que se pueda reubicar al colectivo afectado.

En el siguiente punto procederemos a realizar el análisis de lo que es la propiedad sus clasificaciones, así como los tipos que se pueden encontrar en el país ya que los mismos resultan relevantes al momento en que se realiza una expropiación.

## 2. Propiedad Pública y Privada

Debe considerarse que la propiedad se puede clasificar en propiedad privada y pública, en esto podemos ver como el Código Civil en el artículo 259 nos habla sobre la propiedad el cual indica:

*"Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo derecho real supone el dominio o la limitación de alguno o algunos de los derechos que éste comprende. El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal".*

Como se puede ver en este artículo se hace mención a lo que es la propiedad privada, las características que este tipo de bien tiene mientras que el artículo 261 hace mención a lo que sería la propiedad pública ya que señala:

*"Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público. Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al Estado o a los Municipios, quienes, para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona".*

Lo que corresponde a la propiedad pública una característica muy particular es que se hace delimita cuales son las propiedades públicas. En ese mismo sentido, de las propiedades públicas el artículo 262 del mismo cuerpo normativo que se vienen mencionando da una característica muy importante que señala "Las cosas públicas están fuera del comercio; y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público a que estaban destinadas" a diferencia de los propiedades privadas que pueden ser traspasadas con los diferentes mecanismos legales que existen las públicas no tienen esa característica no pueden ingresar al mercado y si de alguna forma existiera la necesidad de que ingresen a mercado se debe realizar un procedimiento especial para dicha gestión de la separación del uso público a que estaban destinadas.

### **3. Clasificación de las Propiedades Públicas:**

#### ***a) Bienes de Dominio Público en general***

Cómo anteriormente se indicó el código civil artículo 261 hace mención a lo que son los bienes de dominio público y hace la distinción de lo que son esas clasificaciones. Dentro de la categoría de bienes de dominio público nuestro ordenamiento jurídico cuenta con una variedad de leyes que ayuden al resguardo de estas cómo lo es la ley forestal ley de terrenos baldíos ley de conservación de vida silvestre ley de biodiversidad ley de tierras y colonización entre las más destacadas.

En el dominio público hay cuatro elementos qué deben estar presentes como lo es el elemento subjetivo qué es el titular del derecho en ese caso el estado su elemento objetivo qué son los bienes sobre los que recae el dominio luego está el normativo en el cual se debe determinar que reúna los requisitos para poder considerarlo como un bien de interés público y un elemento teleológico en el cual indica o define qué es lo que se persigue con el bien es decir qué finalidad pública es la que se le va a estar dando como lo sería la protección de recursos naturales.

En este sentido, se puede ver como mediante sentencia de Sala Constitucional N°03631-2005 de las quince horas del cinco de abril del dos mil cinco hace mención en su considerando segundo:

*“El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas públicos, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres. Es decir, afectados por su naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa. Notas características de estos bienes, es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos de Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio. Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión”.*

Se puede ver como los magistrados resaltan que los bienes de dominio público si bien tienen como fin satisfacer necesidades de la sociedad no pueden pertenecer a particulares y tienen regímenes especiales a los que deben de ser sometidos.

Estos bienes cuentan con una serie de características que resultan indispensables y fundamentales que nos hacen diferentes a otros bienes como lo es que son inalienables, es decir, subtítulo no puede ser transmitido, imprescriptibles estos bienes no se pierden por prescripción e inembargables sobre eso vienen al ser de uso público o de servicios públicos no pueden soportar gravámenes.

La propiedad cuenta con ciertas características o facultades que se le den al propietario como lo son:

- **Uso:** El propietario puede disponer del bien, para satisfacer sus necesidades e intereses, siempre que estén no estén violentando las normas existentes, ni lesionen derechos de otros propietarios.
- **Goce o Disfrute:** El propietario tiene la facultad de poder gozar libremente del bien
- **Disposición:** El propietario dispone del bien con la premisa que es de su dominio y puede hacer su voluntad con el mismo.

#### ***b) Franja Fronteriza***

Es de índole gráfica donde interfieren fenómenos y procesos que están vinculados a la producción de actividades de agropecuarias, comerciales, educativas o de recreación se puede ver como en la Ley de Tierras y Colonización se habla de que hay un espacio que es una franja inalienable y que no puede ser susceptible de adquisición por denuncia o por posesión y es una zona de 2000 m de ancho y se da a lo largo de las fronteras y son propiedad del INDER.

Cómo anteriormente se señaló la franja fronteriza es inalienable por lo cual se dan limitaciones para adquirir terrenos baldíos que se encuentran en la zona fronteriza se considera que el motivo original para afectar las tierras aquí descritas se da por la posible construcción del Canal Interoceánico sí bien es cierto hay razones de seguridad nacional esas no eran una prioridad para que se determinará su inalienabilidad, en el momento en que los legisladores crean esta la ley.

En ese sentido la Procuraduría General de la República busca la conservación de esas afectaciones con el fin de tener vigiladas las fronteras y que se dé una convivencia y seguridad más

amplia a las garantías de los ciudadanos y también que se pueda salvaguardar los recursos naturales a favor del estado para que no puedan ser extraídas de manera irregular.

Otro punto con el que cuentan las zonas fronterizas aparte de la inalienabilidad es la demanialidad que este cuenta con varios tipos de que puede haber naturales o legales, en los casos de los naturales su afectación llega a ser perpetua mientras que los legales pueden ser temporales de que puede darse algún tipo de cese.

En esto se puede hablar de que la inalienabilidad en este tipo de propiedades si bien es cierto no están dentro del comercio de los hombres, no significa que su uso y goce se encuentre también fuera, sino que por el contrario se da para la colectividad, en esto es importante indica que este tipo de bien no cuenta con la posibilidad de ser expropiada, hipotecada ni embargada.

### **c) *Patrimonio Natural del Estado***

El Patrimonio Natural del Estado se establece según la Ley forestal como:

*“El patrimonio natural del Estado estará constituido por los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, de las áreas declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública, excepto inmuebles que garanticen operaciones crediticias con el Sistema Bancario Nacional e ingresen a formar parte de su patrimonio”.*

En esa definición se puede ver como el Estado busca proteger terrenos que puedan servir para la restauración de la vida silvestre y es por ello por lo que busca que queden siempre en manos del estado por existir un interés colectivo para la sociedad.

En este mismo sentido podemos ver como también la Unesco da una definición de lo que es un patrimonio natural el cual establece *“El patrimonio natural significa formaciones físicas, biológicas y geológicas excepcionales, hábitat de especies animales y vegetales amenazadas y zonas que tengan un valor científico, de conservación o estético”* esto extraído de “Educación del Ecoturismo en las Áreas Protegidas: Una Meta Urgente Hacia la Conservación del Patrimonio Natural en Revista Herencia” Vol. 24 (1 y 2), 29-40, 2011.

Así mismo se puede ver como la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su sentencia N°213-2016 de las nueve horas treinta minutos del diez de marzo del dos mil dieciséis en su considerando XI indica:

*“Conforme al numeral 13 de la Ley Forestal “El patrimonio natural del Estado estará constituido por los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, de las áreas declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública, excepto inmuebles que garanticen operaciones crediticias con el Sistema Bancario Nacional e ingresen a formar parte de su patrimonio...” De esta forma, son tres posibilidades las que brinda la norma, respecto de (sic) los bienes que integran dicho patrimonio: a) bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales; b) bosques y terrenos forestales de las áreas declaradas inalienables, y c) bosques y terrenos forestales de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública”.*

Este tipo de propiedad y dada las características que tienen comparten con los otros ya mencionados que son inembargables e inalienables que no causan derechos a favor de alguno y una acción reivindicatoria por parte del estado es imprescriptible, es decir, no pueden inscribirse en el registro público a sus terrenos mediante lo que es el proceso de información posesoria.

Para mayor abundancia sobre las características de la demanialidad del Patrimonio Natural del Estado, se puede ver el criterio que mantienen los jueces del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección V en su sentencia N°103-2013 de las once horas del veintiocho de octubre de dos mil trece en el considerando VII expresan:

*“El Patrimonio Natural del Estado se encuentra protegido por el régimen especial aplicable a los bienes demaniales conforme al cual, por su vocación y destino, están fuera del comercio del ser humano, son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Como consecuencia de ello, no es posible su dominio o posesión, ni a título gratuito ni oneroso; no pueden perderse por prescripción, así como tampoco, ganarse por usucapión. Desde esta perspectiva, su posesión por parte de particulares no causará derecho alguno a su favor. Así las cosas, y según lo antes transcrito el Patrimonio Natural del Estado se*

*encuentra constituido, entre otros, por los inmuebles que se encuentren cubiertos de bosques, independientemente que se ubiquen dentro o fuera de las reservas nacionales (artículo 13 de la Ley Forestal). Se trata, en este supuesto, de una afectación legal inmediata y automática al Patrimonio Natural del Estado, de cualquier inmueble que se encuentre cubierto de bosque (artículo 15 de la Ley Forestal)”. Este patrimonio natural se encuentra integrado por dos componentes que son de suma importancia como lo son las áreas silvestres protegidas en cualquiera de sus categorías que están declaradas por decretos o leyes y los demás bosques y terrenos forestales de aptitud forestal del estado que vienen indicados en el artículo 13 de la ley forestal”.*

El patrimonio natural del estado es un bien jurídico el cual se encuentra definido en nuestro ordenamiento jurídico y los terrenos que la conforman no necesitan de una declaratoria de área silvestre protegida para que sean objeto de esta protección por parte de la administración, sin embargo, debe darse la competencia y clasificación científica que corresponda para una debida protección y preservación ya que esto sí es de interés público y no puede quedar indefinido por mucho tiempo lo relacionado a su clasificación.

Este tipo de bien tienen formas para poder hacer un aprovechamiento de el mismo, así como lo que son las zonas marítimas terrestres la manera en que la administración da el permiso de su uso es cumplir con las siguientes características:

*“Es a título de precario por lo que es una tolerancia de la administración y no se crean derechos adquiridos y está puede ser en cualquier momento de conformidad con lo que se establece en el artículo 154 de la ley general de administración pública y sus motivos pueden ser la necesidad del estado de culparlo plenamente razones de interés general y razones de seguridad razones de higiene o razones de estética y construcciones de obra pública.*

*Cuándo exista una contraposición de intereses debe prevalecer el uso natural del bien. Esos permisos no pueden ser cedidos o traspasados sin que la administración pública dé el visto bueno y el beneficiario haga la cancelación del Canon o contribución monetaria que se haya pactado”.*

Estos terrenos solo pueden realizar actividades como de capacitación ecoturismo investigación las cuales están ya establecidas en un plan de manejo de áreas silvestres protegidas el cual el SINAC ya las tienen divididas por las categorías indicadas anteriormente y son ellos los que concederán los permisos para esas actividades con aprobación del director del área de conservación correspondiente a donde se encuentre la ubicación del bien.

**d) Zona Marítima Terrestre**

La zona marítima terrestre según Alfredo Bermúdez Méndez. "Modelo para la elaboración de los planes reguladores de la zona marítimo terrestre" (Costa Rica: Departamento de Recursos Turísticos, Instituto Costarricense de Turismo, 1982, p. 24), la define como "*La zona de influencia directa y mutua entre el mar litoral y el borde continental, donde los factores y procesos ambientales de ambas presentan un grado de traslape efectivo, o dan origen a otros procesos ambientales y bióticos específicos*".

En razón de lo anterior podemos decir qué es un área que se encuentra interrelacionadas y en transición con lo que son los sistemas marinos y continentales que tienen características naturales por lo cual se da una alteración por el accionar de las personas también por el tipo de características que tienen llegan a ser muy efectivas para lo que es el desarrollo de actividades turísticas de pesca por lo cual es que se llega a dar una protección especial para su conservación y que no caiga en manos de privados.

Podemos ver como en la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre a partir de su capítulo 2 hace mención a los correspondientes con lo que son las zonas marítimas terrestres dentro de este capítulo en su artículo 9 hace mención:

*"Zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja.*

*Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará*

*bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales”.*

La medida que tiene que tener esta franja es de 200 metros de ancho a todo lo largo de los litorales tanto Atlántico como Pacífico también se comprende lo que son Islas islotes y peñascos marítimos tierras y formaciones naturales que sobresalgan del nivel del mar hay que tener claro que hay una excepción qué es la Isla del coco la cual es de dominio directo del estado y las que están determinadas por leyes especiales es decir el legislador en su espíritu siempre busco resguardar lo que son las zonas litorales de la república.

También se hace mención de que zona pública es todo aquello que está ocupado también por manglares en un literal es que no se puede explotar esa zona sin una autorización legal de igual manera se hace mención que las municipalidades respectivas son las encargadas de velar por estos y si hay infracciones son ellos los que deben de contemplar las también dentro de este capítulo.

En esa misma idea de los legisladores se indica en el artículo 14 citado cuerpo normativo que cuando se encuentren fincas que estén inscritas o no en el registro y se quieran para concesiones la persona está obligada a protegerlas y conservarlas.

Tomarse en consideración que la zona marítimo-terrestre también cuenta con lo que es una zona restringida qué es aquella que durante la marea baja queda al descubierto.

Entre las características que tiene este tipo de propiedad es que según nuestro ordenamiento jurídico es un bien de carácter de bañar y un bien de dominio público ya que hay un interés colectivo y cuenta con características como sus bienes qué es imprescriptible e inembargable e inalienable.

#### **4. La Propiedad Privada y su Función Social**

La propiedad tiene también por sus características una función social que se debe dar por las limitaciones que tiene el propietario y que son dadas por ley en los casos que se dé un interés público, se puede ver como Chavarría Rosales Karen en su tesis “Visión crítica de la expropiación en el ordenamiento jurídico costarricense a la luz de la Reforma Integral a la Ley de Expropiaciones del 03 de mayo de 1995”, 2018, p. 58 menciona una definición bastante acertada:

*“Novoa (1979) define esta figura como una fórmula de armonía, que intenta concordar los intereses del individuo con los de toda la sociedad, impidiendo que el ejercicio del propietario pueda afectar o menoscabar en forma alguna el bien común. El mismo autor funda este concepto en la libertad del individuo y las facultades que la propiedad concede,*

*con la obligación de hacer uso de estas de manera conveniente al interés social, absteniéndose de lo que perjudica a este y cumpliendo las actividades que reclama, mismas que, según el criterio de Pasquale (2014), pueden ser vistas como una serie de “deberes positivos” por cumplir, respecto a los cuales el Estado tiene un rol coercitivo, siendo entonces que el incumplimiento produce consecuencias jurídicas que, de acuerdo con la autora indicada, pueden llegar a la pérdida de la propiedad, existiendo de este modo un sistema de vigilancia y sanciones ante el incumplimiento de los deberes del propietario”.*

Como se puede desprender de este párrafo la función social que tiene la propiedad van muy vinculadas a dar una satisfacción en las necesidades individuales y colectivas así como en la necesidad de tener que dar limitaciones a este tipo de bien, claro ejemplo de esto es justamente el tema que estamos abordando en la presente tesis como son las expropiaciones en estos casos esta función es necesaria ya que se le impone a la propiedad una limitación a su dueño de que si bien es cierto tiene El dominio de cierto modo no podría ser dueño absoluto del bien en caso de que surja una necesidad colectiva y que el bien deba ser retirado de su propietario para poder satisfacer necesidades colectivas.

Así mismo se puede ver como los magistrados de Sala Constitucional en su sentencia 4205-96 de las catorce horas treinta y tres minutos del veinte de agosto de mil novecientos noventa y seis en su considerando V indican:

*“Una concepción del derecho de propiedad privada en términos absolutos y prácticamente ilimitados, pasó a constituir el punto de apoyo básico sobre el cual se estableció el sistema occidental, consagrándose como centro básico del ordenamiento jurídico la completa intangibilidad del derecho de propiedad, por cuanto la misma implicaba el completo señorío sobre el bien, de manera absoluta, general, independiente, plena, universal, ilimitada y exclusiva. Sin embargo, tal concepto ha evolucionado, hasta llegar a proponerse la defensa de una propiedad basada en la armonía social, y por un sentido social de la propiedad de la tierra. Se modifica así la base jurídica sobre la que descansa la protección de la propiedad y de ser un derecho exclusivo para el individuo, pasa a corresponderle una obligación en favor de la armónica convivencia de la sociedad. Surgió la idea de la **“función social”** de la propiedad, en la que todo individuo tiene la obligación de cumplir ciertas obligaciones comunales, en razón directa del lugar que ocupa y de los*

*intereses del grupo social que lo representa. El contenido de esta "propiedad-función", consiste en que el propietario tiene el poder de emplear el bien objeto del dominio en la satisfacción de sus propias necesidades, pero correspondiéndole el deber de ponerla también al servicio de las necesidades sociales cuando tal comportamiento sea imprescindible. Con este nuevo concepto se ensanchan las atribuciones del legislador para determinar el contenido del derecho de propiedad, lo que se logra por medio de los límites y obligaciones de interés social que pueda crear, poniendo fin a su sentido exclusivo, sagrado e inviolable".*

Lo que se puede ver reflejado anteriormente en el citado voto de sala es que se debe dar una modificación a lo que es el derecho a la propiedad, ya que si bien es cierto anteriormente se consideraba que el bien era adquirido de manera absoluta e independiente y también exclusivas se tuvo que ir dando una evolución a raíz de lo que es una necesidad o función social para los intereses de nuestra sociedad actual en el que si no se limita el mismo puede darse ciertos problemas ya que de esta manera no se podría entonces si existiera una necesidad social o interés superior en poder limitarle el derecho al propietario.

En la doctrina se puede ver como el señor Eduardo Ortiz Ortiz en la Revista de Ciencias Jurídicas Propiedad, Empresa e Intervención Pública en Costa Rica N°35, Imprenta Universitaria, Universidad de Costa Rica, San José, 1978, p. 120 da concepto sobre lo que es la función:

*"La idea de función implica el servicio a un interés extraño a quién, sirve, propio de la sociedad cuando se trata de uno que se califica como público. Lo que se quiere es que la misma debe estar subordinada o, al menos coordinada a la sociedad en beneficio de los demás. Puede entenderse que, ...el propietario tiene un derecho con prohibiciones de dañar a terceros o, todavía más, con el deber de promover, a través de la propiedad, el bien común, eventualmente hasta quedar obligado para con los demás o con la Administración Pública no hacer, dar o hacer algo".*

Se denota como la esencia de este punto es poder tener bien definido lo que son los límites y prohibiciones que se deben de mantener en la propiedad con el fin de garantizar a los propietarios en caso de ser necesario que se dé la potestad de imperio que tiene la Administración Pública.

En este tema de los límites Chavarría Rosales Karen en la tesis “Visión crítica de la expropiación en el ordenamiento jurídico costarricense a la luz de la Reforma Integral a la Ley de Expropiaciones del 03 de mayo de 1995”, de Chavarría Rosales Karen, 2018 en su p 72 hace una interpretación jurisdiccional bastante clara en lo indicado por la Corte Interamericana de Derechos Humanos:

*“En el mismo sentido se refiere la Convención Americana de los Derechos Humanos mediante su artículo 21, el cual se interpreta jurisprudencialmente en el sentido de que (...) para que pueda considerarse de interés de la sociedad, se requiere que las restricciones: a) hayan sido previamente establecidas por ley; b) sean necesarias; c) sean proporcionales; y d) tengan el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática (...) En caso de restricciones a la propiedad colectiva, la restricción no puede implicar una denegación de las tradiciones y costumbres de un modo que ponga en peligro la propia subsistencia del grupo y sus integrantes. La carga de probar que estas limitaciones cumplen dichos requisitos recae sobre el Estado que las impone. (Corte Interamericana de Derechos Humanos: Caso Pueblo Saramanka vs Surinam, rescatada por Fundación Konrad Adenauer Stiftung 2014)*

Cómo se puede ir desprendiendo del análisis que se ha ido realizando en cuanto a los límites con los que cuenta la propiedad deben de seguirse ciertos parámetros para que su función social se encuentre al margen de lo que establecen las normativas no solo nacionales sino también internacionales en este caso y para efecto de esta tesis se va hablar de lo que es la función social o las limitaciones que tiene relacionadas con el tema de las expropiaciones que deben de tener como característica principal lo que es una declaratoria de interés que va a dar una afectación a la propiedad de algún tercero por lo que se procederá a hablar un poco de lo que es la expropiación y como esta puede influenciar en el tema de la propiedad.

Entrando en estudio de lo que son las expropiaciones, en nuestro país al momento de hablar sobre expropiaciones la primera que se viene a la mente son las efectuadas por parte del Estado ya que estas son las más visibles para la sociedad por el impacto que estas generan, sin embargo es importante denotar que en este tipo de procesos no existen únicamente las reguladas por el Estado, hay especiales que son utilizadas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Instituto Costarricense de Electricidad entre otras, aunque estas últimas no serán objeto de análisis para este trabajo es importante realizar la mención que la existencia de las mismas, las cuales

también tienen un interés público más centrados a un determinado grupo o comunidad que no llegan a ser tan notorio para la ciudadanía como lo son las del Estado.

## 5. La Propiedad Privada desde la Perspectiva Urbanística

El derecho urbanístico es definido por el doctrinario Ramón Parada (Parada Ramón. Derecho Urbanístico. Madrid, España. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. 2007, p.209). Obra citada en Informe de investigación. Centro de Información Jurídica en Línea CIJUL. Derecho urbanístico en Costa Rica. Convenio colegio de abogados Universidad de Costa Rica) como:

*“El conjunto de normas reguladoras de los procesos de ordenación del territorio y su transformación física a través de la urbanización y la edificación. Son, por tanto, objeto de su regulación potestades públicas muy claras, como la de ordenar el conjunto del territorio, la urbanización y la intervención administrativa en el ius aedificandi, es decir, en el derecho del propietario de transformar el propio fundo mediante la construcción de edificaciones para vivienda, industria u otras finalidades. Entre la planificación del territorio y la edificación se produce un proceso intermedio, el de urbanización, que podemos definir como el de creación o modificación de espacios comunes de comunicación (plazas, calles, carreteras, infraestructuras en general) para la posterior erección de núcleos habitados, y que es el objeto central y esencial del Derecho Urbanístico”.*

Podemos ver como el derecho urbanístico lo que busca resguardar son sus regulaciones en potestades públicas en el cual el derecho propiedad se transforma en el propio fundó de la construcción y las edificaciones que hay para ese tipo de terrenos en los cuales se van a dar características que permiten construcciones y que se den lo que son los servicios públicos de necesidad para una sana convivencia en el lugar ya sea mediante casos de uso habitacional también condominios o residenciales, podemos ver cómo hay dos tipos de derecho urbanístico como lo son los no urbanos y los urbanos los cuales tiene características diferentes.

En ese sentido, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia mediante la sentencia N°4205-96 de las catorce horas treinta y tres minutos del veinte de agosto de mil novecientos noventa y seis en su considerando IX indica sobre la propiedad urbanística:

*“El concepto de propiedad en el derecho urbanístico ha sido considerado en la doctrina no como una unidad estática o un único tipo, sino que se habla de tipos, como por ejemplo la propiedad urbana, propiedad rural y de una propiedad industrial, es decir, dependiendo de la función que el bien tiene encomendado y realiza en la vida en sociedad. En esta evolución del concepto de la propiedad -y consecuentemente del derecho de propiedad-, han colaborado en gran medida el fenómeno urbano y la ordenación del urbanismo, determinándole un nuevo contenido, distinto del tradicional”.*

## **6. Tipos de Propiedad Urbanística**

### **a) La Propiedad No Urbana**

Son aquellos terrenos que suelen estar destinados por sus condiciones a la agricultura, ganadería, minería, ya que la característica del suelo no suele ser la más apta para otro tipo de prácticas, de igual manera lo que son los servicios básicos son más limitados, por lo cual las edificaciones que se puedan encontrar en estos suelos no muy elaborados en su imagen.

#### **a) Rural**

Ese tipo de suelos en más clasificado o utilizado para lo que es la explotación agrícola ganadera forestal o actividades afines a éstas, considera que ese tipo de terrenos por las características que la componen si bien es cierto puede tener los servicios básicos su instalación o mantenimiento puede ser más complejo por las adversidades con las que cuentan este tipo de terrenos.

Sí mismo se considera que este tipo de suelo no exacto para lo que es urbanizarse ni tampoco se puede transformar ya que idóneamente no cumple con las condiciones para que sufra modificaciones en su suelo porque más bien se considera que es necesario mantener esos terrenos y su vegetación para que no se den riesgos de erosión y por las condiciones que tienen puede producirse incendios inundaciones sí está muy cerca de nacientes de agua o ríos.

#### **b) Costero**

Esta se encuentra asociada a variables de diferentes índoles como geográfica, económica, sociológica, cultural, ambiental por lo que la definición más acertada que describe esto la da Jens Sorensen en su trabajo “Arreglos Institucionales para Manejar Ambientes y Recursos Costeros”.

Primera edición castellana. (Centro de Recursos Costeros, Universidad de Rhode Island, 1992) la cual indica:

*“La zona costera es la franja de tierra firme y espacio oceánico adyacente (agua y tierra sumergida), en la cual la ecología terrestre y el uso del suelo afectan directamente la ecología del espacio oceánico, y viceversa. La zona costera es una franja de ancho variable que bordea los continentes, los mares interiores y los Grandes Lagos. Funcionalmente, es la amplia interfase entre tierra y agua donde los procesos de producción, consumo e intercambio ocurren a altas tasas de densidad. Ecológicamente, es un área de dinámica actividad biogeoquímica, pero con limitada capacidad para sostener varias formas de uso humano. Geográficamente, la frontera terrestre de la zona costera es necesariamente vaga”.*

En Costa Rica se tiene por norma la zona marítimo terrestre la cual es conformada por zonas públicas y restringidas en las cuales se pueden encontrar territorios que son considerados por zonas costeras y no costeras y esta determinación está relacionada a los factores ya indicados anteriormente.

Es síntesis, en Costa Rica existe por norma la zona marítimo terrestre, conformada por la zona pública y la restringida; sin embargo, dentro de esta última se pueden encontrar territorios considerados como zonas costeras o no costeras, cuya determinación dependerá de los factores.

#### **b) La Propiedad Urbana**

El suelo urbano se encuentra integrado por dotaciones y servicios que son necesarios para la población, es decir que cuente con los servicios básicos cómo lo es el abastecimiento de agua evacuación de aguas residuales energía eléctrica también tienen características que se encuentran ya establecidas por la ley.

Este cuenta con características más favorables para lo que es su urbanización es decir tiene tierras que cuentan con mejores características para la construcción de edificaciones

En ese sentido, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia mediante la sentencia N°4205-96 de las catorce horas treinta y tres minutos del veinte de agosto de mil novecientos noventa y seis en su considerando IX indica:

*“La propiedad urbana está sujeta a una serie de características, por ejemplo : 1.- es una propiedad delimitada (linderos, medianería, propiedad volumétrica -tercera dimensión-); 2.- está sometida a un destino determinado, definido en un plan regulador o reglamento de zonificación, fin que no es cambiable por el propietario, sino que es limitable y regulado por las autoridades respectivas -gobiernos locales, en primera instancia-; 3.- el uso de la propiedad es restrictivo y a veces obligatorio; 4.- la propiedad desempeña un rol particular, inclusive de carácter temporal, por cuanto se mueve dentro de la vigencia de un plan regulador, por lo que siendo el plan modificable por la autoridad, los usos de la propiedad podrían también ser cambiados; 5.- en este sentido, las limitaciones impuestas a la propiedad por un plan regulador deben entenderse como limitaciones lícitas; 6.- la afectación a la propiedad tiene el carácter de "limitación", es decir, la propiedad sometida a una serie de restricciones y obligaciones (parcelar, re parcelar, vender, edificar, conservar, cercar, permisos de construcción, altura de fachadas, retiros, estacionamiento de vehículos, permisos de habitabilidad, áreas de parcelas, etc.), cuyo fin es el de contribuir al bienestar colectivo, y por ende, a su propio provecho; entiéndase que las mismas no pueden ser de tal naturaleza que impliquen la extinción o limitación insoportable que vacíe de contenido el derecho de propiedad, por cuanto implicarían una expropiación encubierta, debiendo en consecuencia ser indemnizada; 7.- en caso de hacer prácticamente nulo el derecho de propiedad, convierte al caso particular en una situación de expropiación y de esta forma, la expropiación se convierte en una figura consustancial al régimen de propiedad urbana, debido a que es uno de los medios de ejecución del urbanismo por los entes públicos; además, es posible la "cesión gratuita" de parte de la propiedad por razones de urbanismo con motivo de desarrollos urbanísticos para vías de comunicación, áreas verdes y zonas educativas; y 8.- es de carácter formal, ya que no basta el título de propiedad para ejercer los atributos del derecho, sino que es necesario que su contenido se precise, según el uso permitido en un plan regulador o de zonificación. Es importante señalar que, en virtud del proceso urbanístico, la urbanización debe ser conceptualizada como un plan parcial de planificación urbana, porque afecta únicamente al sector que se urbaniza. Frente al proceso de desarrollo urbanístico, conviven dos tipo de propiedad: la que nace con el programa particular de desarrollo urbano (construcción de una urbanización, por ejemplo), a la que le son consustanciales las limitaciones y cargas que*

*los actos de control, expresados en la autorización que da la administración municipal da para la construcción misma del desarrollo, como por ejemplo el tamaño de los lotes, áreas de retiro, ancho de aceras, altura de las edificaciones, de manera que las mismas no son indemnizables; y la propiedad que es anterior al plan urbanizador, en relación a la cual, serán indemnizables las limitaciones y cargas que la autoridad tenga interés de implantar, dependiendo de su naturaleza y grado de afectación del derecho”.*

**a) Residencial**

Son los terrenos de urbanización que llevan delimitación en sus lotes tienen construcciones de vías y servicios públicos los cuales están ubicados en lo que es el área urbana. Se puede decir que ese tipo de terrenos lleva una sección de obras para lo que es la accesibilidad de la distribución de aguas el desagüe energía iluminación pública red de comunicación y lo que son servicios complementarios.

Este tipo de suelos están destinados en su mayoría por edificaciones de vivienda y en zonas de expansión en esto es importante recalcar que hay terrenos que se prestan para construcciones horizontales hay otros que se prestan para construcciones de residencias verticales.

De igual manera este tipo de suelo cuenta con características no solo el terreno sino de accesibilidad ya que en sus cercanías se pueden encontrar centros educativos de recreación trabajos y construcciones que compartan similitud entre ellas.

**b) Comercial**

Estos se utilizan mayormente para lo que son edificaciones de locales que sirven y que servirán para comercializar bienes o servicios y tienen una zonificación que sea compatible con lo que se encuentra a su alrededor el tipo de lotes que hay en éstos en estos terrenos no tienen un solo fin, es decir, que si hoy hay un local de venta de repuestos en el futuro es local puede servir para algún otro tipo de fin que de igual manera sea comercial.

**c) Industrial**

Las condiciones que se han venido dando los últimos años han influido en la forma en que se configure la vida urbana, por lo que la forma de organización económica se ve reflejada en la industria por lo cual se destinan terrenos que cumplan con características necesarias para poder

levantar edificaciones que sirvan para el fin que va a tener la empresa que decir que tenga características de suelo que sean favorables para su desarrollo.

Como ejemplo eso se puede ver lo que son las zonas francas las cuales se buscan estén en ubicaciones estratégicas que lleguen a no influir directamente en lo que es la zona residencial es decir que su tráfico no afecte a ese tipo de zonas.

Claro el tema de la propiedad sus características y habiendo abarcado los puntos más relevantes del mismo los cuales se encuentran estrictamente relacionados con las expropiaciones, procederemos a realizar el estudio de lo que han sido estos procesos a lo largo del tiempo en el país.

## **B. Reseña de las expropiaciones en Costa Rica**

En esta sección se realizará un breve estudio sobre lo que han sido las expropiaciones a lo largo de la historia del país, así como las modificaciones que se le han tenido que dar para que se ajusten a la actualidad en que se están efectuando estos procesos.

Las expropiaciones han existido desde los inicios de la vida en sociedad por la constante globalización que debe sufrir cualquier país que se encuentra en vías de desarrollo y evolución, razón por la que al momento en que existe esta necesidad es que se deben de realizar las gestiones necesarias para poder llevar a cabo la expropiación primeramente en el área administrativa previo a llegar a sede judicial. En estos casos, la Administración tiene la potestad de realizar los actos administrativos que le den la posibilidad para la adquisición de los terrenos que están regulados en la Ley General de la Administración Pública en los artículos 11, 12, 18, 19.1, 59, 66, 90.b, 102, 105, 113, 124, 146.1, 173 y 183.

Entre las sentencias que hace mención la Sala Constitucional se encuentra la resolución 3150-2006 el cual en su considerando IV, se da una definición bastante acorde sobre lo que es la propiedad con relación a las expropiaciones:

*“En su contenido, el derecho de propiedad se caracteriza por la posibilidad que tiene el propietario de gozar de un bien y disponer del mismo sin más limitaciones que las establecidas en la ley o por su propia voluntad. La legislación costarricense establece la posibilidad que la propiedad privada pueda ser limitada mediante planes reguladores por razones de interés social. No obstante, en términos generales, es jurídicamente imposible despojar a una persona de su título de propiedad, sin cumplir, de previo, con el deber de*

*indemnizar su valor, tal y como lo indica el artículo 45 constitucional. En ese sentido, la Sala ha conocido procesos en los cuales se ha dado una expropiación de hecho porque un órgano o ente público ha establecido limitaciones de tal magnitud, especialmente, por interés social de la propiedad, que impiden a su titular la libre y plena disposición del bien, sin que haya mediado una indemnización previa”.*

Se puede ver como el espíritu de los legisladores es transmitido en la elaboración de la decisión de los magistrados con el fin de dar el resguardo necesario de los derechos que conlleva tener un bien inmueble como lo es la adquisición de la propiedad, en un proceso expropiatorio en el cual hay intereses sociales por lo que el Estado necesita tener disposición del bien.

Al momento en que se debe limitar el derecho a la propiedad, el dueño real de dicho terreno tiene que recibir una indemnización, ya que es importante recibir la compensación en la que se debe tomar en cuenta ciertos aspectos que serán mencionados más adelante para que la indemnización sea lo más acorde posible a la pérdida que se está ocasionando.

Si bien es cierto se ha venido hablando de lo que es la propiedad con el artículo 18 de la ley de expropiaciones es necesario definir a nivel doctrinario lo que es la causa expropiante en ese sentido Daniel Rojas Pochet en su libro “Manual de Expropiaciones en la Legislación Costarricense, 1ª ed., San José Costa Rica, 2010, p 44 menciona lo que el señor Adolfo Carretero Pérez define de la siguiente manera “*La razón legal que justifica la intervención administrativa en la esfera privada que la expropiación supone...la que fija el radio de acción de la expropiación forzosa y el ámbito de los fines de la medida*”. Cómo se puede ver, se habla de la utilidad pública que termina siendo individualizada ya que el estado entre su potestad de imperio ejerce las medidas necesarias para la obtención del bien y de esta manera conseguir lo que es el fin mediato de El proceso y es la adquisición de un bien que está haciendo requerido.

En cuanto al tema de la indemnización que se debe recibir por la pérdida de la propiedad la Sala Constitucional en la resolución 04716-2011 en su considerando III reafirma el criterio que tiene sobre las limitaciones que debe de tener la propiedad y hace mención a uno de los puntos que debe de tomarse en consideración para la fijación de la indemnización como se indica:

*“El criterio sostenido por la Sala es que las limitaciones que se impongan a la propiedad encuentran su frontera natural en el grado de afectación a ese derecho, por lo que cuando la restricción se convierte en una verdadera expropiación, se constituye para la*

*Administración la obligación de indemnizar, porque se hace desaparecer completamente el derecho. Es decir, que serán legítimas las limitaciones que se impongan a la propiedad que permitan al propietario la posibilidad de explotar "normalmente" el bien, salvo, claro está, la parte o función afectada por la limitación impuesta por el Estado, con lo cual se respeta el uso natural del bien, al mantenerse su valor como medio de producción o valor económico en el Mercado”.*

Como se puede ver, nuestra Constitución en su artículo 45 deja todo el resguardo para los casos en que se deba dar una expropiación, debe tomarse en cuenta que la expropiación se puede dar por dos medios los cuales tienen como fin el mismo garantizar la adquisición del bien, así como el pago debido.

Las expropiaciones se pueden llevar a cabo por medio de la vía administrativa en el cual el proceso llega a ser relativamente más rápido ya que existe la aceptación por parte del administrado en cuanto al avalúo que se presentó sobre la propiedad, posterior a dicha aceptación el Estado realiza la toma en posesión para que este pueda empezar el uso para el cual fue requerido el proceso, en los casos que no se acepta por esta vía el proceso se debe acudir a un proceso judicial.

Para los efectos nos vamos a centrar en los procesos expropiatorios que necesariamente llegan a sede judicial, ya que la parte administrada no se encuentra conforme con los montos que se dieron en lo que se determina un avalúo administrativo, por lo que se deberá determinar los factores que se toman en consideración por parte de los profesionales que realizan estos peritajes y den la fijación del bien inmueble que se encuentra en interés público.

Los procesos expropiatorios inician al momento que se da la declaratoria de un interés público en el cual la Administración la hace de conocimiento y debe motivar por medio de una notificación y publicación en la Gaceta, para que el órgano superior entiéndase el Poder Ejecutivo proceda con la aceptación de la expropiación, ya que la expropiación se da por medio del Poder de Imperio que tiene la Administración Pública.

En los casos de interés se debe mantener el bienestar de los habitantes que se encuentra consagrado en el artículo 50 de la Constitución Política en su párrafo primero *“El Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza”*, razón por la cual se debe dar una indemnización para

asegurar un equilibrio en lo que se está perdiendo y de esta manera también asegurar que se dé un traspaso de la posesión respetando la riqueza adquirida previamente por el administrado con el fin de generar un bienestar para su núcleo familiar.

Debe tenerse en cuenta que los legisladores a través del tiempo han realizado modificaciones a nuestra Carta Magna en relación con el tema de la propiedad ya que como se indicó anteriormente el Estado debe tener la garantía de poder brindar una mejor calidad de vida para el administrado que tendrá que soportar las actuaciones del Administrado y la única opción que se tiene para poder dar esta garantía ha sido gracias a dichas gestiones en las cuales se da una limitación del bien a la propiedad.

Como ya se ha venido viendo a través de este trabajo la limitación a la propiedad no solo ha sido un tema de interés nacional que se encuentra resguardado tanto nuestra Constitución Política nuestro Código Civil, sino que también se ve como en la convención americana derechos humanos también se da una protección a la propiedad, así como las limitaciones que se tienen para resguardar los intereses colectivos. Debe tenerse en consideración que al momento en que se da una declaración de interés debido a un proceso expropiatorio qué viene a dar una mejora no solo a un pequeño grupo sino en general a la sociedad que está en vías de globalizarse.

### **1. Aspectos generales del trámite de expropiación**

De previo a ingresar a las al estudio de la influencia que ha tenido la Ley 9286 en las expropiaciones, es necesario recalcar que la primera ley que se tuvo para los procesos expropiatorios es la Ley 34 del 23 de noviembre de 1843 denominada Indemnización Expropiaciones Tierra para Calles y Caminos con la cual lo que se buscaba era dar una indemnización por las propiedades que se debía perder para que se realizaran calles y caminos, los cuales evidencian el interés que tenía el gobierno en realizar estas expropiaciones ya que eran situaciones especiales y la gran necesidad de construcciones hizo que se elevaran las indemnizaciones por las tierras que eran de propiedad privada.

Durante un período de aproximadamente 53 años estuvo esta ley vigente hasta que los legisladores deciden realizar la Ley 36 denominada Ley de expropiación forzosa por causa de utilidad pública la cual entro en vigor el 26 de junio de 1896, ya que consideraban que la anterior

era una amenaza para los derechos de los ciudadanos que se tenían que someter a la pérdida de su bien siempre que estuviera en una estricta conveniencia pública y en apego a la justicia.

Con esta ley se llega a dar un procedimiento o las pautas que son necesarias seguir para que proceso sea llevado a cabo cumpliendo con los derechos que se encuentran consagrados en la Constitución Política y de esta manera la parte expropiada pueda llegar a sentir que está siendo resguardo en sus intereses, sin embargo, esta ley en su procedimiento llega a quedar de alguna manera obsoleta, ya que con el paso del tiempo y la constante evolución que tiene el país llega a ser necesario que se dé una reforma integral de la ley y para que esto suceda debe de pasar casi un siglo para este cambio necesario.

Para el año de 1995 es cuando se da este cambio tan necesario en los procesos expropiatorios con la Ley 7495 denominada Ley de expropiaciones que es puesta en vigencia a partir del 3 de mayo de 1995, en ese momento los procesos se empiezan a llevar con esta ley la cual viene a dar una modificación realmente relevante para la tramitación de estos procesos que pueden ser llevados en sede administrativa, sin la necesidad de que los tiempos para la posesión de bien pueda pasar a manos de Estado o en sede judicial que es la que para los efectos de esta tesis es la que nos importa, por requerir la intervención de los Tribunales para darle fin a la dispuesta que surge, pero llega a verse afectado por la mora judicial.

Pasemos a analizar rápidamente el doble trámite que lleva la expropiación ya que la misma no entra directamente a sede judicial primero se debe realizar su trámite por la vía administrativa y proceder con el agotamiento respectivo. para posteriormente si se da el fracaso en la primera instancia se pueda ir a la vía judicial.

**a) El trámite expropiatorio en sede administrativa. La declaración de utilidad pública y la fijación del justiprecio en sede gubernativa.**

En este apartado procederemos con el estudio de la expropiación en sede administrativa debe entenderse que la ley en su capítulo segundo indica cuál es el procedimiento que se debe seguir en vía administrativa y en su artículo 18 establece lo siguiente:

*“Para la expropiación de un bien será indispensable un acto motivado, mediante el cual el bien requerido se declare de interés público. Tal acto, en caso de un ministerio, será firmado por el ministro del ramo y, en los demás casos, por el jerarca del ente expropiador,*

*salvo disposición de ley en contrario. La declaratoria de interés público deberá notificarse al interesado, o su representante legal, y será publicada en el diario oficial La Gaceta. Esta declaratoria será motivo suficiente para las eventuales indemnizaciones por actividades comerciales o cualquier otra afectación de derechos que debido a esa misma expropiación deba realizar la administración”.*

En ese mismo sentido el artículo 19 de la citada ley indica “*Cuando por ley se declare genéricamente el interés público de ciertos bienes, el reconocimiento, en cada caso concreto, deberá realizarse por acuerdo motivado del Poder Ejecutivo o por el jerarca del ente expropiador, salvo ley en contrario*”. Se puede ver como las declaraciones llegan a ser un elemento importante ya que únicamente el interés público que se ha comprobado va a justificar la privación de la propiedad y si no se cumple con este se estaría dando una arbitrariedad con la potestad expropiatoria, de igual manera podemos ver como los magistrados de Sala Constitucional en su voto N°10466-2000 de las diez horas con diecisiete minutos del veinticuatro de noviembre del dos mil, en su por tanto IX recomienda:

*“Debe hacerse la advertencia de que ni una declaración genérica de interés público, ni la inclusión en el contrato de suministro de energía de una cláusula de colaboración, puede entenderse como medio sustitutivo de la declaración concreta que en cada caso deberá hacer el ente expropiante. En todos los casos deben dictarse actos administrativos específicos, que, como tales, estarán sometido a los controles jurisdiccionales correspondientes. Es importante recordar que la expropiación únicamente es posible, en tanto tiene como fundamento la actuación administrativa que busca satisfacer el interés general y procede sólo cuando el interés público así lo exija; solo en estos supuestos es que la propiedad privada puede ser sometida al poder de imperio del Estado y ser destinada a servir a los intereses superiores, desde luego mediante la cesión imperativa del propio derecho de propiedad previo pago de la indemnización plena y justa. Es inadmisibles en nuestro régimen constitucional la venta forzada o la imposición de servidumbre, cuando no media una utilidad general previamente declarada; lo contrario implicaría favorecer, únicamente, la actividad económica de un particular”.*

Con relación a esto podemos ver cómo es fundamental para los señores magistrados que exista esta declaratoria ya que al ser fundamental para que se pueda someter la propiedad el poder

de imperio que tiene el Estado y desde luego menciona un punto también muy importante debe mediar una indemnización plena y justa.

Una vez que se tiene la declaratoria de interés público debe de procederse con la anotación ante el Registro Nacional, el cual va a tener una vigencia de un año sí en ese período no se dio la transmisión de la propiedad va a quedar sin efecto y de oficio el registro deberá proceder con la cancelación de esta anotación, ya que se realiza con el fin de no asumir por parte del Estado inconvenientes con terceros en cuanto a indemnizaciones en caso de que se intente negociar la propiedad que está siendo objeto de la expropiación.

Cuando es necesario que se la adquisición de un bien se procederá con la determinación del justiprecio y está se realiza de conformidad con lo que establece el artículo 21 el cual reza:

*"Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4 de esta ley, cuando se requiera adquirir bienes o afectar derechos para fines de interés público, la Administración deberá solicitar a la dependencia especializada respectiva o, si esta no existiera, a la Dirección General de Tributación, que practique el avalúo administrativo correspondiente por medio de su propio personal o con la ayuda del personal necesario, según la especialidad requerida. El avalúo deberá rendirse en un plazo máximo de un mes, contado a partir del recibo de la solicitud".*

Se puede ver como en este artículo se dan las reglas y las condiciones en las que el avalúo administrativo se confeccionará y quien es el ente encargado de la elaboración de este, para que tenga la validez necesaria y quien es el profesional que estará a cargo de realizar el informe que servirá de base para poder determinar la indemnización, en dicho informe se procederá a reconocer las características, el rendimiento y la condición del bien a expropiar.

Debe entenderse que esté avalúo es de carácter provisional siempre y cuando no sea aceptado por el expropiado o bien cuando llega a tener una discrepancia con el valor que se le está estipulando, en los casos que la parte considere existe algún error en la determinación puede solicitar lo que la revisión del mismo según se encuentra establecido en el artículo 23 de igual manera si el propietario lo acepta y han pasado más de 6 meses sin que se haya podido realizar el pago y la transmisión del bien se puede solicitar una actualización de los montos de conformidad con los índices de inflación que se manejan por parte del Banco Central de Costa Rica.

Ahora bien, el perito de conformidad con lo establecido en el artículo 24 señala:

*“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, solo considerará las mejoras necesarias introducidas después de la declaración de interés público”.*

Se puede ver como la fijación llega a ser un elemento de disconformidad en la diligencia de expropiación ya que los montos son fijados de conformidad con la fecha en la que se llevó el estudio de la propiedad y debe entenderse qué es un valor de conformidad con la exigencia del principio de razonabilidad establecidos de manera subjetiva y en el caso que el perito no lo realice así se estaría cuestionando la objetividad y credibilidad que él tiene para llevar a cabo las valoraciones que necesita la administración pública una vez que se tiene ese monto se procede de conformidad con el artículo 25 El cual hace mención a lo que es la notificación del avalúo administrativo que se realiza en las actuaciones de sede administrativa aquí es importante señalar que este artículo en el año 2017 llega a sufrir lo que es una modificación con el fin de darle más celeridad al proceso cuando se encuentra en esta sede.

#### **b) *El trámite judicial en general***

En este apartado podremos ver como una vez que se tiene agotada la vía administrativa sin un resultado positivo por la parte expropiada para la aceptación del avalúo que se realizó, tiene la administración que proceder a la presentación del proceso en vía judicial específicamente ante el Juzgado Contencioso quién es el encargado de ver los procesos de expropiación, en el cual anteriormente la Ley N°7495 indicaba que se tenía un plazo de 6 meses para la presentación del proceso, sin embargo con la ley N°9286 la cual es objeto del estudio en este trabajo ya no se indica la necesidad del tiempo en que se tiene que presentar.

Posterior a la presentación el juzgado revisa el documento de interposición y si el mismo cumple con los requisitos se procede a confeccionar el auto inicial, en el mismo debe de ordenar la confección del mandamiento de anotación ante el Registro Nacional, asimismo en dicho auto se debe seleccionar lo que es el perito de la lista oficial de la dirección ejecutiva, proceder a la fijación de sus honorarios los cuales pueden aumentar posteriormente. En esa misma resolución se debe de ordenar la puesta en posesión del bien otorgando el plazo de 15 días para el desalojo respectivo en

caso de no acatar la orden la administración puede acudir al auxilio de Fuerza Pública para que se de lo que es la entrada en posesión.

Con la entrada en posesión lista y en los casos que el proceso de expropiación se encuentre conforme a lo establecido con el artículo 28 se puede solicitar al juez de primera instancia que realice el giro del monto establecido en el avalúo administrativo que fue previamente depositado con la interposición del proceso, debe entenderse que la aceptación de este monto no va a dar por finalizado el proceso.

En ese sentido, una vez que la resolución de curso es notificada al perito este debe presentar su aceptación y proceder con la confección del informe que interesa, para que posteriormente si no se encuentra conforme con sus honorarios pueda solicitar una adecuación de estos siempre y cuando haya cumplido con su función a cabalidad.

Una vez concluidos todos los peritajes y no existiendo dudas o disconformidades sobre el mismo el juez puede entrar a conocer la sentencia de fijación de diligencias de expropiación en los casos que no sea necesario por las partes presentar la apelación la sentencia quedará firme y la parte expropiante debe notificar a la Dirección General de Tributación Directa y a las Municipalidades correspondientes para que informe los montos de los impuestos que se deben de cancelar.

Por último, habiendo realizado todas las etapas se debe proceder de conformidad con lo que se establece en el artículo 47 el cual reza:

*“Firme la resolución que fija la indemnización, el expropiante pondrá el expediente a disposición de la Notaría del Estado, para que proceda a protocolizar las piezas correspondientes y gestione la inscripción del bien a favor del expropiante o promovente según corresponda, aun cuando el bien no esté inscrito. Esta protocolización tendrá carácter de título supletorio. El Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite”.*

Podemos ver como una vez que ya el proceso está completamente listo sin necesidad de que se haya girado todos los montos porque la parte no haya querido aún retirarlos se puede dar lo que es la protocolización de las piezas sin que ya me dio ninguno trámite y esto el realizado por la notaría del estado y su presentación se hace ante el registro nacional con las exoneraciones de ley

una vez realizado todo ese trámite el juzgado puede dar por finalizado el mismo y proceder al archivo correspondiente.

c) ***En especial la fijación del justiprecio judicial. La prueba pericial y el perito en discordia***

En este punto se pretende explicar a fijación del justiprecio judicial es un valor que pretende sustituir el bien que se está perdiendo, es decir este monto debe ser suficiente para que se dé la adquisición de otro bien que pueda tener las mismas condiciones del que se está cediendo y este valor llega a ser fundamentalmente una carga que debe pesar sobre la Administración que está realizando la expropiación, es por esto que los encargados de llevar a cabo la determinación del justiprecio no cuentan con la libertad de poder decidir entre varios posibles precios como se haría si fuera una venta libre de elección.

En esa línea Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su sentencia N°166-F-92 de las dieciséis horas veinte minutos del dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y dos da su criterio sobre lo que es la fijación de la indemnización que se otorga en sede judicial

*“La fijación del monto de la indemnización es fundamental. Se ha utilizado el criterio de tasación fiscal (valores declarados precedentemente para efectos tributarios) por la utilidad de automatizar la tasación, pero tiene la desventaja de no revelar, con exactitud, el valor real del objeto, para ello puede emplearse como criterio coadyuvante o concurrente pero no exclusivo para determinar la indemnización. Los Tribunales deben acudir a criterios estimatorias abiertos en aras de la determinación del precio de mercado del bien o del derecho expropiado. Por ello en muchas oportunidades se ha acudido al criterio de los costos, el cual se subdivide en costo de origen (histórico), entendiéndolo como la inversión inicial para adquirir un nuevo bien, y el costo de reposición (reproducción), representado por el valor actual de mercado como si fuese nuevo, al cual debe deducírsele su depreciación. La doctrina se ha inclinado por ese último, tratándose de bienes depreciables, pues de lo contrario las propiedades en primera sería con la expropiación”.*

Se puede ver como la indemnización es un punto medular en las expropiaciones ya que el abordaje que se realiza sobre la propiedad en sede administrativa y sede judicial puede diferir en razón del profesional que se asigne ya que si bien es cierto se busca poder compensar a la parte expropiada por la lesión que está sufriendo no necesariamente el perito va a valorar todos los puntos

del bien mientras que el perito judicial debe de realizar únicamente la revisión del primer informe sin embargo se permite que se parte del criterio siempre y cuando justifique el por qué no está de acuerdo con el primer peritaje.

En ese sentido Canasi José en su libro “El Justiprecio en la Expropiación Publica” Editorial Depalma, Buenos Aires. 1952, p 102 da una definición bastante acertada sobre la tasación en procesos expropiatorio la cual indica:

*“La tasación de una propiedad con fines de expropiación requiere la más cuidadosa preparación, pues el tasador debe no solo justipreciar correctamente la propiedad, sino también suministrar al tribunal toda la información pertinente. Una preparación insuficiente o la falta de conocimientos pueden dejar al tasador en situación desairada y resultar perjudiciales en el juicio (...) El tasador debe realizar una inspección detallada de la propiedad y un examen de la barriada en que se encuentra, así como investigar el valor de las propiedades comparables a la tasa, la demanda por otras similares, la eficiencia de las que estuvieren disponibles, las tendencias de los valores, etc. Debe obtener datos referentes a todas las ventas de propiedades análogas y a las circunstancias en que se han efectuado, el valor que se les atribuye el fisco, los impuestos, las tasas especiales, los reglamentos de zonificación, las restricciones a la edificación y toda la información que corresponda”.*

Se puede ver como al momento de efectuar el análisis tienen que extenderse todas las circunstancias y características reales sobre la calificación de la propiedad y para poder determinarlas valoraciones del precio real verdadero y justo debe entenderse que la persona responsable de esta tarea es un perito judicial especializado en Ingeniería Civil o Ingenieros Agrónomos, debe entenderse que este profesional es asignado de una lista con la que cuenta el Poder Judicial los cuales son aceptados por cumplir con los estándares impuestos por la Dirección Ejecutiva.

Una vez que el perito comienza a realizar su labor debe tomar en consideración lo que se dispone en el artículo 29 cuál deja claro que el proceso en sede judicial solo se va a conocer asuntos que se encuentren relacionados al avalúo administrativo y las condiciones en las que estaba el bien al momento del peritaje esto para que se pueda determinar de una mejor manera cuál debe ser el monto final de la indemnización que se procederá al recibir.

Es cierto al momento en el que el profesional está realizando las nuevas pericias puede llegar a materializar y concretar que existen plusvalías actuales y que no fueron tomadas en consideración al momento del avalúo administrativo, sin embargo, él debe de proceder a analizar toda la propiedad aún con estas mejoras para que sea el juzgador de primera instancia quién determina los aspectos que se deben de tener como probados o no probados al momento de brindar su criterio de fondo.

En ese sentido, se puede ver como el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección I en su sentencia N°63-2005 de las diez horas veinte minutos del dieciocho de febrero de dos mil cinco en su considerando IV indican cual es la función que tienen los peritos en los procesos expropiatorios el cual se señala:

*“En los procesos de expropiación, los juzgadores cuentan con expertos que emiten dictámenes en ciencias que le son ajenas, ellos están obligados a considerar varios factores al valorar el bien: el estado y uso actual de las construcciones y el terreno –así referido por el artículo 22 - y fijar el valor del bien a la fecha de su dictamen -artículo 24-, lo que también obliga la ley al experto judicial –artículo 36-, normas todas de la Ley de Expropiaciones. Es tarea de quien suscribe la experticia, dictaminar - por medio de los conocimientos que su especialidad le confiere- el justo precio de lo ordenado a valorar”.*

Así podemos ver como el perito llega a tener una gran importancia de estos procesos por ser quien guía al juez en lo que son las tasaciones de la propia de igual manera toda aquella prueba que aporten las partes que resulte de relevancia para poder esclarecer el monto real de la propiedad deben de ser aportados

Ahora bien, con relación a lo que es el tercer perito en discordia que se encuentra regulado en el artículo 37 y tiene la característica de que su nombramiento puede ser realizado de oficio o a solicitud de las partes cuándo queden dudas sobre el peritaje judicial aportado por el primer no perito nombrado debe entenderse que la actuación de este se encuentra limitada a una decisión de las partes o en casos muy específicos porque el juez así lo considere necesario.

En el próximo punto dice abarcará de forma breve lo que han sido las reformas que tiene la ley de expropiaciones las cuales han funcionado de base para las mejoras en ese tipo de procesos y con esto obtener el fin por el que fue creada la reforma, es decir, tener más celeridad y que estos procesos puedan salir en el menor tiempo posible.

## 2. La influencia de la ley 9286 en los procesos expropiatorios

Posterior a esta ley se tuvo la necesidad de realizar una nueva de la Ley 7495 con la Ley 9286 denominada Ley de expropiaciones; reforma integral de la ley 7495 la cual entró en vigencia a partir del 04 de febrero de 2015, con la cual sufren cambios totales o parciales de los artículos 6, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, con relación a los demás se mantienen iguales a lo que se encontraba establecido en la Ley 7495.

Es importante recalcar lo que el Licenciado Hubert Fernández Arguello en su libro “Las Nuevas Reglas de la Expropiación en Costa Rica, Edición 1. San José, Costa Rica 2018,” indica en su análisis sobre el estudio del proyecto legislativo N°18753:

*“La finalidad de esos cambios es dar mayor agilidad a los tramites actuales de expropiación, los cuales, según argumento el proponente de la iniciativa, el entonces diputado Luis Fishman Zonsinzi, obstaculizan o impiden, en muchas ocasiones, el avance de importantes proyectos de obra pública que se desarrollan en el país”.*

En esto se puede ver como se resalta el espíritu de los legisladores la necesidad de que se agilicen los procesos expropiatorios, ya que los tiempos de espera para el traslado de la posesión a nombre del Estado.

En ese mismo sentido al momento de que se da la propuesta para la reforma de la Ley de expropiaciones la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos de la Asamblea Legislativa en el proyecto 18.753, el Licenciado Hubert Fernández Arguello en su libro “Las Nuevas Reglas de la Expropiación en Costa Rica, Edición 1. San José, Costa Rica 2018,” hace un énfasis muy especial en la necesidad de que esta modificación sea llevada a cabo con el fin dar una mejor respuesta a los ciudadanos,

*“El país cuenta al día de hoy, con una Ley de Expropiaciones, (Ley N.º 7495, de del 3 de mayo de 1995 y sus reformas), que en los últimos años, ha evidenciado no contar con la virtud de ser ágil en la satisfacción de los intereses públicos declarados y por lo tanto ser foco de retraso para el país en el desarrollo de obras civiles que puedan brindar competitividad al Estado, tanto para generar condiciones para productores nacionales, como para atraer inversión extranjera sana, que aunado a la paz social, que aún vivimos en Costa Rica; y a la larga lista de incentivos incorporados a nuestro ordenamiento*

*jurídico con el régimen de zonas francas, los tratados de libre comercio entre otros. De ahí que el proyecto de ley, pretende hacer más razonable el equilibrio entre los derechos fundamentales de la o las personas expropiadas (derecho a la propiedad, al emprendimiento privado y al debido proceso), y el interés público que debe garantizar el Estado en procura de mayor bienestar para todos los y las habitantes del país, como reza la norma del artículo 50 constitucional anteriormente citada. Será posible para el Estado satisfacer el interés público de una forma más expedita, para beneficio de la economía nacional y del mejoramiento de la calidad de vida de las grandes mayorías”.*

Después de la aprobación de la reforma y con su entrada en vigor todos los procesos expropiatorios que fueran presentados a partir del 4 de febrero de 2015 se deberán tramitar con la Ley 9286, los que se hayan presentado antes de esta fecha se seguirán tramitando con la ley 7495 ya que en su transitorio se indica de esta manera que deberán ser finalizados con las reglas de la ley anteriormente citada. En ese sentido, es importante recalcar que los procesos administrativos que no hayan llegado a sede judicial antes del 4 de febrero se tramitan una vez presentados en la Recepción de Documentos del Anexo A del Segundo Circuito Judicial de San José, podrán ser tramitados con la Ley 9286, según la postura que en su momento la representación del Estado asumió con los procesos que se presentaron en su momento.

Entrando en materia de la relevancia que llega a tener esta Ley en las expropiaciones, sigue manteniendo que su objeto principal es que exista un interés público y este se encuentre legalmente comprobado, para que se dé la potestad de imperio en la Administración, para que deba dar la privación del derecho a la propiedad, esto se ve señalado en el artículo 1 que llega a ser la parte primordial en estos procesos, sin este elemento necesario no puede darse una expropiación.

También es importante en los procesos expropiatorios los estudios previos que se deben realizar en el terreno son de vital importancia y este lleva un proceso a lo interna de las dependencias que son las interesadas en que se dé la expropiación en este caso corresponden al Estado para que se dé una inspección del terreno y verificar que sirva para los fines que se pretenden, para esto se deben utilizar los mecanismos correctos para que este estudio sea óptimo posible.

Conforme se avanza con esta ley se puede ver cómo también se indica quiénes son los sujetos activos y pasivos que están en la expropiación uno de ellos es el expropiante para los efectos

de es de la elaboración de este trabajo y dado que la Ley de Expropiaciones que se está analizando es la utilizada por el Estado se debe entender que el mismo recae sobre la figura de la Procuraduría General de la República, quién es el encargado de velar por los intereses del Estado, el mismo deberá velar porque todo el proceso sea llevado se ha llevado bajo los preceptos legales que ya se encuentran establecidos y asegurando hacer el mejor manejo de los fondos públicos, ya que debe entender que estos dineros son las contribuciones que dan las y los ciudadanos, otro es el beneficiario en este caso puede ser alguna de las entidades órganos que se encuentran bajo el resguardo de la representación estatal, aquí es necesario realizar la aclaración que el Estado solo puede representar a órganos que no cuentan con representación instrumental como lo es el CONAVI o le MOPT, caso contrario a lo que ocurre con el ICE y AYA los cuales aunque sean entidades públicas se pueden representar solas y realizar en caso de ser necesario una expropiación por sus propios medios, y por último se encuentra el expropiado el poseedor del bien es decir el titular y quién tiene los derechos e intereses de lo que es la indemnización que el proceso a tener que dar por esa pérdida.

En este mismo sentido, también debe tomarse en consideración que existen terceros interesados, que si bien es cierto no son directamente los titulares si tienen un interés directo sobre el bien como lo es el caso de bancos cuándo existen hipotecas, cuando existen anotaciones por otros procesos judiciales por lo cual el expropiado primero debe de cumplir su responsabilidad en cuanto a la anotación preexistente y posteriormente ya los montos que queden después de cumplir con esas responsabilidades le pertenecerán, debe tenerse claro que para poder determinar que hay terceros interesados tiene que existir una anotación a nivel Registral o bien documento idóneo que pueda respaldar los intereses de dichas partes. En este punto es importante realizar mención a que en los casos en que existan menores de edad o personas incapaces se debe traer a la autoridad competente como lo es el caso del PANI.

Como qué indicado el proceso expropiatorio qué está haciendo razón de análisis en esta tesis es el que se realiza en sede judicial y las posteriores consecuencias del dictado de la sentencia de fondo, sin embargo, es de suma importancia hacer mención sobre el proceso en sede administrativa ya que es aquí donde nace la posible expropiación judicial por lo cual será una breve mención sobre este procedimiento ya que en el mismo hay elementos importantes que son llevados a sede judicial para el respectivo análisis de los juzgadores.

Sí bien es cierto ya se habló de la necesidad de que exista una declaratoria de interés la cual es la base con la que se inicia lo que son los actos preparativos para la expropiación, lo que una vez realizado todos los actos que son de carácter ministerial se debe dar la publicación de la declaratoria de interés en caso de que está no se haga devenga la nulidad del procedimiento, según así se establece en nuestra constitución política ya que esta es la garantía para la expropiación y está debe de ser notificada al interesado y ser publicada en el diario oficial es decir en la gaceta.

En ese sentido Sala Constitucional en su resolución N°10466-2000 de las diez horas con diecisiete minutos del veinticuatro de noviembre del dos mil, en sus recomendaciones indica:

*“Debe hacerse la advertencia de que ni una declaración genérica de interés público, ni la inclusión en el contrato de suministro de energía de una cláusula de colaboración, puede entenderse como medio sustitutivo de la declaración concreta que en cada caso deberá hacer el ente expropiante. En todos los casos deben dictarse actos administrativos específicos que, como tales, estarán sometido a los controles jurisdiccionales correspondientes. Es importante recordar que la expropiación únicamente es posible, en tanto tiene como fundamento la actuación administrativa que busca satisfacer el interés general y procede sólo cuando el interés público así lo exija; solo en estos supuestos es que la propiedad privada puede ser sometida al poder de imperio del Estado y ser destinada a servir a los intereses superiores, desde luego mediante la cesión imperativa del propio derecho de propiedad previo pago de la indemnización plena y justa. Es inadmisibles en nuestro régimen constitucional la venta forzada o la imposición de servidumbre, cuando no media una utilidad general previamente declarada; lo contrario implicaría favorecer, únicamente, la actividad económica de un particular, lo que ni siquiera es posible para la construcción de un acueducto ordinario”.*

Se puede ver cómo se busca siempre resguardar lo que es el derecho a la propiedad y para que esta pueda ser sometida su poder de imperio el estado debe necesariamente detener lo que es la declaratoria de interés público y que está no puede ser sustituida por lo que son cláusulas o acuerdos que también se pueden tomar de manera genérica para cierto tipo de casos que no están directamente relacionadas con las expropiaciones en caso de no nos estaría con una facultad en la legitimación de realizar los actos de la expropiación.

Con relación al tema declaratorias también se encuentra la declaratoria genérica de interés público la cual se encuentra también establecida en esta ley y esta es realizada por el poder ejecutivo

de forma expresa y para casos concretos y debe de apartarse la fundamentación del acuerdo. Y ese sentido es importante hacer mención a lo que el señor Daniel Rojas Pochet en su libro Manual de Expropiaciones en la Legislación Costarricense, 1ª. Ed. San José CR, IJSA, marzo del 2010, p. 104 indica:

*"Pero que es lo que implica esta declaratoria genérica, pues es ineludible acudir a la legislación española, en concreto a la Ley de Expropiación Forzosa, visto que en dicha regulación en la fuente directa que influyó en nuestra legislación, así reconocido por el mismo legislador en la exposición de motivo de nuestra ley. Pues la Ley de Expropiación Forzosa Española del 16 de diciembre de 1954, viene a desarrollar este tema en su artículo 10 que expresa:" ...En los demás casos en que por Ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública, su reconocimiento en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros, salvo que para categorías determinadas de obras, servicios o concesiones las Leyes que las regulen hubieran dispuesto otra cosa".*

Es importante realizar hincapié en que la Ley de Expropiaciones de nuestro país tiene una marcada tendencia en la influencia de la ley española, ya que viene al respaldo con el fin de tener más sustentó en las actuaciones que se deben de realizar esa manera poder resguardar lo que son las garantías que se deben de tener en este tipo de procesos ya que son delicados al tener que darse una potestad de imperio tan marcada como lo es la pérdida de un bien.

Posteriormente a lo qué es la declaratoria viene lo que es el mandamiento de anotación provisional esto con el fin de que una vez de que será esta declaratoria se proceda con la inscripción sobre los bienes que van a estar sujetos a la expropiación y de esa manera se pueda dar el traspaso a la parte que interesa eso también es una medida de seguridad que utiliza el Estado para no tener problemas frente a terceros en caso de que propiedad mientras está en las gestiones administrativas cambie de dueño o empieza mediar un tercero a raíz de algún gravamen como lo que es la hipoteca, ya que al existir esa anotación la persona que quiere ingresar como tercero interesado debe de asumir los riesgos o responsabilidades que este tipo de gravamen trae, debe tomarse en cuenta que este mandamiento es de forma provisional una vez aceptado el trámite administrativo el bien pasa nombre del Estado en los casos que tiene que llegar a vía judicial el mandamiento definitivo es expedido por el juzgado.

Una vez realizadas las gestiones anteriormente citadas viene lo que es la solicitud del avalúo la cual viene a ser una parte o la parte más importante de lo que es la expropiación, por lo que el expropiante realiza la solicitud formal para que se dé el estudio correspondiente con lo que son los profesionales con experiencia y conocimientos en la materia ya que es de suma importancia que estos funcionarios en su mayoría son públicos realicen a cabalidad su trabajo entre los cuales por lo general se nombran personas de los departamentos especializados del MOPT de ser necesario también se solicita profesionales del ICE o de AYA y especialmente son requeridos los del Departamento de Avalúos de la Dirección General de Tributación Directa y esos son los que por excelencia remite el artículo 21 hace mención ya que se nombran de acuerdo a la especialidad que es requerida.

Posteriormente elaborado el peritaje se procede a realizar la determinación del justiprecio basados con la información arrojada por el informe realizado, este un tema angular en el presente trabajo ya que en caso de existir disconformidades es que el proceso llega a sede judicial y que puede llegar hasta lo que es el tribunal de alzada, en ese punto es necesario tener claro lo que se encuentra establecido en el artículo 22 qué debe de contener el dictamen del perito para poder determinar cuál es el valor real del bien que se está buscando expropiar en ese sentido también es necesario saber si el tipo de bien que se está gestionando realiza actividades comerciales ya que si la misma es con estos fines debe de escribirse de forma amplia y detallada cuál es su actividad para esta manera poder saber cuál es el tipo de pérdida adicional que puede estar recibiendo la parte expropiada.

En lo establecido por el citado artículo se establece:

*“Para determinar el justo precio, aparte de los criterios estipulados en el inciso b) del artículo 39, el perito deberá cumplir las siguientes disposiciones:*

*El avalúo administrativo deberá indicar todos los datos necesarios para valorar el bien que se expropia, tanto del inmueble como de la actividad comercial que se esté realizando, y describirá, de forma amplia y detallada, el método empleado.*

*En cuanto a los inmuebles, el dictamen contendrá, obligatoriamente, una mención clara y pormenorizada de lo siguiente:*

- a) La descripción topográfica del terreno.*
- b) El estado y el uso actual de las construcciones.*
- c) El uso actual del terreno.*

*d) Los derechos de los inquilinos o los arrendatarios.*

*e) Las licencias o los derechos comerciales, si procedieran conforme a la ley, incluidos, entre otros, todos los costos de producción, directos e indirectos, impuestos nacionales, municipales y seguros.*

*f) Los permisos y las licencias o las concesiones para la explotación de yacimientos, debidamente aprobados y vigentes conforme a la ley, tomando en cuenta, entre otros, los costos de producción, directos e indirectos, el pago de las cargas sociales, los impuestos nacionales, municipales y los seguros.*

*g) El precio estimado de las propiedades colindantes y de otras propiedades de la zona o el de las ventas efectuadas en el área, sobre todo si se tratara de una carretera u otro proyecto similar al de la parte de la propiedad valorada, para comparar los precios del entorno con el de la propiedad que se expropia, así como para obtener un valor homogéneo y usual conforme a la zona.*

*h) Los gravámenes que pesan sobre la propiedad y el valor del bien, fijado por el propietario para estas transacciones.*

*i) Cualesquiera otros elementos o derechos susceptibles de valoración e indemnización.*

*Cuando se trate de zonas rurales, extensiones considerables o ambas, el precio se fijará por hectárea. En caso de zonas urbanas, áreas menores o ambas, el precio podrá fijarse por metro cuadrado.*

*En cualquier momento del proceso, la administración expropiante, el propietario o el juez podrán pedir opiniones técnicas a la Dirección General de Tributación, que podrá elaborar estudios de campo, si se estimara necesario. Esta opinión será rendida en el plazo de cinco días hábiles a partir de recibida la petición.*

*Para fijar el valor del bien, se considerarán solo los daños reales permanentes, pero no se incluirán ni se tomarán en cuenta los hechos futuros ni las expectativas de derecho. Tampoco podrán reconocerse plusvalías derivadas del proyecto que origina la expropiación.*

*En el caso de los bienes muebles, cada uno se valorará separadamente y se indicarán las características que influyen en su valoración”.*

Cómo se puede ver la elaboración de este peritaje no se hace con datos antojadizos sino con los datos realmente necesarios para poder determinar de la manera más adecuada el monto de pago aquí es importante recalcar que no es lo mismo realizar una expropiación en una zona rural que en una zona urbana ya que las tierras no cuentan con las mismas condiciones, ni se puede suponer que tienen el mismo valor por tiene el mismo tamaño y es algo que se está viendo reflejado en este artículo que deja ver en su párrafo tercero.

Es importante citar lo resuelto por el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Segunda en la sentencia N°108-99 de las diez horas del veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve, en su considerando III, el cual expresa:

*“Lo dicho por el Tribunal más lo que se encuentra establecido en el citado artículo 22 en su párrafo cuarto hace ver que tanto el propietario como el juez pueden pedir opiniones técnicas a lo elaborado por el profesional que elaboró ese peritaje cabe resaltar y cómo lo indicó la sentencia anteriormente citada las valoraciones que se hagan sobre este informe son una ciencia ajena los jugadores por eso es que se busca el auxilio de los expertos en el momento que surge una duda en el informe, también debe tenerse en cuenta que el artículo del Código Procesal Civil citado es correspondiente previo al nuevo Código que se encuentra vigente en este momento”.*

El dictamen que se está realizando en la vía administrativa también tiene lo que es la posibilidad de que sea revisado en esta etapa y no solo cuando se encuentra en vía judicial sino que no que en sede administrativa también se encuentra esta posibilidad, de ahí que los estatutos resguardan lo que está protección para la persona expropiada los casos en los que se puede solicitar esta gestión es cuando por motivos de fuerza mayor pasen situaciones que afecten el bien o también que hayan transcurrido más de 6 meses desde la aceptación del avalúo del proceso administrativo y no se haya recibido el pago pactado en esos casos se puede pedir que de acuerdo con los con los índices de inflación que están registrados por el Banco Central se realice una revisión de secar y poder determinar si el valor del mismo ha subido.

Realizado el avalúo y la revisión del caso de ser necesario se tiene ya lo que es la fijación del precio que el mismo perito que realizó todo el informe determina en el documento elaborado también en estos casos debe de indicar si existen daños o limitaciones que sean irracionales y las mejoras que se hayan realizado posterior a la declaratoria de interés público no pueden ser objeto de análisis ya que en ese momento la parte expropiada ya tiene conocimiento de este trámite por lo

cual esa mejora sufrida no puede ser objeto cómo se dijo anteriormente de la fijación del precio situación que se ha dado ya en otras ocasiones que realiza una mejora posterior a la declaratoria de interés buscando subir el valor real del bien.

Posterior a esto se realiza lo que es la notificación del avalúo según el artículo 25 mismo que es modificado con la Ley 9462 el cual menciona:

*"El avalúo se notificará al propietario del inmueble, para lo cual será de aplicación lo dispuesto en la Ley N ° 8687, Ley de Notificaciones Judiciales, de 4 de diciembre de 2008. En la misma comunicación del avalúo se le concederá al administrado un plazo de cinco días hábiles para manifestar su conformidad con el precio asignado al bien, bajo el apercibimiento de que su silencio será tenido como aceptación del avalúo administrativo. Si aceptara el precio, la administración remitirá el expediente a la Notaría del Estado, a efectos de que proceda a confeccionar la escritura de traspaso correspondiente. Aceptado el avalúo administrativo o transcurrido sin respuesta el plazo para oponerse, el avalúo quedará firme y no cabrá oposición posterior en ninguna etapa del proceso administrativo. El expropiado no podrá oponerse en vía judicial, cuando haya aceptado expresamente el avalúo en vía administrativa. Aun cuando el propietario no acepte el avalúo administrativo podrá cambiar de criterio en cualquier momento, lo cual permitirá a la administración expropiante suscribir el traspaso directo. Si el caso ya está en la etapa judicial, el juez dictará sentencia de inmediato, conforme al valor del avalúo administrativo. Para tales efectos, el expropiado podrá pedir que el valor se actualice conforme a los índices de inflación registrados por el Banco Central de Costa Rica. Cuando se ignore o esté equivocado el lugar para notificaciones al expropiado, por culpa de este, deberá notificarse el avalúo administrativo, por edictos que se publicarán por una sola vez, en dos de los periódicos de mayor circulación en el país. Las publicaciones se harán en días diferentes y deben contener: a) La descripción del inmueble a expropiar. b) El monto del avalúo administrativo. c) El plazo del emplazamiento, que será de tres días hábiles a partir de la última publicación. d) La advertencia de que transcurrido este plazo se continuará con las diligencias de expropiación".*

La modificación que sufre es el título es de gran importancia para el proceso expropiatorio en vía administrativa ya que anteriormente cómo se puede ver no se daba la opción de que la notificación cuando se ignoraba es la dirección del expropiado que no siempre viven en el mismo

lugar donde se va a realizar la expropiación o allá datos erróneos para poder realizar la notificación se puede por medio de un edicto o en periódicos de circulación nacional y esto ayuda ya que siempre y cuando se pueda realizar detalladamente cómo lo es la descripción del inmueble que se está estudiando el monto del avalúo de igual manera dan un plazo de 3 días desde la publicación para que se manifiestan en su aceptación o rechazo y posterior a esto se podría continuar con lo que es la diligencia.

El último punto para dar por concluido lo que es el proceso administrativo es la creación del acuerdo de expropiación ese se realiza posterior a la notificación del avalúo pasado el plazo que se otorgó en la notificación no hay disconformidad se procede a elaborar el mismo y esto pasa a la notaría del Estado para realizar lo que es el traslado del bien para que este a nombre del Estado y se procede con el pago del avalúo.

Ahora bien, esta ley en su Capítulo III, en su Sección Única que son los Procesos Especiales de Expropiación que se encuentra regulada la parte del proceso que debe llegar a sede judicial que es la parte que resulta de mayor interés en la presente investigación el cual está previsto en el artículo 27, en los que se dan los supuestos en los que debe el Estado iniciar el proceso en vía judicial.

El artículo 28 establece:

*“Dictado el acuerdo de expropiación, en los términos del artículo anterior, la administración expropiante deberá iniciar el proceso especial de expropiación ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Una vez conformado el expediente judicial, la Administración depositará el monto del avalúo administrativo, como requisito indispensable y previo a la entrada en posesión del bien expropiado”.*

Como se indica esto es un requisito que resulta de vital importancia y que se debe realizar ante el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, por lo que la Administración deberá presentar el escrito de interposición ya sea por medio de Recepción de Documentos o por medio de Gestión en Línea, cumpliendo el mismo con lo que se encuentra establecido en los artículos 35.1 y 35.2 del Código Procesal Civil.

Entre los datos que debe de contener el escrito de interposición de la expropiación están:

1. Representante legal que presenta el proceso de expropiación y sus cualidades.

2. Nombre del expropiado y cualidades si el bien se encuentra a nombre de un menor de edad debe llamarse al PANI al proceso.
3. Hechos que deben de estar respaldados con lo que consta en el expediente administrativo, mismo que es requisito obligatorio en la presentación del proceso.
4. Leyes en las cuales se basa la presentación de la expropiación.
5. Petitoria, en este caso que se acepte la expropiación.
6. Pruebas por aportar, como lo son planos, certificaciones del bien, el avalúo administrativo o también llamado expediente administrativo.
7. Monto que se fijó en como indemnización en la vía administrativo.
8. En los casos que inicialmente el monto señalado fue aceptado en vía administrativa, se debe indicar el Número y fecha del acuerdo expropiatorio, número de la gaceta y fecha donde se publicó el acuerdo del avalúo administrativo.
9. En caso de rechazo en vía administrativa se debe aportar la prueba pertinente.
10. Si existen o no anotaciones o gravámenes en la propiedad objeto y la indicación expresa si son afectadas o no por la expropiación objeto, mediante la certificación registral precedente.
11. Indicar si hay terceros interesados que deban ser traídos al proceso.
12. Lugar donde notificar a los expropiados o terceros interesados que pudieran existir.

Posteriormente y teniéndose el número de expediente el Despacho debe proceder con la creación de la cuenta automatizada del Banco de Costa Rica para que el Estado proceda con el depósito del avalúo administrativo que fue rechazado por la parte expropiada, esta es una de las modificaciones que sufrió la ley, ya que al estar este dinero en cuentas del Poder Judicial se puede ver como garantía de que se puede proceder a dictar la posesión del bien a nombre del Estado y que este pueda disponer lo más pronto posible del mismo para el inicio de las obras, por lo que los legisladores realizan esta inclusión al artículo para dar mayor agilidad.

Una vez cumplidos los requisitos indicados arriba en el escrito inicial de la expropiación se deberá proceder con lo que es la resolución inicial y en ese mismo auto se procederá con la confección del mandamiento de anotación que debe ser tramitado en el Registro Público por la parte interesada. Asimismo, esa resolución deberá contener la selección del nuevo perito el cual

va a ser seleccionado de la lista oficial de profesionales de la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial en el caso que alguna de las partes no esté de acuerdo con lo que es el nombramiento de dicho profesional se puede presentar el recurso de apelación esa resolución también fijara el monto prudencial de los honorarios que deben recibir el perito según lo establecido en el artículo 36.

Ese sentido debe tenerse en consideración lo expuesto por el Tribunal Contencioso Administrativo Sección Segunda en la sentencia N°108-98 de las catorce horas quince minutos del veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y ocho expresa:

*“El auxilio de peritos, resulta indispensable en procesos como el presente donde el juez carece de conocimientos técnicos para la toma de decisiones. La ley permite el juzgador, valorar la prueba bajo las reglas de la sana crítica racional. En ese sentido, se ha considerado que no se puede otorgar más de lo establecido por los expertos. También reviste particular importancia, el hecho de que en la expropiación, se debe conciliar el interés público que da fundamento al despojo y el del particular que debe soportar esa medida, lo que se logra a través de la fijación de un precio justo, equitativo, acorde a la realidad imperante, de manera que permita la reposición del inmueble, en términos tales que la parte involucrada en el proceso, pueda en la medida de lo posible quedar en las condiciones que tenía antes de su ejecución, evitando de esta manera o enriquecimiento ilícito en favor de alguna de las ellas...”*

Con relación a lo qué es el auxilio de peritos ya que como se indicó anteriormente eso es una ciencia, la cual es ajena a lo que son los ejecutores de derecho por lo cual los conocimientos de los peritos son de suma importancia para los juzgadores y las partes del proceso para poder determinar si los montos están acordes o no, así como las especificaciones que tiene el terreno para poder llevar a cabo este análisis y se determine de manera clara los montos que por un terreno con esas características debe de poseer.

De igual manera en este proceso judicial existen casos en los cuales es necesario nombrar otro profesional que represente los intereses de la parte expropiada, ya que no se cumplen con ciertas características como lo que ocurre con personas menores de edad, incapaces o fallecidos, por lo que hay una carencia en lo que es la representación legítima para los intereses que exista un proceso sucesorio y aún no se haya nombrado ha dicho representante en el proceso respectivo, el

juzgado tiene la necesidad de nombrar a un curador con el fin de no dejar en indefensión a las partes.

Posteriormente, se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 la entrada en posesión, por lo que se debe tomarse en consideración que se da un plazo para que se pueda dar el desalojo a la parte expropiada si vencido este plazo de 2 meses no se ha realizado se procede a solicitar el auxilio de Fuerza Pública para hacer efectiva la entrada en posesión del bien. En ese sentido se debe de recalcar que tanto el artículo 32 como el 33 se encuentran estrechamente vinculados ya que la entrada en posesión no se da hasta el final del proceso todo lo contrario está dentro de las primeras etapas del mismo por lo cual la parte puede solicitar que se le haga el giro del monto del avalúo administrativo que fue previamente depositada en cuentas del Poder Judicial que maneja el Juzgado Contencioso esto sin perjuicio de que se está en disputa ya que no se considera que el monto sea el más acorde por lo cual el proceso puede seguir una vez que se haya dado entrada en posesión sin perjuicio como los retiros de los montos.

Aquí debe tomarse en consideración que existe una excepción para que el Juez se oponga a dar lo que la puesta en posesión del bien y es que cuando el vea que el monto del avalúo que fue depositado no es apto para el inmueble que se está pretendiendo expropiar en estos casos la ley le faculta al juez como se indica no proceder con la apuesta en posición hasta que sea nombrado el perito y este realice un nuevo avalúo que ratifique o por el contrario indique que esa propiedad no tiene ese monto real para que sean recibidas como indemnización.

Dentro del proceso judicial debe ser designado un perito como se indicó en la resolución inicial este es nombrado en razón de que se considera que dentro del avalúo administrativo no se tomaron en consideración todos los aspectos necesarios y es por eso que se necesita otro dictamen para terminar si se brincarón o se realizaron omisiones que producen una afectación en el avalúo efectuado primera instancia, cuando se realice el nuevo peritaje, deben de tomarse en consideración los mismos aspectos que en este primer avalúo que se elaboró, si el nuevo dictamen se debe de alejar del realizado en sede administrativa el profesional debe de indicar claramente cuáles son las pruebas que está tomando en consideración para apartarse del avalúo administrativo, tiene que dar una explicación clara de las razones y el criterio que siguió para tener que alejarse de dicho avalúo. Una vez que el dictamen pericial se encuentra listo se da audiencia a todas las partes por el plazo de 10 días y en caso de requerirse adiciones o aclaraciones es un plazo de 5 días.

Una vez realizado el peritaje el profesional puede solicitar que se le realice el giro de sus honorarios de igual manera si el considera que el monto que fue fijado para la labor desplegada no corresponde al fijada en la tabla del colegio profesional puede solicitar un reajuste de una readecuación de honorarios en la cual el juez analizará y determinará si el monto debe ser mayor.

Una vez concluido todo lo relacionado con el dictamen pericial se debe realizar lo que es un reconocimiento para que de esta manera el juez pueda tener un mejor criterio sobre la pericia efectuada en ese reconocimiento se cita las partes y a los peritos que hayan estado involucrados dentro del proceso para que esa manera se pueda dar una mejor explicación al juzgador como a las partes del terreno concluido el reconocimiento se procede a lo que es el dictado de la sentencia. Ese sentido se debe tomar en consideración que si bien es cierto en la ley expresamente no se viene indicando dar audiencia al reconocimiento judicial en la práctica los juzgadores dan audiencia de tres días en los casos en los que determinen qué existen dudas por las partes o que se ve alguna disconformidad en ellas y posterior a eso sí se procede a lo que ella verter el criterio de fondo que interesa.

Al momento de la elaboración de la sentencia los juzgadores deben tomar en consideración lo establecido en el artículo 39 el cual indica:

*“En todo proceso de expropiación, el juez deberá practicar un reconocimiento judicial del inmueble sujeto a expropiación, con el fin de formarse un mejor criterio de la validez y realidad de las pericias efectuadas y asegurarse de que el valor asignado por el perito u otras pruebas se ajusten a las circunstancias reales. Al reconocimiento serán citados las partes, los peritos u otras personas entendidas en la materia para que expongan, de viva voz, las observaciones o consideraciones vertidas sobre los avalúos. Asimismo, las partes podrán aportar al proceso otros elementos de prueba, como, por ejemplo: a) Informes de asociaciones o cámaras de corredores de bienes raíces sobre el bien en cuestión o sobre precios de la zona o de inmuebles similares. b) Fotografías, publicaciones o anuncios hechos por el propietario, los colindantes o vecinos, por cualquier medio, que ofrezcan en venta la finca expropiada u otros inmuebles de la zona. c) Valor declarado por el propietario o fijado por la Administración para efectos de cancelación de impuestos locales o nacionales. d) Valor del bien o de los colindantes, fijado para trámites bancarios. e) Informes de expertos o peritos. f) Índices de precios oficiales o de entidades privadas.*

*g) Cualesquiera otros que permitan la valoración del inmueble. Todas las pruebas, incluido el informe del perito, serán apreciadas por el juez en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica racional y tomando en cuenta los criterios del artículo 22 de esta ley. Para ello, el juez podrá apartarse de los dictámenes periciales o de cualquier otra prueba, con tal de revisar el avalúo administrativo. Vencidas las audiencias tanto sobre el dictamen pericial como sobre sus audiciones y aclaraciones, y sin existir otra prueba por evacuar, el juez procederá a dictar la resolución final dentro de los quince días hábiles siguientes. En ningún caso, el monto de la indemnización podrá exceder de la suma mayor estimada en los avalúos. La sentencia firme se notificará a la Dirección General de Tributación y a la municipalidad correspondiente, para la determinación de los impuestos nacionales o municipales conforme a la ley”.*

Para poder fijar claramente el precio justo que debe recibir el expropiado como se puede ver en el citado artículo las partes pueden aportar diferente tipo de documentación que ayude a esclarecer cuál es el valor real de igual manera a criterio del juez se puede solicitar prueba para mejor proveer y de esta manera determinar cuál es el valor justo de tomarse en consideración que el monto no puede ser inferior al fijado en el avalúo administrativo y de igual manera los montos tampoco pueden exceder una suma mayor a la establecida en los avalúos por lo cual aquí resulta importante el análisis que se realice sobre la prueba ya que eso puede ser la base para que se presente ante el superior el recurso respectivo.

Una vez que se encuentre firme la sentencia se debe notificar a la Dirección General de Tributación Directa y a la Municipalidad donde se encuentre el inmueble para que se indiquen los impuestos que por ley deben de ser pagados de igual manera se debe remitir el oficio respectivo que será diligenciado ante la Notaría del Estado para que se realice el protocolo de piezas correspondientes y el bien ya pueda pasar a favor del Estado debe tenerse en consideración que al momento de ingresar el documento al Registro Nacional el bien queda sin anotaciones, sin gravámenes, que tenía el bien en los casos que existiera alguno y esta inscripción está exenta del pago de impuestos timbres y demás que por ley están establecidas.

Teniéndose claro lo que es el proceso expropiatorio tanto en vía administrativa y en sede judicial procederemos en el siguiente apartado con el análisis de las actuaciones que tiene el Tribunal de Apelaciones en los trámites expropiatorios que deben llegar hacer conocidos por ellos.

### 3. La función del Tribunal de Apelaciones en los trámites de expropiación

Los tribunales de apelaciones son un órgano jurisdiccional que lo constituyen jueces de categoría 5, los cuales están encargados de realizar la revisión de las sentencias emitidas tanto por el juzgado contencioso como por el tribunal contencioso y esto se encuentra relacionado con lo que es la competencia.

Cuando se habla de jurisdicción se puede definir según Eduardo Couture en su libro *Fundamentos de Derecho Procesal Civil*, 4 ed. (Montevideo: B de Ltda., 2010) como:

*“La función pública, realizada por órganos competentes del Estado, con las formas requeridas por la ley, en virtud de la cual, por acto de juicio, se determina el derecho de las partes, con el objeto de dirimir sus conflictos y controversias de relevancia jurídica, mediante decisiones con autoridad de cosa juzgada, eventualmente factibles de ejecución”.*

Cómo se puede ver con esa definición viene dándole atribuciones a los órganos que son competentes para realizar actos judiciales en ese caso lo que son los tribunales de apelaciones una vez que viertan su criterio ya sea sobre la modificación anulación o confirmación de un acto pasar a hacerse igual manera cosa juzgada y se puede entrar a una etapa de ejecución o si bien la ley lo permite se puede presentar el recurso extraordinario de casación ante la honorable sala primera de la corte suprema de justicia.

Se puede ver como en la Ley Orgánica del Poder Judicial en su título IV se viene dando lo que la regulación de los tribunales colegiados en su artículo 92 reza:

*“Existirán tribunales colegiados de casación, de apelación de sentencia, civiles, penales de juicio, de lo contencioso-administrativo y civil de Hacienda, de familia, de trabajo, agrarios, penales juveniles, así como otros que determine la ley. En cada provincia o zona territorial establecida por la Corte Suprema de Justicia, existirán los tribunales de lo contencioso-administrativo y civil de Hacienda que esta decida.*

*Los tribunales podrán ser mixtos, cuando lo justifique el número de asuntos que deban conocer”.*

Puede verse como en el citado artículo sufrió ciertas reformas a raíz de lo que fue la ley de creación del recurso apelación de la sentencia otras reformas al régimen de impugnación e implementación de nuevas reglas de oralidad en el proceso penal sí bien es cierto lo que sale es artículo quiere exponer es la competencia que tiene los tribunales de apelaciones de también

realizarse la salvedad o aclaración de que en su párrafo segundo se indica que existieran tribunales de lo contencioso administrativo y civil de hacienda que está decida por medio de la Corte Suprema de Justicia únicamente existe un Tribunal o una Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En ese sentido y de conformidad con lo que interesa en la presente investigación el Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda se crea con la finalidad de ser una doble instancia Colegiada para que se dé la garantía que se encuentra prevista en el artículo 8.2 inciso h de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos, para lograr reconocer el derecho de recurrir a un Tribunal Superior, en los casos que el fallo al no victorioso limite reconocer ciertos derechos.

Con relación a las competencias y el conocimiento de los procesos que tiene dicho Tribunal que conocer de acuerdo la Ley Orgánica del Poder Judicial en sus artículos 94 y 97 el cual señala:

*“94 1) Corresponderá al Tribunal de Casación de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, conocer y resolver el recurso extraordinario de casación, cuando intervenga alguno de los siguientes entes u órganos:*

*a) Los colegios profesionales y cualquier ente de carácter corporativo.*

*b) Los entes públicos no estatales.*

*c) Las juntas de educación y cualquier otra junta a la que la ley le atribuya personalidad jurídica sustancial.*

*d) Las empresas públicas que asuman formas de organización distintas de las del Derecho público.*

*2) También a ese Tribunal le corresponderá conocer y resolver, con independencia del ente u órgano autor de la conducta, el recurso de casación en los procesos en que se discutan las sanciones disciplinarias, multas y condenas administrativas, y toda ejecución de sentencia correspondiente a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y Civil de Hacienda.*

*3) En apelación, de las resoluciones que dicten los tribunales de lo contencioso-administrativo y civil de Hacienda y los juzgados de la materia, cuando la ley conceda ese recurso.*

*4) De los impedimentos, la excusa y las recusaciones de sus jueces, propietarios y suplentes.*

*5) De los conflictos de competencia que se susciten entre los órganos que componen la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, siempre que no correspondan a la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.*

*6) De los demás asuntos que determine la ley.*

*7) Los tribunales de lo contencioso-administrativo y civil de Hacienda conocerán:*

*8) De los procesos contencioso-administrativos y de los ordinarios civiles de Hacienda que se tramiten conforme al Código Procesal Contencioso-Administrativo y la ejecución de sus propias sentencias.*

*9) De los impedimentos, las excusas y las recusaciones de sus jueces, propietarios y suplentes.*

*10) De los demás asuntos que determine la ley.*

En el Código Procesal Contencioso Administrativo en el artículo 6 inciso 3 se establece que el Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo pertenece a la jurisdicción Contenciosa por lo cual es el órgano competente con relación a las actuaciones que sean realizadas por el Juzgado Contencioso Administrativo. En ese mismo sentido, en la Ley Orgánica del Poder Judicial en el artículo 94 bis, en su inciso 3 establece los presupuestos en los que dicho órgano tiene potestades para actuar, así como en los artículos 133, 136 del Código Procesal Contencioso Administrativo se indican los asuntos en los que las partes se encuentran con la facultad de poder interponer este tipo de recursos.

Debe tomarse en consideración que el Tribunal de Apelaciones si bien es cierto tiene ya señalada su competencia, este se ve influenciado por normas especiales en los cuales el proceso no es el mismo que está establecido por el Código Procesal Contencioso Administrativo, sin embargo, el artículo 110 inciso 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial habla sobre las diligencias especiales de avalúo por expropiación, tiene que hacerse la anotación que esto sufrió una reforma con base en la Ley 8508 en el cual se reformó el mismo y esta empezó a regir a partir del 1 de enero de 2008, lo cual indica:

*“El artículo N°37 aparte d) de la Ley de Cobro Judicial N° 8624 de 1 de noviembre de 2007, indica derogar del inciso anterior la siguiente frase: "salvo los casos en que, por norma expresa, correspondan ser conocidos por un juzgado civil de hacienda de asuntos sumarios", no obstante, mediante el artículo 212 de la Ley N° 8508 de 28 de abril de 2006 Código Procesal Contencioso Administrativo, se reformó en su totalidad este artículo, reforma que empezó a regir el 1° de enero de 2008 y según el nuevo texto otorgado la frase que indica derogar el numeral 37 aparte d) de cita no existe)”.*

Debido a esta reforma es que la competencia se traslada a manos del Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso las competencias de este tipo de asuntos, ya que anteriormente se encontraba más relacionada al monto de la cuantía que al tipo de materia, proceso que se estaba llevando a cabo.

Ahora dado que específicamente en relación con la Ley de Expropiaciones se tiene que a partir del artículo 40 se establece el recurso de apelación para este tipo de procesos el cual señala:

*“La parte disconforme con la resolución final podrá apelar ante el Tribunal de Casación de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la notificación.*

*Presentada la apelación y transcurrido el plazo para apelar, el juzgado elevará los autos de inmediato”.*

Se puede extraer que en este el supuesto se está hablando de los casos en lo que se la sentencia no ha sido de recibo principalmente por la parte expropiada el monto de justiprecio, ya que se considera que no fueron debidamente analizados los supuestos para esta fijación, por lo que el Tribunal Colegiado tiene la tarea de estudiar los argumentos dados en el escrito del recurso presentado, situación que se procederá a estudiar más adelante a profundidad sobre los posibles motivos para la presentación de este recurso posterior al dictado de la sentencia de fondo.

Así mismo, en el citado cuerpo normativo en su artículo 43 se establecen los autos en los cuales se pueden presentar los recursos de apelación los cuales no son exclusivos de la sentencia ya que durante el avance de este se pueden presentar conflictos que impidan verter pronunciamiento de fondo ya que habría nulidades, por esta razón se indica cuáles son los autos que tienen la posibilidad de apelar como lo establece:

*“Mediante escrito motivado, los autos que se dicten en el proceso podrán ser apelados para ante el Tribunal de Casación de lo Contencioso Administrativo, en el efecto devolutivo, dentro del plazo de tres días hábiles, solo cuando tengan relación con las siguientes materias:*

- a) La entrada en posesión del bien expropiado.*
- b) La designación de los peritos.*
- c) La fijación de los honorarios de los peritos.*
- d) Lo concerniente al retiro, el monto y la distribución del avalúo.*
- e) Los autos que resuelvan sobre nulidades de actuaciones y resoluciones.*
- f) Los autos que resuelvan los incidentes de nulidad de las actuaciones periciales.*

*En los demás casos, los autos solo tendrán recurso de revocatoria, que deberá ser interpuesto en el plazo de tres días hábiles”.*

Cabe sacar que la antigua Ley de Expropiaciones número 7495 que fue reformada por la ley que estamos estudiando anteriormente los recursos encontraban en el artículo 45 y únicamente existían tres supuestos que permitían la presentación del recurso de apelación el cual se encontraba más vinculado con lo que era la posesión del bien que se iba a expropiar la fijación de los honorarios del perito requerido para la elaboración del informe en el proceso judicial y los retiros y distribución del avalúo. Lo cual podía verse también como dejar en un estado desierto indefensión cuando lo que se estaba tratando de discutir o revocar tenía que ver con nulidades ya que si el juez de primera instancia hechas había dicho recurso no había posibilidad de que el superior pudiera ingresar a realizar lo que era la revisión y verificar si se cumple o no con todos los estatutos legales para poder confirmar lo ya ordenado por el juez de primera instancia.

Asimismo podemos ver que sí es cierto en este momento con la reforma existen más agravios para poder presentar un recurso de apelación en lo que es materia de expropiaciones no todos están vinculados con lo que la sentencia que podemos ver que el inciso 1 nos da la posibilidad

de que si hay algún problema para que se dé la posesión del bien que está haciendo expropiado este se puede apelar qué queremos decir con la entrada en posición es el momento en el que el juez da la orden para que el estado pueda entrar a hacer uso de la propiedad aunque aún no se haya pagado la indemnización es decir que todavía se estén discutiendo ciertos aspectos sobre ya sea los montos que se van a recibir o por la disconformidad del mismo monto.

También durante la etapa a lo que la sentencia y como vimos anteriormente una vez que sus procesos han llegado a hacer judicial es necesario la designación de otro perito ya que el asignado para realizar el avalúo administrativo vertió un primer criterio sobre la propiedad y el monto que debe de ser pagado, tío queda la disconformidad para que el proceso de va llegar a sede judicial es por eso que si hay algún problema al momento de que se designa el perito o de igual manera el peritaje que fue presentado por el perito designado en el proceso judicial la parte considera que no es apto se puede presentar la apelación para que se decía si se entra lo que es un tercer perito en discordia también los peritos una vez realizada su labor si no están conformes con lo que es sus honorarios pueden presentar un recurso de apelación para que se revise el método utilizado para la fijación de los mismos y si se encontraba acorde o no con lo que ya se establece por ley en el colegio profesional respectivo.

Es importante recalcar que el avalúo no necesariamente le perteneciera a una única persona, sino que puede haber varios dueños registrales del inmueble por lo cual deben de repartirse el monto en partes iguales o en su defecto si se logra demostrar que una de las partes tiene más derecho de recibir un porcentaje más alto esto debe ser analizado y en caso de disconformidad o que nos hayan analizado bien los presupuestos se puede presentar una apelación.

Ya se ha mencionado también anteriormente lo que son unidades de actuaciones nulidades de incidentes o actuaciones periciales se debe presentar el recurso de apelación respectivo. En los casos que no están previstos en este artículo lo único que podrá caber sobre ese auto es el recurso de revocatoria siempre y cuando sea presentado en el plazo de los tres días que se dan por ley.

Los casos en los que existen disconformidad por las partes en la sentencia dictada en la primera instancia deberá presentarse la apelación respectiva directamente en el tribunal de apelaciones de lo contencioso y cada uno tiene un plazo de 3 días para proceder con lo que es la integración del expediente para que el tribunal de apelaciones puede revisar el expediente y realizar

lo que es la audiencia del recurso y la programación de la audiencia en la cual se presentará en los alegatos y de ser pertinente por las partes también pueden aportar la prueba para mejor proveer que consideren pertinente.

Este punto es importante de tomar en consideración que en fecha 23 de agosto de 2018 la sala constitucional emite la resolución número 13705-2018 en la cual se conoce lo que es una consulta judicial por una acción de inconstitucionalidad que contiene el cuerpo normativo que está siendo objeto de investigación en este trabajo esto toda vez que el tribunal de apelaciones de lo contencioso administrativo sección primera realiza la consulta sobre el artículo 43 de la ley de expropiaciones así como los numerales 40, 41 y 42 del citado cuerpo normativo que está siendo objeto de investigación en el presente trabajo en esta consulta realizada por el tribunal de apelaciones se realiza toda vez que se considera que se ha violentado el artículo 167 de la constitución política por lo cual la sala decide emplazar a las partes para que se manifiesten sobre esta consulta y la procuraduría general de la república en atención a esta audiencia indica que los cuestionamientos que se están realizando son de forma que hay vicios que se cometieron durante la tramitación del proyecto y que también existen vicios de fondo en ese sentido la procuraduría general de la república manifiesta que la omisión que se realizó no debe acarrear la invalidez total del texto sino únicamente aquellos en los que se tuvo que violentar lo establecido en el artículo 167 ya que no se realizó la consulta respectiva.

Razón por la cual los magistrados de sala constitucional al momento de realizar todos los análisis y consideraciones de fondo procede a indicar la inconstitucionalidad de dichos artículos por infringir el trámite sustancial que ya se encuentra previsto en nuestra constitución política por lo cual al momento del dictado sentencia llega a tener efectos declarativos introspectivos a la fecha de la norma que se está nublando es decir lo que son los artículos 40 41 42 y 43 que se encuentran relacionados con la facultad que tiene el tribunal de apelaciones de lo contencioso administrativo para conocer dichos recursos en razón de lo anterior y dado el vacío legal que queda por estos artículos se sigue tramitando los referentes a las apelaciones con la ley anterior es decir con la 7495 únicamente en el aspecto de los recursos que tiene la sentencia de fondo ante una segunda instancia.

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

En cuanto a la realización de un correcto desarrollo en el método de la investigación es saber seleccionar el mismo con el fin de que se proporcione un desarrollo objetivo de la investigación, ya que de esta manera se puede instaurar el diseño y un producto acorde con lo que el que se está buscando.

El elemento fundamental para la elaboración de documentos de investigación y análisis se puede encontrar en los métodos que se utilizan para el cumplimiento de los objetivos durante la recolección de estos en este capítulo se expondrán los aspectos metodológicos que van a ser utilizados durante el proceso de la investigación mismos que funcionan para la estructura sobre el que se va a realizar esta.

La metodología es la herramienta que involucra al investigador con el conocimiento y facilita la comprensión de un tema para poder indicar la metodología es consistente en los procedimientos por medio de los cuales se pueden determinar fuentes con el fin de la obtención de la información y poder analizarla como corresponde.

#### **A. Enfoque de la investigación**

En la actualidad existen gran cantidad de enfoques que se le pueden aplicar a una investigación sin embargo para la elección se debe determinar cuáles son las direcciones tener la investigación y de esta manera poder hacer la selección correcta ya que eso es de suma importancia para el adecuado desarrollo.

En el caso de la presente investigación el tipo de enfoques cualitativo ya que este permite que por sus características el desarrollo de la información que se pretende obtener interpretación desenfoque busca dar respuesta a la problemática que se está planteando y considerando los objetivos de lo que es la interpretación de las causales que son propias de este tema.

Debido al tipo de enfoque en qué se centra la recopilación de la información para ser analizada y luego interpretarla Sampieri en su libro Metodología de la Investigación, 2017 página 16 indica “La investigación cualitativa cualitativa proporciona profundidad a los datos, dispersión,

riqueza interpretativa, contextualización del ambiente o entorno, detalles y experiencias únicas. Asimismo, aporta un punto de vista “fresco, natural y holístico” de los fenómenos, así como flexibilidad”.

Este enfoque es seleccionado cuando su propósito en la investigación es examinar la forma en que los individuos logran percibir y experimentar los fenómenos que le rodean, de esta manera se logre profundizar en lo que son sus puntos de vista, las interpretaciones y significados que le dan, el enfoque cualitativo se recomienda cuando el tema de estudio ha sido poco explorado o no se han hecho investigaciones previas al respecto. En ese sentido el autor Sampieri señala en su libro Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta, 2018, pagina 25:

*“El enfoque cualitativo lo que nos modela es un proceso inductivo contextualizado en un ambiente natural, esto se debe a que en la recolección de datos se establece una estrecha relación entre los participantes de la investigación sustrayendo sus experiencias e ideologías dentro del empleo de un instrumento de medición predeterminado. En este enfoque las variables no se definen con la finalidad de manipularse experimentalmente, y esto nos indica que se analiza una realidad subjetiva además de tener una investigación sin potencias de réplica y sin fundamentos estadísticos. Este enfoque se caracteriza también por la no completa conceptualización de las preguntas de investigación y por la no reducción a número de las conclusiones sustraídas de los datos, además busca sobre todo la dispersión de la información en contraste con el enfoque cuantitativo que busca delimitarla. Con el enfoque cualitativo se tiene una gran amplitud de ideas e interpretaciones que enriquecen el fin de la investigación”.*

En relación con lo ya expuesto el enfoque cualitativo llega facilitar lo que resolver el problema planteado en la investigación ya que el conocimiento que se está produciendo y obteniendo de los estudios logra proporcionar a la investigación científica los datos suficientes para lograr alcanzar la conclusión que se espera en ellos se explorarán datos que han sido establecidos.

## **B. Diseño Metodológico**

Siento que existen múltiples enfoques que se le pueden dar a la investigación y la importancia que tiene esto es que la escogencia la investigación va a determinar los pasos que se tienen que seguir en el estudio las técnicas y los métodos que hay que utilizar para el mismo. En el

caso de la presente investigación consiste en analizar las actuaciones que tiene el tribunal de operaciones de lo contencioso al momento de la modificación de la sentencia de justiprecio de la expropiación de la ley 9286.

Es necesario establecer el diseño que va a tener la investigación ya que ese es el encargado de limitar la misma de una forma adecuada y esa manera una correcta técnica en el desarrollo del tema. En ese mismo orden de ideas para Sampieri, en su libro Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta, 2018, página 130 señala “El diseño viable para el desarrollo de esta investigación engloba un diseño y un producto en donde se produce una explicación general o teoría al respecto de la investigación, por medio del diseño de la Teoría fundamentada”.

Como parte de los diseños metodológicos que se tienen al momento de realizar una investigación está el descriptivo el cual va a ser utilizado en este trabajo ya que te está buscando poder especificar características del fenómeno que se está sometiendo a la investigación.

Este tipo de estudio lo que busca es recoger información de manera ya sea independiente o conjunta de determinados conceptos que sean útiles para la determinación del fenómeno o problema que se tiene.

Este tipo de estudio llega a ser útil para poder demostrar con mayor precisión el fenómeno ya que se debe ser capaz de poder definir o visualizar los datos que se están recolectando. Las descripciones que se deben pueden ser profundas o no tanto ya que eso se basa en la medición de los atributos del fenómeno que se está interesado investigar.

En ese sentido Sampiere indica en su libro Metodología de la Investigación, 2017 p 96 “Estudios descriptivos busca especificar propiedades y características importantes de cualquier fenómeno que se analice. Describe tendencias de un grupo o población”.

Cómo se puede ver el autor trata de ser claro en que este tipo de enfoque es muy característico en especificar lo referente al fenómeno o al tema que se está investigando al momento de hacer el análisis de la información que es esa recabando.

Cómo se puede ver en ese trabajo investigación lo que se busca es poder determinar el fenómeno en un tiempo determinado por lo cual tiene una característica de ser transversal eso quiere decir que únicamente se van a buscar datos en un determinado momento en el tiempo para de esta manera poder realizar los estudios o descripciones de ese momento.

El propósito que tienen este tipo de diseño es poder conocer las variable o variables que se presentan a raíz de la situación en un momento en específico de ahí es que se aplica este problema a la investigación ya que se utiliza como en el caso de ser un tiempo determinado.

Más específicamente el diseño que se utilizará es el transeccional descriptivo el cual tiene como meta poder determinar la incidencia de una o más variables en este y esta manera poder proporcionar una descripción.

Como se puede ver Sampieri en su libro Metodología de la Investigación, 2017, p. 154 hace mención de lo referente a este diseño indicando “Diseños transeccionales (transversales) Investigaciones que recopilan datos en un momento único.”

Se puede ver como de esta manera Sampieri busca poder explicar que ese tipo de diseños tiene varias maneras de poderse trabajar y que estos son gracias a estudios descriptivos para utilizar este diseño. Así mismo en la página 155 del libro indicado anteriormente “Diseños transeccionales descriptivos Indagan la incidencia de las modalidades, categorías o niveles de una o más variables en una población, son estudios puramente descriptivos.”

### C. Tabla de técnicas e instrumentos

<b>Objetivo</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>Definición Conceptual</b>  (Que voy a entender al hablar de esa variable)	<b>Definición Operacional</b>  (Que indicadores voy a medir)	<b>Definición Instrumental</b>  (Con que lo voy a medir)

<p>Definir las causales que llevan al Tribunal de Apelaciones a proceder con la actuación de modificación del Justiprecio de la expropiación.</p>	<p>Causales que llevan al Tribunal de Apelaciones a proceder con la actuación</p>	<p>Cuales llegan a ser los motivos o circunstancias por los que se da la modificación</p>	<p>Marco normativo de la ley de expropiaciones  Valoración de avalúos  Valoración del expropiado</p>	<p>Revisión documental    Entrevistas</p>
<p>Clasificar los efectos que tiene la actuación del Tribunal de Apelaciones en cuanto a la modificación del Justiprecio de la expropiación.</p>	<p>Efectos que tiene la actuación del Tribunal de Apelaciones</p>	<p>Cuáles son las repercusiones que tienen los efectos de la actuación</p>	<p>Revisión de prácticas de avalúo.  Acumulación de procesos.  Alcances financieros de conformidad con los montos presupuestados establecidos para estos procesos</p>	<p>Revisión documental    Entrevistas</p>
<p>Desarrollar los criterios para la actuación del Tribunal de Apelaciones en lo referido a la modificación de la</p>	<p>Criterios para la actuación del Tribunal de Apelaciones</p>	<p>Poder describir los elementos que son decisivos para la modificación</p>	<p>Modificación de los aspectos procesal.</p>	<p>Revisión documental    Entrevistas</p>

sentencia del justiprecio de la expropiación.				
---	--	--	--	--

<b>Objetivos</b>	<b>Variables</b>	<b>Técnica</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Sujetos y Fuentes de Información Y muestra</b>
Definir las causales que llevan al Tribunal de Apelaciones a proceder con la actuación de modificación del Justiprecio de la expropiación.	Causales que llevan al Tribunal de Apelaciones a proceder con la actuación	Revisión documental  Entrevistas	Ficha Bibliográfica  Cuestionario	Libros referentes al tema de expropiaciones,  Jurisprudencia del Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso  Entrevista a Juez del Tribunal de Apelaciones.
Clasificar los efectos que tiene la actuación del Tribunal de Apelaciones en cuanto a la	Efectos que tiene la actuación del Tribunal de Apelaciones	Revisión documental  Entrevistas	Ficha Bibliográfica  Cuestionario	Libros referentes al tema de expropiaciones,  Jurisprudencia del Tribunal de

modificación del Justiprecio de la expropiación.				Apelaciones de lo Contencioso  Entrevista a Procurador de la Republica.
Desarrollar los criterios para la actuación del Tribunal de Apelaciones en lo referido a la modificación de la sentencia del justiprecio de la expropiación.	Criterios para la actuación del Tribunal de Apelaciones	Revisión documental  Entrevistas	Ficha Bibliográfica  Cuestionario	Libros referentes al tema de expropiaciones,  Jurisprudencia del Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso  Entrevista a Juez pensionado del Tribunal de Apelaciones

#### D. Instrumentos

Aquí se debe tomar como referencia todo lo que sirva como fuente de información y que igual manera de beneficios para la investigación con la finalidad de poder dar respuestas a la investigación en este caso se va a utilizar como referencia lo que es información documental y también se va hacer la entrevista a personas con experiencia en la materia y de esa manera poder realizar un amplio abordaje del conocimiento y poder facilitar el desarrollo de esta investigación ya que son personas o documentos que tienen contacto directo con el tema que se está desarrollando en la investigación.

Toda a qué información que pueda proporcionar datos y también conocimientos al investigador se deben respaldar por las fuentes como fuentes debemos entender los respaldos de información, así como el conocimiento que tienen las personas que ayudan a generar proyectos de información relevantes que sirvan completamente investigación y puedan darle sustento a la misma

Así mismo, el señor Ortiz Ayala Ricardo en el libro de Sampieri, Metodología de la Investigación, 2017, p. 381 indica al respecto de la muestra de la investigación cualitativa menciona:

*“La metodología cualitativa permite entender cómo los participantes de una investigación perciben los acontecimientos. La variedad de sus métodos, reflejan la perspectiva de aquel que vive el fenómeno. El uso de esta aproximación es de carácter inductivo y sugiere que, a partir de un fenómeno dado, se puede encontrar similitudes en otro, permitiendo entender procesos, cambios y experiencias”.*

Como parte de los instrumentos que se van a utilizar están las entrevistas, tienen ciertas características que le permiten poder realizar una conversación y un intercambio de información y eso tiene varias estructuras que permite ir realizando una mejor guía en cuanto lo que es el tema y los asuntos que se deben de tratar, también las entrevistas son herramientas para la recolección de datos o información. Con relación a este tipo de instrumento Sampieri, en su libro Metodología de la Investigación, 2017, p. 407 hace mención “Entrevista cualitativa: Pueden hacerse preguntas sobre experiencias, opiniones, valores y creencias, emociones, sentimientos, hechos, historias de vida, percepciones, atribuciones, etcétera”.

Así mismo se utilizará la parte documental en la que se debe tomar en consideración que lo que son documentos, registros, son una fuente muy importante en la recolección de datos ya que permite entender el fenómeno que se está estudiando, también sirve para conocer lo que son los antecedentes sobre el tema, como también lo son las entrevistas para poder presentar un panorama más claro sobre los criterios que tienen ambas cámaras del Tribunal de apelaciones al momento de presentar sus actuaciones en los procesos.

En relación con este punto en el libro de Sampieri, Metodología de la Investigación, 2017, p. 415 se menciona lo señalado por LeCompte y Schensul, 2013; Rafaeli y Pratt, 2012; Van Maanen, 2011; y Zemliansky, 2008.

*“Una fuente muy valiosa de datos cualitativos son los documentos, materiales y artefactos diversos. Nos pueden ayudar a entender el fenómeno central de estudio. Prácticamente la mayoría de las personas, grupos, organizaciones, comunidades y sociedades los producen y narran, o delinean sus historias y estatus actuales. Le sirven al investigador para conocer los antecedentes de un ambiente, así como las vivencias o situaciones que se producen en él y su funcionamiento cotidiano y anormal”.*

Como se puede ver, todo aquel documento material que sea en formato escrito o audiovisual o solo de audio son de gran ayuda para los investigadores, ya que de esta manera como se indica anteriormente, pueden conocer cuáles son los antecedentes o el momento en que se inicia el fenómeno, cómo es la vivencia a raíz y las situaciones que se producen a raíz de este.

En ese sentido Sampieri indica en el libro Metodología de la Investigación, 2017, p. 416. “En la recolección de documentos, registros, materiales y artefactos, un punto muy importante es que el investigador debe verificar que el material sea auténtico y que se encuentre en buen estado”.

En este caso se utilizaron como medios para la obtención de resultados lo que fue la revisión de las sentencias emitidas por ambas cámaras del Tribunal de Apelaciones en el año 2019, así como la elaboración de entrevistas para profundizar en los criterios que tienen los juzgadores de cara sección.

### **E. Sujetos y fuentes de información**

Con relación al punto de los sujetos y las fuentes de información esto debe verse como la recolección de datos que resultan fundamentales en lo que la investigación y no sólo para medir variables, sino que para su obtención de datos que sean lo más veraces posibles.

Eso se recolectan con la finalidad de poder analizarlos y dar una mejor comprensión de la problemática y de esta manera se puedan dar respuestas y generar un conocimiento sobre las interrogantes que se están investigando.

Los cuestionarios llegan hacer un instrumento muy trizado en lo que es la recolección de datos ya que se formulan preguntas respecto a las variables del fenómeno y la elaboración de preguntas puede ser abiertas o cerradas, lo cual al momento de realizar la formulación de las

mismas es importante saber qué es lo que se quiere obtener de ese tipo de respuestas ya que llegan a ser muy concretas, ya que se le dan una serie de opciones para que responda en el caso de lo que son las respuestas abiertas, no se limita a una respuesta tan concreta, sino que se puede tener más variedad en cuanto a lo que se busca obtener.

Como se puede ver el cuestionario es el conjunto de preguntas que buscan poder determinar las variables, sin embargo, es importante también recalcar que las preguntas deben de tener ciertas características para que puedan ser utilizadas en los cuestionarios.

En cuanto a este tipo de fuente Sampieri, en su libro Metodología de la Investigación, 2017, p. 217 indica sobre los cuestionarios “Conjunto de preguntas respecto de una o más variables que se van a medir”.

Como en apartados anteriores, se menciona que los documentos, las fichas bibliográficas, que se puedan obtener para un mejor entendimiento del fenómeno, ya que de esta manera se pueden conocer los antecedentes.

En este trabajo se seleccionaron como sujetos de información a los Licenciados Huberth Fernández Argüello y Ricardo Madrigal Jiménez, ya que pertenecen en calidad de jueces al Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. En el caso del señor Fernández Argüello, integra la Sección Primera, mientras que Madrigal Jiménez, la Sección Segunda. Como se verá más adelante en los resultados, resulta de vital relevancia contar con el criterio de ambas secciones dado que existen puntos de concordancia y otros de discordancia sobre los temas de investigación.

## **F. Recolección y Análisis**

El desarrollo de esta investigación es cualitativo ya que busca analizar los documentos que se refieren al punto esencial del tema de investigación, lo cual se puede obtener por medio de las de entrevistas, así como fuentes o fichas bibliográficas como lo son la doctrina la jurisprudencia leyes que sirvan para poder determinar lo que se necesita.

Esa información recolectada de las fuentes que tengan credibilidad, veracidad y personas con la suficiente experticia ya que de esta manera se podrá llegar a resultados concretos y de interés.

En relación con esto Sampieri, señala en el libro Metodología de la Investigación, 2017, p.396 menciona sobre la recolección de datos:

*“Para el enfoque cualitativo, al igual que para el cuantitativo, la recolección de datos resulta fundamental, solamente que su propósito no es medir variables para llevar a cabo inferencias y análisis estadístico. Lo que se busca en un estudio cualitativo es obtener datos (que se convertirán en información) de personas, seres vivos, comunidades, situaciones o procesos en profundidad; en las propias “formas de expresión” de cada uno”.*

Es importante tener varias fuentes en lo que fue la recolección de la información, ya que cuanto mayor cantidad va a haber una mayor riqueza y profundidad en los datos o temas que se necesitan tratar.

Una vez que toda la información recolectada se procede con el análisis con el cual va a poderse dar una interrelación con el contenido para poder buscar las respuestas que se formularon a las preguntas de la investigación, de esta manera se va a lograr utilizar y los instrumentos necesarios para el desarrollo de la investigación.

En referencia sobre este apartado Sampieri, en el libro Metodología de la Investigación, 2017, p. 418 señala

*“En el proceso cuantitativo primero se recolectan todos los datos y luego se analizan, mientras que en la investigación cualitativa no es así, sino que la recolección y el análisis ocurren prácticamente en paralelo; además, el análisis no es completamente uniforme, ya que cada estudio requiere un esquema peculiar”.*

El análisis cualitativo tiene propósitos muy centrales como lo es la exploración de los datos, poder imponer una estructura, describir tanto las experiencias como conceptos que se tienen poder comprender a profundidad del tema que se dé, una reconstrucción de hechos y poder vincular los resultados de sus conocimientos se puede ver como se indica anteriormente.

Para la presente investigación se contó con el acceso a 18 sentencias del Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, emitidas tanto por la Sección Primera como por la Sección Segunda del señalado órgano jurisdiccional, las cuales, por la

naturaleza de su emisión, corresponden a respaldo audiovisual en el sistema de expedientes electrónicos del Poder Judicial.

La selección de la muestra corresponde al período 2019 y previamente descartando los fallos que conoce el Tribunal de otros temas de expropiaciones, así como de otras materias y enfatizándose exclusivamente en aquellas que conocen temas relacionados con el justiprecio en el trámite judicial de expropiaciones.

## CAPÍTULO IV

### ANÁLISIS DE RESULTADOS

En este apartado encontraremos las posturas que tienen los jueces al momento en que se debe de conocer un recurso de apelación en contra de las sentencias que dicten los juzgadores del Juzgado Contencioso con relación a la fijación del justiprecio en los procesos expropiatorios.

Aquí debemos tomar en consideración que el Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo cuenta con 2 secciones o cámaras y que no necesariamente van a compartir criterios y tampoco es necesario que todos los jueces estén de acuerdo ya que puede haber uno que sea parte de los criterios de la mayoría y realice lo que es un voto salvado.

El análisis se divide en tres: las declaradas con lugar y que realizan la modificación la declarada sin lugar, es decir, que confirman lo resuelto en primera instancia y las que anulan proceden al realizar el reenvío del expediente para que en primera instancia se vuelva a conocer ya que la sentencia puede contener vicios de forma y fondo que impiden el conocimiento de la segunda instancia judicial.

#### **A. Posición de la Sección Primera del Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo.**

##### **1. Declaradas sin lugar**

La Cámara al momento en que reciben los procesos de expropiaciones una vez abierta la audiencia se procede a mencionar puntos que resultan de interés para la apelación formulada, posteriormente los jueces proceden a escuchar los alegatos de cada una de las partes con sus respectivos agravios los cuales deben estar debidamente fundamentados ya que es ahí donde se debe tener en consideración lo que se debe resolver por parte del tribunal en los puntos que se indiquen, debe recordarse que el ad quem no puede resolver ni más allá de lo solicitado ni menos por lo cual los agravios deben de estar claros para poder resolver.

En ese sentido las sentencias que son analizadas en este punto exponen los expropiados las disconformidades que tienen en cuanto a la manera en que se analiza la prueba por parte del juez de primera instancia con relación a los peritajes que constan en autos, ya que consideran están lesionando sus intereses por la manera en que se abordan los peritajes y que están decidiendo

únicamente tomando en consideración el avalúo administrativo, y no los otros peritajes que son aportados en los expedientes debe tomarse en consideración que hay un peritaje judicial que resulta de necesidad en esta sede.

En los casos en que se necesite otro peritaje se nombra un nuevo profesional que es llamado perito en discordia, pero este también debe ser nombrado de la lista oficial, eso no significa que si la parte expropiada quiere aportar un informe privado no pueda hacerlo simplemente que este debe ser aportado como otro elemento de prueba para que el expropiado justifique por qué su propiedad tiene otro valor distinto al que se fija en el avalúo administrativo, por lo cual es una aclaración que realiza la cámara al momento en que las partes solicitan que se tomen como base los informes privados o que se nombre un profesional de elección de la parte expropiada ya que la misma ley establece las condiciones en que se debe traer a este profesional al proceso y la manera en que se debe realizar el peritaje.

En ese orden de ideas y en las consideraciones como bien lo hace ver la cámara en los considerandos que se resuelve con base en lo que se indique en lo que son los artículos 22, 29, 37, 39 y 43.a, algo importante de hacer mención y que es un criterio que tiene el Tribunal es que si la parte no está conforme con algo que se resuelve en primera instancia y se precluye con esa etapa al momento de la apelación sobre la sentencia de justiprecio estos alegatos no pueden ser objeto de su aceptación en el recurso contra las actuaciones pasadas que no fueran impugnadas en el momento procesal oportuno, por lo que recalcan a las partes que se deben utilizar los mecanismos establecidos en el momento que tienen la disconformidad ya que la aceptación fuera de ese plazo puede llegar a sobrevenir un daño al proceso y una indefensión alguna de las partes por como ya se ha indicado es una etapa que se encuentra firme y que en su momento por no haberse presentado ya fuera el recurso de revocatoria o un incidente de nulidad de forma tácita se tiene por aceptado lo resuelto en ese momento.

Ahora bien, el Tribunal indica que de las valoraciones que realizan los jueces de primera instancia en su momento se encuentran conforme a derecho ya que el análisis del peritaje de conformidad con el artículo 22, el cual da los criterios o pautas que debe contener el avalúo no solo administrativo, sino los judiciales también, en los casos en los cuales existen tres peritajes se debe justificar debidamente el cambio de un criterio a otro, situaciones que en los peritajes que constan en los autos no se cumplía.

Por lo cual en estricto apego de la ley es que se debe tomar en cuenta los valores del peritaje administrativo de igual forma hace mención que en su momento procesal oportuno, la parte no realizó la gestión de impugnación necesaria que se permite en el artículo 23, por lo cual en razón de no darse esta solicitud da por precluida dicha etapa y se tiene por aceptado lo que se encuentra ya en los peritajes de igual forma menciona que si las partes desean aportar un nuevo peritaje como prueba para mejor resolver los mismos deben ser aportados en el acto y no solicitar en esas audiencias dicho peritaje ya que ese no es el objeto de análisis en ese momento también los valores que el juez de instancia da son valores promedio, es decir, unitario y ese análisis se da con la información que consta en los peritajes y siempre va a predominar lo que sea valorado en el administrativo, es decir, que si en el informe base, por ejemplo, menciona un punto que en los otros peritajes no se tomaron en consideración se va a dar este concepto aunque como ya se indicó en los demás no se haya tomado en cuenta este concepto toda vez que este es la base con que los juzgadores deben de trabajar.

En esa misma línea el Tribunal explica lo que ocurre con los peritajes que no se ajustan con lo establecido ya que se debe de invalidar el peritaje que no cumplan con todas las condiciones que ya se encuentran estipuladas y también hay que tener en consideración que la ley es clara en indicar que no se puede girar un monto superior al avalúo administrativo sino existe una justificación clara y debidamente justificada con prueba pertinente del por qué el cambio del monto del avalúo administrativo al judicial.

Así son los casos que podemos ver en las sentencias analizadas para este rubro ya que en uno de los casos como se establece en el numeral 39 la valoración que se refleja en la sentencia que se hizo de los peritajes y la prueba portada se encuentra acorde, sin embargo, uno de los peritajes que no es tomado en consideración es por no cumplir con los criterios de sana crítica racional que ya se establecían posteriormente en el numeral 22, de igual manera tiene que tomarse en consideración que el tribunal es claro en indicar que los peritajes privados, es decir, por profesionales que no son de la lista oficial de la Dirección Ejecutiva pueden ser usados como informes, sin embargo, no tanto como la base para fijar del todo los montos a conceder.

En ese sentido, el Tribunal tiene la línea con relación a los peritos terceros en discordia no pueden ser nombrados de oficio por los jueces de primera instancia, ya que la ley lo que da es una facultad a la parte que no esté de acuerdo con lo resuelto con el primer peritaje judicial, sin

embargo, si las partes no lo quieren y el juez con los dos peritajes que hay puede resolver no es necesario traerlo.

Asimismo, podemos ver como la cámara menciona que no se puede indemnizar por expectativas, es decir, entre los casos que fueron analizados la parte indica que el bien presenta un daño por la pérdida de la expropiación y que no se toman en consideración los cambios que se deben de realizar en los montos que se están dando, por lo cual la expropiada va a tener que de su bolsillo sacar más dinero para los cambios y mejoras que se van a tener que dar.

Siguiendo con la idea el Tribunal es claro en indicar que no se logra desvirtuar que los montos dados no sean los correctos mediante la prueba pertinente para que el Tribunal pudiera entrar a considerar los alegatos que se están dando para la solicitud de la modificación. En cuanto al punto del remanente, sin embargo, la cámara es clara en indicar que el pago solo se puede usar si el mismo del todo ya no puede ser utilizado, situación que no se da en ese caso concreto ya que la persona sí puede seguir utilizando sus espacios comerciales.

En razón a los alegatos de la pérdida que va a sufrir la actividad comercial se debe tomar en cuenta que los derechos comerciales se pueden solicitar mediante otro proceso donde se discuta este punto y se demuestre de forma posterior al proceso principal de expropiación los daños que se han sufrido a raíz de la decisión del Estado de llevar a cabo la diligencia.

Con relación a los intereses se deben calcular con base en la diferencia que haya entre el justiprecio y los fijados por la indemnización, cuando los montos sean igual no se tiene esta base para solicitar los mismos esto respaldado con el numeral 11 de la Ley de Expropiaciones objeto de esta investigación. Ahora bien, la cámara también en los casos que consideren necesarios proceden a dar una aclaración sobre los lotes que se deben de expropiar cuando sean terrenos de regímenes especiales como lo son los condominios, por lo que proceden al realizar la aclaración de lo que es un régimen en propiedad de condominio en los cuales sus leyes llegan a fijar pautas para el disfrute y aprovechamiento de las propiedades que se encuentran en este en el régimen especial, sin embargo, indican que esto no impide que se tenga que dar una metodología distinta para los efectos de que se tenga que dar una expropiación parcial del inmueble, asimismo indica que cuando son condominios horizontales y no verticales no se sufre una modificación ninguno de los métodos que ya existen para la valoración. Se rigen por la franja que va a ser expropiada y no por el lote o finca registral completa únicamente por lo que se necesita en la expropiación.

En ese mismo sentido hace una distinción a los casos en los que lo que se ocupa el terreno para una servidumbre en los cuales el dominio total del bien no deja de ser del expropiado, sino que va a tener que soportar un gravamen, cosa que no sucede en todos los casos ya que más bien se va a dar la segregación de la finca madre y pasa a ser dominio del Estado.

Debido a los criterios y la línea que sigue el tribunal de apelaciones en estos casos es que llega a determinar sin lugar el recurso de apelación planteado por las partes y confirma lo resuelto en primera instancia por considerar que el análisis que realiza el juez se encuentra acorde a derecho y que mantiene la línea de lo ya resuelto por ellos en procesos similares por lo cual lo único que les queda es confirmar las actuales realizadas por el juez en su momento.

## **2. Declaradas con lugar**

Con relación al siguiente análisis en los casos en el que el Tribunal de Apelaciones realiza la modificación ya sea total o parcial de la sentencia se toman como parámetros para poder realizar esa gestión no solo la prueba que consta en autos, sino que también se puede utilizar la denominada prueba para mejor resolver que las partes en su oportunidad no hayan presentado ante la primera instancia o bien era una prueba que no era de tan fácil acceso para su obtención o puede ser también algún peritaje que se haya elaborado posterior a la sentencia o en un período muy cercano a la confección de la misma por lo cual se presenta hasta el momento del recurso de apelación, partes deben considerar que la admisión o rechazo de la prueba que se aporta en este caso para mejor resolver su pronunciamiento se hará hasta el momento de la sentencia que realiza el tribunal de apelaciones que puede ser una sentencia oral o una sentencia escrita.

Asimismo, podemos ver cómo la cámara hace una importante mención con relación a lo que son los peritajes que constan en los expedientes y no solo estamos hablando del administrativo, sino del judicial y en los casos en los que existan el tercer peritaje en discordia ya que al momento del análisis los agravios que realizan ya sea durante la audiencia oral o escrita la cámara utiliza la información de los peritajes que constan en el expediente para poder determinar los valores con los cuales el juez de primera instancia vierte su criterio en la sentencia.

Para la cámara, los peritajes son muy importantes ya que son la base con la que se debe resolver esos procesos igual viene manteniendo el criterio de que deben ir apegados a lo que se establece en la ley de expropiaciones y que si alguno de los peritajes no cumple con los requisitos este debe ser apartado del mismo ya que no está dando la función necesaria y también en ese caso

hacen una importante observación sobre los qué es el monto que se debe conceder ya que el mismo no puede ser ni superior o inferior a los peritajes, es decir, el monto mínimo que se puede otorgar como justiprecio en la expropiación es el peritaje administrativo y como monto máximo lo que es el peritaje judicial.

Es por esta razón que la cámara da siempre sus observaciones con relación al peritaje, toda vez que si no están cumpliendo con los requisitos el juez debe de invalidar ese informe ya sea únicamente en la primera instancia o sí de igual manera en segunda instancia al momento que ellos hacen la revisión constatan los vicios que contiene ese documento y, en ese sentido al no estar completos estos y no tener un respaldo técnico válido para su aceptación se estaría dando una grave afectación a los que son los intereses del estado, como en otras ocasiones la cámara ha señalado los fondos con los que se pagan esos procesos son de índole pública y deben asegurarse que no va a haber un enriquecimiento indebido, ni tampoco va a haber un empobrecimiento por la parte expropiada.

En cuanto a la prueba que se aporta sí se recomienda por parte del tribunal que si va a ser digital sea su vida antes de la audiencia para que la parte y la cámara puedan proceder al estudio de esta ya que durante la celebración de esta se debe dar la audiencia de ley correspondiente y de esta manera va a estar más conocedora sobre la prueba y podrá utilizar mejor el tiempo tornado de no ser presentada en formato digital, se debe aportar la copia respectiva para las partes.

Ahora bien, en las sentencias que se da alguna modificación en los montos de justiprecio el tribunal llega a tener en consideración todos los elementos probatorios que constan en autos, es decir, desde la prueba que se viene ofreciendo en primera instancia como la que se aporta al momento de la audiencia en el Tribunal de Apelaciones y, los casos en que se da aceptación de la prueba porque está vinculada con la funcionalidad para resolver el asunto se deja constancia de la aceptación por la utilidad relevante que llega a tener.

En ese sentido y del estudio de las sentencias que se están analizando en este punto de la modificación se puede ver cómo la cámara utiliza la prueba para poder proceder con la modificación de las sentencias que se vienen tratando de impugnar ya que en dichos documentos se aportan elementos probatorios de relevancia para poder determinar el verdadero valor que debe ser fijado y que se encuentran más acorde al valor actual del bien que es objeto de la expropiación.

Una vez que la cámara llega a determinar los elementos que se están dando para la modificación del justiprecio se debe tomar en cuenta lo que sale se la Constitución Política y en

eso el tribunal se encuentra muy apegado que el justiprecio no es solo la pérdida del bien también están lo que son los intereses del daño remanente las costas modificaciones que hubiese sufrido el bien previo a la expropiación por lo que los montos que sean fijados deben ser acordes con la realidad del bien al momento de la pérdida del mismo así como del pago que ya se encuentra establecido por ley.

En este mismo sentido se puede ver cómo la cámara viene indicando que el proceso especial de expropiaciones es una potestad de imperio que nace de las prerrogativas del estado para expropiar en forma coactiva y forzosa, sin embargo, que esta potestad es limitada con lo que es la base en garantía de la indemnización justa y que se denomina justiprecio por lo cual si se ven afectados derechos reales tiene que darse la indemnización que sea equilibrada y que todo ello es con base en el principio de sustitución también denominado restitución o reposición y eso quiere decir, que debe dejarse a la parte en las mismas condiciones que tenían de tal modo que puedan adquirir un bien inmueble que sea conforme el precio y las condiciones que sostenían de previo, por eso para ellos el monto del justiprecio es tan importante en los peritajes, también indican que cuando la pérdida es parcial se da lo que es un daño al remanente y que este también debe de tener una indemnización que se ajuste a lo que es la pérdida de parcial de ese bien y qué al momento de analizar esa pérdida debe de contestar se una pregunta muy importante para otorgar ese monto que es sí lo que se inutiliza del bien llega a ser una desmejora considerable para la parte o sea hay una imposibilidad de poder usar imposibilidad de poder utilizar el bien con la actividad que se tenía si será esta afectación entonces el monto del remanente se está justificando para lo que es una posible modificación que no se consideró en el primer momento.

Este punto cuando la cámara debe referirse sobre un daño en el remanente se hace mención la sentencia N°64-2014 del 12 de febrero del año 2014 emitida por el despacho en el cual para ellos lo resuelto sobre el daño al remanente resulta relevante y vienen manteniendo esa línea en cuanto a que el precio final necesariamente debe incluir un análisis sobre la indemnización de los daños que sufre la colocación de un desmembramiento de la finca y que para ello en forma técnica y efectiva se demuestra la existencia del extremo de lo que es el daño al remanente y que el concepto constitucional de precio justo que se encuentra en el párrafo primero del artículo 47 de la Constitución llega a resultar indispensable en los casos que se examina.

En ese mismo sentido podemos ver cómo el porcentaje del valor del inmueble debe ser congruente con la naturaleza y la extensión del daño que se está causando y si el propietario puede

hacer uso y explotación normal del terreno o si por el contrario no se puede realizar la actividad de la misma manera es que el daño del remanente se debe de fijar con esos parámetros.

Cómo se puede determinar, la cámara hay momentos que debe realizar modificaciones en la sentencia que se encuentran alzada de valorar varios aspectos para poder determinar si los agravios expresados cumplen con lo necesario para ellos poder otorgar una modificación que se encuentra ajustada a derecho de lo contrario deberán de rechazar la gestión debe recordarse que la ley solo puede otorgar lo que sea expresamente solicitado no puede dar ni más ni menos, por lo cual es de suma importancia que los agravios sean expresados de la forma más clara posible para facilitar el trabajo de la cámara y que resuelva a cabalidad la gestión presentada.

### **3. Anuladas**

Como último aspecto procederemos a analizar lo que son las sentencias que se presentan ante el tribunal de apelaciones específicamente la sección primera en las cuales el tribunal debe de proceder con la anulación de la sentencia y el reenvío de esta al Juzgado Contencioso para que sea nuevamente dictada.

Una vez que la cámara ha escuchado los alegatos de las partes procede a lo que es la deliberación sobre los aspectos que se vienen indicando en la sentencia, es importante recalcar que las sentencias tienen como requisito esencial la validez y eficacia y que deben estar debidamente fundamentadas y ser congruentes, es decir, ineludible del juzgador para referirse a los hechos o puntos en los que está respaldando el fallo igual manera debe referirse a todas y cada una de las pruebas que están siendo admitidas y también los hechos que se tienen por no probados y que lleguen a ser argumentados en el proceso, por lo que se indica por parte de la cámara que el expediente debe de contener todas las actuaciones que realizaron las partes debidamente establecidas en la sentencia de fondo.

De igual manera, el juzgador en ese momento debe de dar sus propios razonamientos, sus propios argumentos sobre lo que es el objeto del proceso y debe indicar la procedencia del mismo su teoría del caso cuál es su hipótesis jurídico procesal que está utilizando para justificar su decisión, su actuación de fondo en el proceso.

En los procesos expropiatorios indica la cámara que es sumamente importante lo que se indicó anteriormente esa justificación ya que el fallo tiene que expresar primeramente lo que es la determinación del costo del bien también, los argumentos en torno a la revisión del avalúo administrativo para que se dé la fijación del justiprecio, ya que la misma ley indica expresamente

que solo se pueden discutir asuntos relacionados al avalúo administrativo en las condiciones en que se encontraba el bien al momento del estudio.

Esto debe quedar plasmado en la sentencia de fondo y ella debe estar debidamente resguardada con lo establecido en el artículo 39 de la ley de expropiaciones el cual la prueba se debe valorar con los principios de la sana crítica racional y aplicando los criterios que se vienen estableciendo en el artículo 22 referente al justiprecio, el cual ya indica todo lo que debe de traer el avalúo administrativo para que el mismo pueda ser debidamente aceptado, igualmente en el momento que se hace lo que es el avalúo judicial tiene que contener lo mismo que se indica en el artículo 22.

Los casos en los que esto no ocurra provocan que no se pueda dar un criterio adecuado sobre la validez y la realidad de las pericias que se fueron efectuadas por lo cual nos estaría conforme a lo que se establece con el artículo 39 y la cámara deberá tomar la decisión de realizar una anulación de la sentencia ya que no se cumple con todo lo establecido y no es lo adecuado que se anule en ciertas partes de la sentencia se mantengan otras por lo cual generalmente cuando el tribunal decide la anulación es completa y devuelve el expediente para que se pueda volver a dictar la sentencia de primera instancia.

En esa misma línea que viene manteniendo la cámara específicamente la sección primera menciona lo que es una indemnización plena del daño y se respaldan con el voto de sala constitucional 5294-018 de las diez horas veinte minutos del cuatro abril de dos mil dieciocho en los cuales además se da la aplicación de los principios de razonabilidad, proporcionalidad y el principio de sustitución restitución o reposición y también se indican que la sentencia en un proceso expropiatorio debe apegarse a lo que se establece en el artículo 57 del código procesal contencioso administrativo el cual indica que todas las resoluciones deben ser motivada de manera tal que se dé el principio de seguridad jurídica.

Puede ver como las sentencias que conoce la cámara en el análisis cuentan con vicios que le impiden poder conocer a profundidad los agravios que se vienen dando en la audiencia razón por la cual no se puede dar un pronunciamiento sobre el fondo y debe el tribunal proceder con la devolución del expediente ya que si ellos realizan una modificación en la sentencia ya sea total o parcial estarían resolviendo como única instancia dejando en indefensión a las partes en caso de que considere que no se resolvió de la mejor manera.

## **B. Posición de la Sección Segunda del Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo.**

### **1. Declaradas sin lugar**

Por parte de la sección segunda tenemos que los casos de las sentencias analizadas en las cuales se confirma la sentencia emitida por primera instancia ya que los agravios expresados por las partes llegan a dar un mejor planteamiento sobre lo acontecido que lleva a que se deba presentar el recurso de apelación contra la sentencia del justiprecio.

De tomarse en consideración, que la cámara indica que el momento en que se dan los agravios ya se profundiza en los mismos, si bien es cierto se pueden indicar, pero no se profundizan por lo cual no les permite a ellos venir a poder determinar más a fondo qué es exactamente lo que se está pretendiendo con el agravio señalado ya que en ocasiones únicamente hacen mención de qué ayuda, pero sin la profundidad necesaria para que ellos puedan verter su pronunciamiento de fondo al momento de que dicte la sentencia razón por la cual en ocasiones el tribunal se encuentra limitado a únicamente poder conocer sobre lo que se indicó y no poder dar a mayor profundidad los hechos que se formularon en ese momento.

De igual manera se indica como en la otra cámara estudiada que la prueba que se aporta es de gran importancia ya que la valoración que se realice de ella va a facilitar el análisis en la sentencia de primera instancia al igual que como se indicó anteriormente en la recámara hay prueba que no logra ser aportada de primera entrada, sino que puede ser peritajes privados, modificaciones que sufrió el bien posterior a lo que es el avalúo administrativo y esa prueba se aporta hasta que se llega a la audiencia de apelaciones que en ocasiones la misma puede venir a contribuir en la decisión o del todo no aporta aspectos relevantes o importancia que permitan que se dé la modificación de las sentencias que se está recurriendo.

En ese mismo sentido la cámara tiene el criterio de la prueba que se aporta para mejor resolver ya que resulta importante para una mejor valoración de los agravios que se expusieron durante la audiencia de igual forma considera el tribunal que la prueba debe ir acorde a lo que ya se encuentra establecido en la ley de expropiaciones y que si esta no constaba antes en autos el juez de primera instancia no iba poder valorar de la misma manera en que ellos lo están realizando por la falta de esta prueba que se aporta hasta la etapa de apelación.

Existen casos que considera la cámara que la prueba que se aporta no viene a brindar hechos relevantes o nuevos que justifiquen la modificación de la sentencia, más bien por el contrario vienen a ratificar lo que ya se resolvió por no tener una vinculación distinta que justifique los agravios que se vinieron a exponer, otros casos que fueron analizados, se puede ver cómo la prueba que sí aporta son de mejoras que se han realizado en la propiedad son la parte cuando ya existe la notificación en vía administrativa de que la propiedad va a ser expropiada por lo cual la legislación es clara en que estas mejoras ya no pueden ser consideradas parte del proceso por cuanto la parte ya tenía el conocimiento de que se iba a dar una expropiación.

Entiende también esa cámara el criterio de que ningún caso la indemnización puede exceder la suma mayor establecida en los avalúos y que tampoco se puede exceder de un mínimo dado en el avalúo administrativo ya que eso se establece como una limitación y que no es posible que pueda ser superado esos montos sin que haya instrumentos técnicos jurídicos que avalen esa fundamentación y que debe respetarse lo establecido en el ordenamiento jurídico.

Con relación al tema de los peritos esta sección tiene un criterio muy parecido a la sección primera en la cual indica que se puede solicitar lo que es un tercer perito en discordia cuando no se esté de acuerdo con el avalúo judicial que se ha realizado, sin embargo, si no se acepta o no se solicita el tercer perito en discordia se debe resolver únicamente con el peritaje administrativo y judicial que conste en el expediente judicial de igual manera indica que está la posibilidad de traer documentos de origen privado u hojas experticias de peritos privados que permitan formar un criterio al juzgado de primera instancia para la fijación del justiprecio.

Se debe de tomar también en consideración que el peritaje privado no puede servir como límite para la fijación del monto, únicamente los judiciales que se realicen igual se tiene el criterio de que si existe una inconformidad con el peritaje administrativo la ley faculta la solicitud de la ampliación del mismo, pero si este no es solicitado por la parte interesada pues será lo que es una preclusión de la etapa y el mismo quedará así de igual manera con el peritaje judicial el momento de su confección si se notan vicios o incongruencias se puede solicitar al perito que realice una ampliación del mismo indicándoles cuáles son los puntos en los que existe una posible disconformidad o error y en los casos que se realice esta y una si se siga disconforme es cuando se puede solicitar lo que es el tercer perito en discordia y de esa manera no es necesario únicamente aportar prueba por aparte, sino que en el mismo peritaje se pueden solicitar esos puntos que son

necesarios para resolver, pero de tener claro la parte que el interés de ellos, es decir, no puede ser gestionado por los jueces tramitadores del proceso.

Ahora bien, debe tomarse en consideración que la cámara considera que en el tema de las costas desde muy vieja data se ha resuelto que la lógica y la finalidad del proceso de diligencias de expropiación no debe de haber discusión en lo que es el monto de las costas por cuánto desde que se realiza el avalúo administrativo la administración ejerce su potestad de imperio y establece el monto a indemnizar.

En caso de que se tenga que ir a litigio, es por eso que el monto plasmado dentro del informe de no existir una posibilidad de que pueda ser bajado en sede jurisdiccional, pero sí puedes subir en caso de que se cambie el monto del avalúo administrativo durante el litigio, erosiva permitir una modificación en aumento de las costas, también al realizarse esa modificación señala la cámara que se ven modificados también los intereses por lo cual también va a haber una variación en el monto conseguido sobre ese rubro que al momento de la liquidación es cuando el juez de primera instancia deberá utilizar la fórmula correspondiente para calcular las diferencias.

Dentro del análisis de las sentencias revisadas por la sección segunda se determina que existieron procesos en los cuales se llegaron a lo que fueron acuerdos extrajudiciales como forma de pago a la indemnización en estos se realizaron mejoras que recayeron sobre lo que era el daño al remanente de la propiedad, sin embargo, la parte al momento en que expresa sus agravios desea que se le conceda más de los acordado en su momento por este tipo de daño, por lo que la cámara señala que lo resuelto por el juez de primera instancia se encuentra conforme a derecho toda vez que este acuerdo tuvo como finalidad una compensación que se cumplió por la parte expropiante y no se dieron las manifestaciones de agravios que demostraran que hubiera una insatisfacción por ese cumplimiento en lo pactado por las partes.

Debido a todo lo analizado y expuesto por la cámara es que por unanimidad deciden confirmar lo resuelto por la primera instancia ya que se cumplen con todos los elementos dentro de la sentencia y al no haber realizado la parte expropiada alegatos comprueba que demostrar a algún daño adicional o pérdida de montos económicos es que la cámara no puede resolver otorgando más ya que la prueba no acredita esta situación.

## **2. Declaradas con lugar**

Dentro de las sentencias analizadas por la cámara de la sección segunda durante el período de análisis del presente trabajo se tiene que no realizaron la modificación de las sentencias de la ley 9286 la cual es objeto de investigación por lo cual no se puede dar pronunciamiento de los criterios que utilizan para los casos en los que declaran con lugar el recurso de apelación sobre la sentencia de fijación de justiprecio de las diligencias de expropiación durante el período 2019.

## **3. Anuladas**

Conforme a los procesos que llegaron al Tribunal de Apelaciones a la sección segunda se puede ver como dicha cámara debe realizar un análisis de la sentencia para poder determinar que no se cumplen con todos los presupuestos legales para que se puedan entrar a conocer los agravios expresados por las partes por cuanto las sentencias analizadas en este punto presentaban inconsistencias en cuanto al método que se estaba utilizando para determinar el valor de la propiedad.

Asimismo, como que no se estaba justificando el análisis de la fijación del monto ni se estaba sustentando dentro de la prueba que constaba en el expediente y decide desechar lo que se encuentra fijado en el avalúo administrativo y empezar a tomar valores unitarios sin comprender de dónde salen los mismos razón por la cual considera el tribunal que hay evidentes inconsistencias de forma y de fondo que impiden que ellos puedan realizar un pronunciamiento certero por lo cual la cámara debe de oficio realizar las revisiones y actuaciones que se dan y los agravios expresados por las partes durante la audiencia oral, proceder con la anulación de la sentencia de fondo y devolver el asunto al Juzgado Contencioso para que sea nuevamente dictada la sentencia en primera instancia.

En ese sentido la cámara menciona que si ellos proceden a realizar la modificación de la sentencia o dictar la nuevamente estaría dando fin a la posibilidad de una apelación en segunda instancia, ya que ellos estarían dando por agotada la vía es por eso que al haber estos errores proceden a tomar esa decisión, asimismo menciona que el espíritu judicial de lo que debe contener una sentencia no se está cumpliendo y es parte de las razones que dan para fundamentar esa decisión de devolución del proceso.

Ahora procederemos con la entrevista realizada a los Jueces del Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo los Licenciados Huberth Hernández Argüello, Juez de la Sección Primera y el Licenciado Ricardo Madrigal Jiménez, Juez de la Sección Segunda en lo cual se señala lo más importante indicado por ellos.

Con relación a la primera consulta que se les realiza, en que si considera que la Ley 9286 así como la última reforma sufrida ha cumplido el objetivo fijado por los legisladores la crearon para la agilización de la obtención de los bienes.

El Licenciado Hernández señala:

*“Sí yo creo que sí ha incidido por lo menos la parte judicial cómo se pudo haber visto las expropiaciones tiene dos fases debidamente diferenciadas una es la fase administrativa en la cual nosotros no tenemos absolutamente nada que ver salvo si fuera necesario que van hacer el avalúo administrativo y la parte no deja que se ingrese entonces nosotros podemos dictar una medida cautelar y facilitar el ingreso al bien para los estudios previos pero fuera de eso nosotros en sede administrativa no tenemos vela si no solo en ser judicial y en supuestos muy particulares entonces la ley tenía la vocación de agilizar los eventos administrativos y judiciales se puede hablar de los judiciales se redujeron plazos se eliminaron recursos y en esa medida uno puede decir que si ha habido una agilización sin embargo la ley no ha sido suficiente se puede ver como el juzgado están bastante atrasado duran bastante y fue necesario reforzar el área de expropiaciones con más jueces que ahora sí están resolviendo con mayor velocidad por lo que se puede ver que no es tanto un problema de ley sino de la institución en reforzar para que haya personal suficiente que pueda atender los asuntos pero en general se considera que en sede administrativa no se puede decir si hay agilización, pero la reforma tiene esas dos visiones agilizar la parte administrativa y judicial en la parte judicial se considera que se ha logrado parcialmente ya que se sigue durando mucho en los procesos y no tanto por la ley sino por la gestión del juzgado por una falta de capacidad instalada y un poco del desconocimiento de la materia, la reforma de una ley no soluciona el problema, como modelo legal agiliza los procedimientos”.*

Mientras que el Licenciado Madrigal indica:

*“La respuesta tendría que ser no, y se procede hacer una aclaración el artículo 45 constitucional previo un mecanismo de tutela es decir un proceso que garantiza en favor de los particulares es el fin ideológico que tiene la norma del 45 lo que dicha norma no dice es sí esos procesos de garantía de tutela es en vía jurisdiccional o administrativa simplemente indica que debe haber una forma que garantice que el monto que se va a cancelar corresponde efectivamente al denominado justiprecio pero no dice cómo va hacer ese procedimiento si es en sede administrativa en sede judicial o es mixto eso no lo dice en ninguna parte por su parte la modificación que si ha tenido de la ley de cremación en las 3 que se han tenido parten de una premisa diferente la premisa la ley no es la garantía Del justiprecio el fin de la ley es exclusivamente la "revisión" del avalúo administrativo y así lo dice el artículo 22, 39 y 42 la ley va indicando una y otra vez que su objetivo es la revisión del avalúo administrativo lo que no necesariamente uno y otro organismo los llevan a la misma conclusión ya que se puede dar conclusiones diversas porque los fines no son los mismos, cuál desde el momento que los fines son diversos se vuelven muy compleja porque por un lado el particular que está haciendo expropiado piensa que su fin es indicarle al juez de alguna forma la fijación del justiprecio que le ofreció la administración es incorrecto y se acuesta se cumple las personas van fijadas en ese en ese aspecto son pocos los abogados que va indicando algo diferente el abogado lo que busca es que el perito da un monto que es inferior y que la administración se equivocó dando un monto inferior ya que los abogados van en esa línea pensando en demostrar que el monto que se está dando es incorrecto por su parte la administración se orienta en otro sentido ya que va indicando que si se tiene un avalúo judicial ese avalúo judicial hace la revisión del método del avalúo administrativo tal y como lo dice La ley porque si no se hizo no es válido lo que se indique. En ese plano cada uno cree que está cumpliendo el fin de la ley que por eso cada uno de ellos piensa que saldrá victorioso del proceso afincado cada uno en la postura que tiene por lo cual el cauce del proceso siempre van a mismas cuándo será el problema cuando se llega a la sentencia ya que el alegato la procuraduría siempre va a ir centrada en que no se realizó el avalúo administrativo por lo cual se debe desechar el peritaje judicial y por la otra parte el administrado siempre va a llegar con la misma línea indicando que el avalúo administrativo no es correcto, cuál el juez al momento de resolver deberá inclinarse por alguna de las dos tesis que generan los recursos ya que ambas partes*

*creen que tienen la razón cuando en realidad evidentemente no la pueden tener. Por otro lado en el trámite del procedimiento ya propiamente indicado sí se ve el procedimiento todas las leyes exceptuando la declarada inconstitucional tienen el mismo esquema la administración realiza un peritaje se representa la parte la parte puede aceptarlo o rechazarlo para el caso lo que interesa es que es el rechazo por lo que se tiene la oportunidad de que se presente en vía judicial en la vía judicial el juez establece el nombramiento de un perito para que defina un valor que le ayude a definir el precio si el monto dado en el avalúo administrativo es correcto luego de ahí viene lo que es el tercer perito en discordia que se ha cambiado en los últimos años en cuál es la orientación de este y a partir de ahí el juez define y sí se ve el proceso como tal, lo cual todos los procesos son iguales en esencia todos son lo mismo procesalmente hablando existen diferencias en que se suprimen recursos para evitar que estos sean elementos dilatorios por lo cual sin esencia el proceso es el mismo es muy difícil que el proceso vaya llevarnos a una resolución más rápida si se está siguiendo exactamente el mismo camino diferencias son tan pequeñas que no se puede decir que haya un cambio en el proceso como tal que sea una forma más célebre, se puede conseguir celeridad aumentando la cantidad de jueces pero en el fondo no se estaría avanzando a la celeridad sino que sería una consecuencia económica ante jueces con el mismo proceso van a resolver de manera más rápida en conjunto pero de igual manera el proceso va a ser lento que va a tener las mismas etapas. Si hay mejorías, pero no hay el tema de la celeridad no en el tema de los estatutos fue la gran mayoría que se siente por ejemplo de la cancelación del daño al remanente la cancelación de los derechos económicos el pago del reconocimiento de los intereses y la indexación”.*

Con respecto al justiprecio se puede considerar la separación de los rubros que abarca o deben de ser un todo:

El Licenciado Hernández señala:

*“Hay una sentencia de sala constitucional que resolvió una acción de inconstitucionalidad contra la jurisprudencia de la sección segunda de apelaciones ya que se decía que los derechos comerciales no realizaban en el proceso de expropiación que había que ir a un ordinario es en una posición unánime de la sección de los años 2015, 2016, 2017 y una parte presentó la acción de inconstitucionalidad y la ganó por lo cual sala anuló la jurisprudencia indicando que era inconstitucional mandar a las partes a otro proceso*

*teniendo el de expropiaciones mientras que la sección primaria ha tenido el criterio del pago debe ser integral ya que la constitución política en su artículo 45 indica que la propiedad es inviolable y nadie puede ser privado de la suya si no hay un interés público probado previa indemnización conforme a la ley por lo cual desde siempre la jurisprudencia interpreta que cuando se habla de previa indemnización justa es el valor integral del bien y de todos los daños que es la expropiación ocasiona a la persona eso incluye el pago de la franja de terreno de la propiedad si se le está quitando todo el pago de instalaciones que estén dentro de la propiedad la vivienda las casas si hay actividad comercial sufre menoscabo hay que pagarlo entonces en esto se debe pagar todos los daños que de manera directa y actual ocasiona la expropiación es incluye los derechos comerciales el daño al remanente pero ese se habla únicamente cuando es parcial, el precio justo está en la Constitución el artículo 45 y en el artículo 1 de la ley de expropiaciones son todos los daños directos ocasionados por la expropiación llámese terreno construcciones derechos incluir el daño al remanente y acreditar si hay una afectación hace que se pierda valor se paga también”.*

Mientras que el Licenciado Madrigal indica:

*“Previo a contestar la pregunta se solicita un minuto para hacer una aclaración la ley de expropiaciones pensaba expropiaciones entonces que lo que quiere una expropiación que el estado en sentido amplio y retiré un bien sea inmueble o mueble un derecho intelectual lo retira del comercio particular para así porque la administración lo requiere esa es la lógica que tiene la expropiación como un todo cuál es el problema que no viene regulado en la ley y que no se encuentra claro normalmente cuando la administración expropia de camino produce daños ese tema no está regulado en la ley está regulada la ley general de administración pública en el 197 pero en la ley de expropiaciones no viene, esas afectaciones serían daños no expropiaciones se debe hablar qué es un daño indirecto, que considerar que el voto de sala no aclara que una cosa es los daños producto de la expropiación y otra cosa muy diferente son los derechos comerciales son dos cosas diferentes y que la gente tiende a confundir lo que es lo mismo lo cual no es cierto es decir si se está expropiando un derecho comercial porque el estado va ejercerla. El problema que tiene la ley es que no prevé estas diferencias no habla de daños a partir de la expropiación tampoco hace mención de los daños a partir de los derechos*

*comerciales la ley únicamente hace mención de dos puntos la expropiación de bienes inmuebles es decir habla de tierra pero podría darse el caso que se dé una expropiación que no sea tierra y la ley no lo está previendo se puede ver como el artículo 22 no hace mención de que se debería de hacer si lo que se está expropiando no es inmueble, la ley menciona el daño El remanente es una mención breve pero considera daño remanente cuando se toma un pedazo de la finca de tal manera que el titular de la finca le queda únicamente una porción es decir una expropiación parcial. La tesis que mantiene la segunda el estado quiere expropiar una porción si se producen daños que no están contemplados en esta línea vayan a un proceso civil de hacienda piden el estado que le pague los daños que se produjeron y que no estaban contemplados es esto lo que sala declara inconstitucional. La sección segunda revisa sobre los elementos que constan en el avalúo”.*

En la Ley se declara inconstitucional los artículos que hablan de las apelaciones sin embargo las partes vienen presentado recurso de los artículos derogados se considera que esta bien su conocimiento.

El Licenciado Hernández señala:

*“La consulta judicial fue planteada por una consulta realizada por la sección primera porque el problema que tiene la ley es que no sé pregunto cuál era la organización de la jurisdicción y dijeron sin consultar qué el órgano que debía conocer las apelaciones eres una contencioso cuál las partes empezaron a presentar recursos en todos los lugares, cuál hubo un grupo en el tribunal de apelaciones qué consideraba que sí decía tribunal contencioso no le correspondía el tribunal de apelaciones mientras que la sección primera si entendía que les pertenecía a ellos, cuál los recursos se verifican de conformidad con el artículo 43 de la ley anterior, también debe considerarse que la ley permite que los recursos sean presentados en el juzgado o en el tribunal de apelaciones no es que se mal sino que el juzgado debe remitir el recurso al tribunal se admite el recurso si se presenta en el juzgado tarda más aunque sea unos días pero tarda en llegar al tribunal”.*

Mientras que el Licenciado Madrigal indica:

*“Debe de tomarse en consideración que todo proyecto de ley que afecte las competencias del poder judicial deberán ser consultadas previo a la aprobación y el proyecto de ley de expropiaciones en su momento no se le consulto el poder judicial entonces en razón de no*

*haberse consultado al poder judicial la sala debe declarar inconstitucional solo los artículos que versaban sobre el poder judicial en el principal motivo que tuvo la sala fue que no se realizó la consulta el proyecto de ley tenía como fin anular todos los recursos que se pudieran es decir todo aquello que tuviera recursos y se pudiera eliminar debía de quitarse lo único que se quería que tuviera era la sentencia la opción de apelación Qué los procesos de expropiación fueran más céleres, se tiene que a raíz de esto van a mantener los recursos que se establecían en la ley anterior”.*

Es importante que se dé una explicación amplia de los agravios del justiprecio para la resolución de los recursos presentados y poder determinar cuál es la actuación que debe tenerse como Tribunal de Apelaciones.

El Licenciado Hernández señala:

*“Hay que comprender que el tribunal no revisa integralmente el precio que fija el juzgado sino que se conoce el precio únicamente en relación disconformidad que tenga la parte que apenas es decir el tribunal no tiene una competencia para revisar todos los aspectos del precio, qué la competencia está limitada al recurso de la parte si la parte únicamente indica disconformidad en un aspecto el tribunal únicamente revisa el tema que la parte inconforme indica, pero eso que si se dice que el tribunal no revisó de entenderse que el tribunal está limitado únicamente a lo expuesto en la apelación, por eso es que se explican durante la sentencia los agravios de la parte”.*

Mientras que el Licenciado Madrigal indica:

*“Dado que se permite que los agravios sean expresados de manera oral permite que las partes manifiesten sus agravios de la forma en que lo sienten y esto permite tener una mejor respectiva de lo que se debe de valorar, ya que al no haber tanta formalidad en la expresión se pueden explicar de una mejor manera”.*

Por último, cuando se habla de aspectos relevantes de la Ley de expropiaciones cuales se pueden indicar.

El Licenciado Hernández señala:

*“La celeridad se puede ver como un aspecto relevante ya que los plazos se han logrado reducir, sin embargo, aún son largos cuando lo posiblemente esperado es que duren un año con todo y recurso”.*

Mientras que el Licenciado Madrigal indica:

*“Debe entenderse que hay aspectos positivos y negativos entre los positivos está recurso de apelación es informal aún es decir no es el típico recurso civil, sino que es un recurso más abierto ya que está permitido si se solicita un punto y el juez encuentra algún defecto el juez puede anular la sentencia es quizás es uno de los aspectos más relevantes de la ley ya que todavía el recurso es abierto no cerrado.*

*Qué los recursos se pueden indicar orales esto permite que las partes puedan los aspectos como ellos lo sienten sin tanta formalidad, pero sí expresando los aspectos que están mal y de ahí se puede derivar un aspecto que se debe revisar el agravio, aunque sea muy pobre. Otro logro significativo es que antes existía el avalúo administrativo el perito judicial y para poder solicitar el perito en discordia era necesario que existiera una discrepancia entre los dos peritajes para poder solicitarlo.*

*Mientras que el aspecto negativo que tiene la ley es una frase que indica que la función de la presente ley es la revisión del avalúo administrativo porque la ley no está por encima de la Constitución y la Constitución de indicó cuál es el fin del proceso expropiatorio y es la fijación del valor del justiprecio no la revisión del avalúo administrativo”.*

### **C. Análisis de ambas posiciones**

Con la elaboración de esta tesis se busca poder entender de una mejor manera cuáles son los elementos o aspectos que motivan la actuación del tribunal de apelaciones en la sentencia de fijación de justiprecio, sin embargo, era necesario realizar un recorrido con respecto a lo que son las expropiaciones y no únicamente analizarlo desde la ley 9286 sino desde mucho tiempo antes para entender la motivación que tiene es tipo de procesos en la sociedad así como poder determinar si se han dado variaciones sustanciales para justificar el objeto de estudio que nos interesa.

En este caso es importante tomar en consideración que las primeras regulaciones que se dieron en el país fueron en 1821 con el fin de tener un mejor estado y los textos constitucionales pudieran garantizar los derechos de una mejor manera y en ese momento ya se viene hablando de lo que era la figura de la propiedad claro hay que tener en consideración que en aquella época no se hablaba de los mismos derechos o las mismas garantías que tiene ahora la propiedad, sin embargo, esto viene a dar una motivación a los legisladores para el futuro.

Posterior a esto para 1835 ya la propiedad había adquirido más fuerza en lo que eran sus garantías y cuándo se empiezan a dar procesos expropiatorios se habla ya de lo que es la indemnización de tomar, antes de esa fecha no existía una ley de expropiaciones como lo es ahora y eso también sus primeros pasos para la adopción de un proyecto de ley que resguarda esta figura que hasta la actualidad es de gran importancia estar en constante cambio y evolución para el mejoramiento de la población.

Para los fines expropiatorios es de suma importancia que se tuviera que hablar de lo que era la propiedad ya que nuestro país por su ubicación geográfica cuenta con una diversidad de tipos o clasificaciones de terrenos, por lo cual es necesario determinar el tipo de terreno que va a ser sometido a la expropiación y por ende, a la elaboración de un informe para la fijación del justiprecio como se pudo ver, la Constitución Política en el artículo 45 menciona lo que es el derecho de propiedad, no da clasificaciones de los tipos de propiedad, así que independientemente de la ubicación eso se debe de resguardar, sin embargo, como ya se indicó no todas tienen las mismas características.

Ahora, entrando más en el tema de las expropiaciones importante que se recalque la reseña de las mismas, en Costa Rica es importante mencionar que la primer ley que existió de expropiaciones fue mediante la número 34 del 23 de noviembre de 1843 y esto lo único que indicaba era que se debía indemnizar las porciones de tierra que se hubieran utilizado para hacer las calles y caminos y está había sido una respuesta especial a la situación que se había generado posterior a esto en la Constitución Política de 1841, se había dispuesto para la propiedad que las propiedades no fueron tomadas ni para usos públicos si no se había mediado la necesidad y un aprovechamiento común y que se les hubiera pagado de previo la indemnización.

Posterior a esta ley, el estado tuvo que esperar un poco más de 50 años para que se promulgada la ley de expropiaciones número 36 del 26 de junio de 1896 la cual se denominó ley sobre expropiación forzosa por causa de una utilidad pública la cual sirve como base para empezar a ver conceptos y principios de las expropiaciones como las tenemos al día de hoy y esa ley llega a ser tan importante para las expropiaciones, pues fija el procedimiento los principios también conceptos de lo que son hoy las expropiaciones, por lo cual esta llega a ser una de las bases más importantes que tuvo las expresiones en Costa Rica, igual manera con esta ley se viene dando la necesidad de que se declara lo que es el interés público previo a iniciar la expropiación probar, se

puede ver que esta ley llega a ser fundamental en los procesos propietarios y se ve afectada por leyes posteriores que vienen a complementarla.

Como parte de las leyes que complementaron la actual ley de expropiaciones se encontraba la ley general de caminos públicos del 22 de agosto del año 1972 en el cual se venía dando la inclusión del procedimiento expropiatorio por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes figura que como podemos ver, en la actualidad es representado por el estado y en aquella época se consideraba que cualquier institución iba a poder realizar la expropiación por medio de este ministerio por lo cual desde esa fecha hasta 1995 que se da la promulgación de la ley número 7495 del 3 de mayo que viene a dar otro tipo de regulaciones en lo que eran las expropiaciones, ya que la ley que hubo anteriormente llegó a tener problemas que afectaban la eficacia y celeridad de los procesos mientras que con esta nueva ley se buscaba poder subsanar esos inconvenientes.

Con la ley 7495 se busca que es todas aquellas leyes con las que en sus momentos se realizaron expropiaciones fueran una sola no se tuvieron que estar haciendo leyes específicas para realizar esas expresiones, sino que fuera una ley uniforme que se pudiera utilizar, si bien es cierto en la actualidad existen un procedimiento expropiatorio especial para el Instituto Costarricense Electricidad y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados sirvió como base para la elaboración de estos proyectos esta ley.

Así mismo, podemos ver como en Costa Rica las expropiaciones se han venido tratando desde épocas muy tempranas y la administración ha tenido que resguardar todos los procedimientos de la expropiación, respaldarlos en la ley general de administración pública con el fin de que se encuentren apegados a derecho ya que al existir una potestad de imperio tan determinante sobre la propiedad privada no puede la administración quedar únicamente con lo que diga la Constitución Política o una ley especial como la de expropiaciones, sino que necesitaba que su poder de imperio estuviera realmente resguardado de cualquier situación.

Otro aspecto importante y determinante en el presente trabajo es el procedimiento que lleva la expropiación en sede judicial que es donde importaba más para la elaboración de este trabajo por cuanto es el medio por el cual puede terminar en el tribunal de apelaciones de lo contencioso administrativo donde interesa ver las actuaciones que ellos realizan en la modificación de la fijación del justiprecio.

Sí bien es cierto, la ley indica que existen otros supuestos en los cuales la expropiación puede ir al tribunal de apelaciones para los efectos de esta investigación interesada cuando debía

intervenir en la sentencia de fondo ya que el proceso por sus etapas y procedimiento muchas veces es necesario que el superior intervenga y uno de los casos es con relación al perito judicial, sin embargo, el mayor interés que se puede tener como ya se ha indicado es si se cumple o no con lo requerido en el peritaje y no tanto con relación a su nombramiento o honorarios que son motivos por los cuales puede llegar al final, sin embargo, esto no se encuentra completamente vinculado con la participación del perito para la elaboración del informe requerido.

De lo anterior, una vez que constatan tanto el avalúo administrativo como el judicial, el juzgado debe proceder a dar la audiencia de ley para que las partes puedan realizar todos sus alegatos sobre el peritaje ya sea su aceptación o su disconformidad y también tienen la facilidad de poder solicitar un tercer perito en discordia. En caso que no se esté aún de acuerdo con las actuaciones de los dos anteriores también es importante aquí recalcar que el artículo 39, el cual regula la elaboración de la sentencia permite que las partes puedan presentar toda aquella prueba que sea pertinente y atinente al proceso para determinar el valor del bien, situación que cómo se vino viendo a lo largo del estudio, las partes lo guardan hasta el momento de la sentencia para que sea presentado ante el tribunal de apelaciones y de esa manera en sus agravios poder defender la tesis que cada parte mantiene sobre el verdadero valor del inmueble.

Razón de esto se tuvo la necesidad de mencionar los tipos de propiedad que existen en el país, esto ya que al momento en que se elaboran los peritajes administrativos se dan las características y de igual manera el perito judicial también debe mencionar el tipo de terreno en el que tuvo que efectuar las pericias, se pudo denotar que en Costa Rica existían dos tipos de propiedad, pública y privada, sí bien es cierto en las expropiaciones los terrenos que nos interesan son los privados ya que las expropiaciones sobre bienes públicos no llegan a ser judicial por ser tratados con otros mecanismos a lo interno de las instituciones, sin embargo, era importante hacer mención cuáles son los tipos de propiedad pública que existe en el país para tener un panorama más claro sobre las características que tiene cada uno.

En esa clasificación que se realizó se pudo delimitar que en la propiedad pública se encuentra lo que es la franja fronteriza, el patrimonio natural del estado la zona marítimo terrestre, los bienes de dominio público y cuál es la función social que tienen estos bienes dentro de la población, asimismo también se pudo verificar que en relación a la propiedad privada está lo que es la propiedad urbanística, plan urbana rural, la zona costera, la urbana residencial comercial e industrial, las cuales sirven de objeto para procesos expropiatorios, sin embargo, estos tipos de

terreno cuentan con características muy particulares, cada una que llega a determinar valores económicos para su adquisición distintos y es por eso que era de suma importancia indicar los ya que no se puede comparar una zona urbana con una zona rural y una zona costera ya que no cuentan con las mismas características por lo cual al momento de los peritajes es importante que la comparación que se va a realizar de terrenos sean con características muy similares, ya que no es lo mismo comprar una propiedad en San José que comprar una en Talamanca que no tiene las mismas características, no cuenta con la misma facilidad de adquisición de servicios básicos es por ello que se vio la necesidad de explicar dentro de esta tesis lo que eran cada uno de estos terrenos.

Como consecuencia de esa ley se llegó a determinar que igual manera que las anteriores no estaba cumpliendo su propósito en cuanto a la celeridad para la obtención de los bienes por lo cual los legisladores tomaron la decisión de crear el proyecto de ley con una nueva ley de expropiaciones la cual termina siendo la ley 9286 la cual llega a entrar en vigencia el 4 de febrero del 2015 con la finalidad y el espíritu de que los procesos expropiatorios tuvieran una mayor agilidad, modifica artículos que los legisladores consideraban eran factores que atrasan, ven la obtención de los bienes tanto en sede administrativa como en sede judicial y si bien es cierto no todos los artículos sufrieron una modificación ya sea total o parcial, que se consideraron determinantes para la celeridad de los procesos expropiatorios, sin embargo, todos aquellos procesos que antes de la entrada en vigencia de esta ley no estuvieran finalizados iba a seguir siendo tramitados con la ley anterior, es decir, la 7495 ya que se creó un transitorio que permitiera esta gestión y todos aquellos procesos que no habían sido presentados antes del 4 de febrero así hubieran sido avalúos del 2014 o años anteriores iban a tener que ser tramitados con la ley 9286 toda vez que en sede judicial no habían sido aún tramitados y de alguna manera iban a poder salir de una manera más rápida que los otros procesos que ya tenían tiempo de estar en sede judicial sin lo que era el dictado de la sentencia de fondo que interesaba.

Cuándo entra en vigencia de la ley que interesa en esta tesis se puede ver cómo la Sala Constitucional desde el momento en que se estaba en etapa de proyecto realizó sus recomendaciones con relación a lo que era la declaratoria de interés público ya que con la nueva ley se pretendía que fuera una declaratoria genérica y no por proyectos como es el método que se utiliza y que se encuentra de esta manera establecido en la ley general de administración pública qué es una declaratoria de interés público, nos indica qué es genérica, sino que por cada proyecto debe existir una declaratoria que se haya realizado en el consejo de ministros.

Dentro de puntos importantes que realizó su modificación en la ley de expropiaciones nos encontramos con lo que es el artículo 22 y el cual llega a tener una importancia determinante en los procesos expropiatorios ya que en esta se indica cuáles son los puntos que debe de traer el dictamen de la propiedad independientemente de que sea el avalúo administrativo o judicial debe de contener todos y cada uno de los requisitos para que pueda ser tomado en cuenta por el juzgador al momento que vierta su criterio final sobre la sentencia de diligencias de expropiación de avalúo administrativo situación que cómo se ha venido viendo a través de este proceso ha sido un punto crítico para los jueces al momento de verter sus criterios de fondo ya que la base para ellos es el avalúo administrativo y el límite es lo que se indique en el avalúo judicial siempre y cuando se encuentre debidamente fundamentado y cumpla con todo lo indicado en el artículo 22.

Como se denota a lo largo del trabajo, el artículo 22 es de vital importancia por contener todas las reglas que se deben de seguir en cuanto al avalúo administrativo y es el único artículo en el que se hace mención de lo que son zonas rurales, zonas urbanas y la metodología que se puede usar para la fijación del m<sup>2</sup> en esas propiedades y esto como se dio el inicio, es importante su abordaje en la elaboración de los peritaje ya que como se ha indicado anteriormente y se hizo mención en su momento, este tipo de terrenos tienen características particulares y diferentes entre sí por lo cual no pueden llegar a compararse una con otra al no tener los mismos elementos para poder hacer comparaciones.

Como punto importante y determinante en el presente trabajo está la actuación del tribunal de apelaciones ya que al momento de la confección de la ley 9286 no legisladores no tomaron en consideración lo que se establece en la Constitución Política en su artículo 167 en el cual se hace referencia al funcionamiento del poder judicial y procede en dicha ley a dar la competencia de segunda instancia al tribunal contencioso administrativo situación que llega a generar un conflicto entre el tribunal de apelaciones de lo contencioso y el tribunal contencioso ya que la ley al no haber sido expresa en ese sentido, pues llegó a crear estos conflictos y provocó que mediante voto número 13 705 del 23 de agosto del 2018 se procediera a declarar la inconstitucionalidad de los artículos que estuvieron relacionados con lo que era el recurso de apelación dejando en vigencia la ley anterior, es decir, la 7495 únicamente en lo relacionado con los recursos.

Si bien es cierto, la esencia que se tenía con la ley era reducir los autos que tuvieran la opción de la apelación esto con el fin de poder crear más celeridad en los procesos y de esta manera, pues el proceso de expresión no fuera tan extenso y tedioso como normalmente lo es, sin embargo,

por un error que se puede ver involuntario de los legisladores su esencia no llegó a perdurar ya que la ley 7495 en sus incisos con tenía más opciones para lo que era la presentación en los autos de dichos recursos, el cual termina provocando que el proceso durante cada una de sus etapas pueda ir y venir del tribunal de apelaciones varias veces y el proceso llegue a dilatarse aún más de lo que se podría esperar que debe durar una expropiación, ya que si bien es cierto el tribunal de apelaciones de lo contencioso no tiene gran mora judicial lo que es el juzgado si lo tiene por el alto volumen de procesos que se tramitan en dicho despacho aparte de eso el trámite para el envío y recepción nuevamente de los procesos genera atrasos ya que debe efectuar su auto de pase posterior a la firme notificación tiene que existir una inclinación al tribunal de apelaciones tribunal de apelaciones proceda a resolver lo que es derecho corresponda y devolver nuevamente el expediente a la primera instancia que todo esto antes de que llegue al dictado de la sentencia final por el cual se puede estar hablando en promedio de que un proceso de expropiación se puede estar durando un período de hasta 24 meses antes de que se encuentre completamente finalizado.

Con relación a las conclusiones que se pueden dar con respecto al análisis de las sentencias y la entrevista que se le realizó a los jueces del tribunal de apelaciones podemos ver si bien es cierto que hay dos cámaras las cuales resuelven los mismos tipos de procesos, sin embargo, por la independencia jurídica que tienen en ciertos casos criterios compartidos mientras que en otros no lo comparte y por el contrario tienen posturas diferentes, así se puede ver en lo que son las sentencias que fueron declaradas sin lugar por parte de ambas cámaras que si bien es cierto confirma lo que el juez de primera instancia resuelve tienen ciertos puntos en los cuales sí existe o existió mejor dicho una discrepancia como lo fue en el caso de la fijación del justiprecio en los aspectos que se deben de tomar en consideración ya que el justiprecio son varios elementos que se toman para otorgar el monto y uno de esos sería el daño al remanente.

La sección primera consideraba que tenía que tomarse en cuenta desde el dictado de la sentencia mientras que la sección segunda tenía el criterio de que el daño al remanente la parte debía presentarlo en un ordinario ya que es un daño posterior a la expropiación y no algo que se da desde el mismo inicio del proceso, sigue embargo, a raíz de una acción de inconstitucionalidad presentada por una parte ante Sala Constitucional, este procede con la anulación de las sentencias que fueron dictadas por la sección segunda en este sentido por lo cual podemos ver una de las primeras diferencias que tiene cada sección con relación a lo que fueron en las sentencias dictadas con lugar únicamente la sección segunda tiene el criterio de realizar una modificación parcial a la

sentencia únicamente en los aspectos que se dieron durante los agravios de la audiencia oral de igual manera si son casos que se presentó la apelación de manera escrita esa sección únicamente conoció sobre estos mientras que la sección segunda en el año 2019 no realizó ninguna modificación.

Por último, podemos ver como también ambas secciones al momento de proceder con lo que es la anulación de la sentencia comparten el criterio de que si hay vicios de forma y de fondo ellos no pueden entrar a conocer ya que estarían resolviendo como única instancia quitándole el derecho a la parte de poder presentarse ante una segunda instancia ante una eventual disconformidad de lo que se resuelva.

Con relación a las entrevistas realizadas podemos ver como también los jueces tienen criterios distintos sobre las preguntas realizadas ya que podemos ver el juez de la sección primera considera que la ley 9286 se ha cumplido con el objetivo que fue fijado por legisladores en cuanto a la agilización de la atención de los bienes mientras que el juez de la sección segunda considera lo contrario que no sea dado y que no se está cumpliendo a cabalidad lo que indica la Constitución Política en cuanto a lo que es el pago de la indemnización.

Asimismo, con relación a que si se consideraba la separación de los rubros del justiprecio o que se deberían ser conocidos toda dentro del mismo el Licenciado Hernández de la sección primera considera que eso debe de ser un todo en el justiprecio y no que se deben de ir a otro proceso en el cual no va a garantizarle la parte de la obtención de la indemnización de una manera célere, sino que por el contrario, va a tener que esperar aún más tiempo para poder disfrutar de los montos mientras que el Licenciado de la sección segunda llega a considerar que sí bien es cierto el criterio que ellos mantienen como sección fue declarada inconstitucional no se está dando realmente lo que ellos indican que es que al ser un daño indirecto no se puede ver en la expropiación como tal, sino que debe darse en otro proceso, sin embargo, a raíz de la orden dada ellos han venido cumpliendo a cabalidad que todo se dé en un mismo proceso.

Con relación a la declaratoria de inconstitucionalidad en los artículos de apelaciones ambos coinciden en que se debía de realizar primero la consulta para que fuera el mismo Poder Judicial quién indicara cuáles eran las competencias de ellos.

Como último elemento en la investigación se les consultó que es necesario que se dé una explicación amplia de los agravios para poder determinar la actuación que tiene el tribunal de apelaciones y ambos consideran que se expresa correctamente que ellos no pueden realizar más

solicitudes que lo expresamente señalado, es decir, que el tribunal de apelaciones tiene la limitante que únicamente puede verter pronunciamiento sobre lo que expresamente se le solicite es un tema que ambos comparten.

Ahora, en relación con la postura que tiene esta investigadora llega a ser compartido ya que no se puede considerar que una de las secciones esté bien y la otra se encuentre mal, por el contrario, se puede ver cómo el criterio de la sección primera es muy válido en cuanto a su criterio del justiprecio es un todo y debe ser conocido en un solo proceso por cuanto la misma ley establece que debe mediar una indemnización de previo a la pérdida del bien expropiado, sin embargo, debe entenderse también que hay daños que llegan a ser posteriores y que hasta el tanto no sucedan son una mera especulación mientras que la Sección Segunda sí considera que los daños que lleguen a ser posteriores a la expropiación deben ser conocidos en un proceso ordinario y no dentro del principal ya que no son afectaciones que se están viendo de manera inmediata y la parte no podría ni los peritos determinar la de previo a que esto suceda y como se sabe en derecho no se puede dar valoraciones de supuestos que aún no han sucedido, es por eso que se considera que ambas cámaras tienen la razón, pero como ya se indicó son valoraciones que se deben de realizar en el momento en el que sucedan y su estudio debe de realizarse a la luz de lo que se establece por la ley.

## CAPÍTULO V

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### A. Conclusiones

Respecto del objetivo primero que buscaba “Conceptualizar el justiprecio dentro del proceso expropiatorio costarricense”, concluimos que se da como una indemnización previa por parte del Estado a lo que es la perturbación al derecho de propiedad y esta llega a ser el elemento esencial en lo que son las expropiaciones y de igual manera es indispensable e inamovible en estos procesos.

Así mismo, como un punto importante en ese trabajo y el cual es determinante para que se dé una expropiación y podamos hablar de indemnización debe de existir un factor que es imprescindible como lo es la declaratoria de interés público con el cual se da inicio a lo que es el proceso expropiatorio, de esta manera se inicia con todas las formalidades que esto debe de conllevar y se realiza el avalúo administrativo el cual va a ser la base del justiprecio.

En razón de esto debe entenderse que el término de justiprecio debe incluir la indemnización por la expropiación los daños perjuicios mejoras de las construcciones, se tiende a utilizar lo que es una metodología comparativa para llegar a la fijación de un monto con lo que sería el valor de mercado y dado que esto es un valor subjetivo debe de fijarse también en precio del patrimonio del expropiado, debe entenderse que es un valor de sustitución y que debe de funcionar para que el expropiado pueda adquirir otro bien análogo al que se está perdiendo por la expropiación y entre las características del nuevo bien, pues tienen que terminarse las circunstancias, las características y debe haber una proporcionalidad con la indemnización.

En cuanto a las indemnizaciones como se vino viendo a lo largo de la investigación es importante recalcar que existen diferentes puntos que conforman el justiprecio como tal, también existen montos que son pagados antes de la expropiación y otros que llegan a ser posteriores al proceso.

Dentro de eso podemos ver cómo el avalúo administrativo tiene elementos que llegan a ser relevantes para considerarse en la fijación del justiprecio ya que en este informe se deben indicar todos los datos que sean necesarios para poder valorar el bien describirlos de forma amplia y detallada y, cuál va a ser el método que utilizan para este análisis situación que vemos anteriormente en las leyes anteriores no se utilizaba tanto por lo cual todas las reformas que se han

venido dando llegaron a crear aspectos que en la ley 9286 son importantes para el proceso expropiatorio en sede judicial.

Se realiza la confección del avalúo administrativo con lo que son los estudios completos que se le debe realizar al inmueble y tomando en cuenta los aspectos necesarios para la emisión del informe el cuál debe ser adecuado y justo para el expropiado y esto es lo que va de la mano con la determinación del justiprecio en el cual se permite determinar los elementos que se deben de considerar para el pago adecuado.

Como se ha visto al momento de que los encargados de la determinación del justiprecio, es decir, los peritos no cuentan con una libertad para tomar la decisión del precio, sino que deben de basarse en las características reales de la calificación en el sentido jurídico que la ley asigna el concepto de un justo precio está determinado para su valoración, pero que no siempre es posible, sino que van vinculadas al precio real verdadero y justo, que tiene bien así mismo se puede ver que la indemnización es un requisito para que se dé la expropiación para la reparación del daño que genera este proceso y es una respuesta a un presupuesto de la legitimidad del ejercicio de la potestad de imperio al realizar la expropiación.

Sobre del objetivo segundo que estaba destinado a “Identificar los aspectos más relevantes de la ley 9286 en los procesos expropiatorios”, encontramos que se da una declaratoria de interés que ya no es solo contra la propiedad, sino también sobre lo que son derechos y actividades comerciales que se estuvieron realizando en el inmueble qué está siendo objeto de la expropiación para que esa manera se pueda conocer estos puntos dentro del proceso principal y no sea necesario tener que conocerse en otro proceso ya sea en la vía ordinaria o mediante otro proceso de expropiación especial de derechos actividades comerciales.

Se puede ver como con la ley 9286 se dan lo que son mejoras con relación el procedimiento de expropiación, ya que la manera en que se reformó la ley se encuentra vinculada con el avalúo al momento de la valoración para la determinación del justiprecio ya que con estas modificaciones los juzgadores al momento de la determinación del monto final pueden tener un panorama más claro con relación a lo que fue valorado en la propiedad y de esa manera poder tener elementos más claros que llegan a ser necesarios para englobar el justiprecio propio de ese bien.

Como se vio en la investigación no todas las propiedades tienen las mismas características, los mismos usos, los mismos fines, es por ello que llega a ser tan importante todos los análisis que se realicen sobre la propiedad tanto por el perito nombrado por la administración pública, así como

el perito judicial ya que si existiera una diferencia en el análisis la misma ley faculta dentro del artículo 23 avalúo administrativo para que sirva, que no se tomó en consideración algún aspecto, se puede volver a revisar situación que es beneficiosa para la parte expropiada ya que de esta manera va a poder tener una indemnización del monto real sin omisiones de puntos que le lleven a tener que recurrir a una segunda instancia para que se analice y si se debe pagar o no ese rubro. Como punto importante que tiene la ley 9286 se encuentra que mediante la reforma 9462 del 2014 existe una negativa en la celeridad de los procesos por cuanto la notificación de la declaratoria de interés pública se le da un plazo de 5 días para que la parte dé su contestación y esto no llegue a entorpecer las garantías del administrado en el proceso.

Otro punto que llega a resultar importante con respecto a la ley 9286 es la celeridad que se le busca dar a los procesos en sede judicial ya que se procede con la eliminación del plazo para que proceso sea interpuesto, por lo que una vez que el proceso se encuentra en sede judicial dan un plazo de 5 días para emitir la resolución inicial y en la cual se ordena la anotación del bien de manera definitiva ante el registro de la propiedad.

Asimismo, en relación con el objetivo tercero que señala “Definir la función del Tribunal de Apelaciones dentro de procesos expropiatorios” logramos concluir que La función que tiene el mismo se encuentra regulado no en la ley 9286, sino más bien en lo que fue la ley reformada 7495 la cual llegaba a tener más recursos para que llegaran al Tribunal de apelaciones y no como buscaba la ley objeto de estudio que su fin era que la función del Tribunal de apelaciones en estos procesos fuera más limitada y de esta manera los procesos llegarán a ser más expeditos situación que como se logró ver durante lo largo del proceso no pudo ser por una consulta realizada por el Tribunal de operaciones en cuanto a las constitucionalidad de lo indicado dentro de la ley por no tener claridad para las partes quienes ser el encargado de conocer en segunda instancia lo referente a los recursos, si en es cierto se puede ver que el Tribunal de Apelaciones entiende que son ellos, no era un criterio que tuvieran ambas cámaras por lo cual tuvo que ser necesario que se realizara la consulta respectiva y como consecuencia se procedió con la modificación de la ley.

En este sentido debe entenderse que la función del Tribunal de apelaciones si bien es cierto no se encuentra únicamente relacionada a lo que es la sentencia de fondo que determina el justiprecio para los efectos de esa investigación, no procederíamos a realizar mención de las actuaciones que realiza a lo largo del trámite expropiatorio por ser recursos interlocutorios para que se dé la resolución de fondo que interesa.

Por último, en relación con el cuarto objetivo que se encaminaba a “Detallar los criterios para la actuación del Tribunal de Apelaciones en lo referido a la modificación de la sentencia del justiprecio de la expropiación durante el período 2019”, podemos afirmar que si bien es cierto no puede el Tribunal actuar de oficio sobre lo que no se le ha solicitado en los agravios que se expresan al momento de la audiencia. Los casos en los que sí llega a realizar sus pronunciamientos se denota como busca que lo que está haciendo objeto de estudio para ellos se encuentre siempre apegado a las posturas que han venido manejando como Cámara y en caso de requerirse una modificación ésta sea porque no se está cumpliendo con lo establecido por la ley y si se está creando una indefensión para alguna de las partes quién no puede ser dejada pasar mientras que los casos en que las partes una expresaron ningún agravio pero se denota por parte de ellos que el juzgador de primera instancia no cumplió con los elementos requeridos para la sentencia y con el fin de evitarse nulidades futuras también llegan a ser su actuación de lo que es la anulación de la sentencia de oficio ya que de esa manera se van a asegurar que no se agote la vía con ellos y de igual manera deje a la parte sin una segunda instancia.

## **B. Recomendaciones**

Como resultado de esta investigación se puede proponer para mejorar el proceso de expropiación en la práctica judicial se pueden modificar o realizar ampliaciones de artículos específicos de la Ley N°9286 con la finalidad de dar una mejor interpretación a los peritajes, que se encuentren más ajustados al tiempo en que se va a proceder con el dictado de la fijación del justiprecio.

Como se ha analizado entre las modificaciones que se pueden dar están los artículos 23 y 24 los cuales regulan lo referente a la confección del avalúo administrativo, para que se pueda incluir que los informes si tienen más de un año deban ser nuevamente realizados.

Otro cambio que se puede plantear en la ley de expropiaciones viene indicado lo que es el artículo 16 el cual nos habla de la restitución, ya que en los casos previstos en dicho numeral menciona la solicitud de devolución de una propiedad que se encuentra a nombre del Estado cuando haya pasado el plazo decenal, sin embargo está restitución no debería darse ya que se ha pagado el monto del terreno parcialmente utilizado o bien se ha pagado ya un remanente por el mismo por lo cual debería quedar siempre en manos del estado para futuros proyectos.

Con relación a la propiedad recomienda solicitar a las municipalidades del país proceder a la solicitud de actualización de valores que se encuentran acorde a lo también registrado ante el registro de la propiedad bienes inmuebles.

Con relación a los peritajes especialmente el tercer perito en discordia que se encuentra regulado en el artículo 37 sea nombrado de forma oficiosa con el fin de poder tener un mejor panorama sobre el bien inmueble, ya que se verificó en ese trabajo que en la mayoría de las sentencias analizadas los procesos únicamente contaban con el avalúo administrativo y un peritaje judicial lo cual en ocasiones deja ver que el juez no podía un así tener un panorama claro sobre cuál era la línea que debía trabajar en la expropiación.

Las recomendaciones que se podrían dar sobre la actuación que tiene el tribunal de apelaciones están que por parte del juzgado contencioso los procesos sean remitidos de una manera más ágil.

Qué se replantee en los artículos 41, 42 y 43 correspondientes a la actuación del tribunal de apelaciones para que se lea correctamente tribunal de apelaciones de lo contencioso administrativo en lugar de lo que el artículo original indica que es tribunal de casación de lo contencioso administrativo y civil de hacienda ya que el producto esto tuvieron que ser declarados inconstitucionales y manteniendo lo indicado en la ley de expropiaciones anterior, es decir, la 7495.

## Referencias

### A. Libros

Brenes Córdoba Alberto (2017). Tratado de los Bienes. San José, Costa Rica: Editorial Jurídica.

Canasi José (1952). El Justiprecio en la Expropiación Pública, Buenos Aires. Editorial Depalma

Couture Eduardo (2010). *Fundamentos de Derecho Procesal Civil*, 4 ed. Montevideo: B de F Ltda.

Fernández Argüello Hubert (2018). Las Nuevas Reglas de la Expropiación en Costa Rica. San José, Costa Rica: IJSA.

Fernández Argüello Hubert (2009). Ley de Expropiaciones / Anotada, Concordada y con Jurisprudencia Constitucional y Contencioso Administrativa. San José, Costa Rica: IJSA

Rojas Pochet Daniel (2018). Expropiación Forzosa Compendio de Leyes. San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental.

Rojas Pochet Daniel (2018). Manual de Expropiaciones en la Legislación Costarricense. San José, Costa Rica: IJSA.

### B. Documentos Electrónicos

Arce Fernández Bernardo, (2019) “La expropiación indirecta en la legislación costarricense: análisis de su regulación en la ley de expropiaciones, aplicación en la jurisdicción constitucional y contencioso administrativo, y propuesta normativa”, Universidad de Costa Rica

Cabezas Endara Marcia Elizabeth, (2016). “La Expropiación de bienes inmuebles, una limitación al derecho de propiedad”. Universidad Nacional de Lona, Ecuador.

Chavarría Rosales Karen, (2018). “Visión Crítica de la Expropiación en el Ordenamiento Jurídico Costarricense a la luz de la Reforma Integral a la Ley de Expropiaciones del 03 de mayo de 1995”. Universidad de Costa Rica.

Cinto Guinac Aldery Jocabed, (2014). “Análisis Comparativo de las Diferencias y Similitudes Entre la Ley de Extinción de Dominio y la Ley de Expropiación de Bienes a Favor del Estado”, Universidad Marian Gálvez.

González Coto Katherine (2019). “Procedimiento y matices de la expropiación costarricense”  
Universidad de Costa Rica

Maira Gajardo María Alejandra (2017), “La Expropiación en Chile y las Deficiencias del Sistema Normativo que la Regula”. Universidad Finis Terrae.

Rojas Quintero Tatiana y Viveros Echeverri Carlos. (2013), “El Procedimiento de Expropiación por Vía Administrativa en Colombia”. Universidad de Medellín.

Sampieri R.H. (2017). Metodología de la Investigación Ciudad de México: Mc Graw Hill Education

Sampieri R.H. (2018). Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. Ciudad de Mexico: Editorial Mc Graw Hill Education.

### **C. Revistas**

Bermúdez Méndez Alfredo, "Modelo para la elaboración de los planes reguladores de la zona marítimo terrestre". (Costa Rica: Departamento de Recursos Turísticos, Instituto Costarricense de Turismo, 1982).

Centro de Información Jurídica en Línea “Expropiación y su Indemnización”

Centro de Recursos Costeros (1992), “Arreglos Institucionales para Manejar Ambientes y Recursos Costeros”. (Universidad de Rhode Island)

Educación del Ecoturismo en las Áreas Protegidas: Una Meta Urgente Hacia la Conservación del Patrimonio Natural en Revista Herencia Vol. 24 (1 y 2), 29-40, 2011

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj4pfDt y9P2AhVuRTABHThpDeQQFnoECAYQAQ&url=https%3A%2F%2Frevistas.ucr.ac.cr%2Findex.php%2Fherencia%2Farticle%2Fdownload%2F1435%2F1452&usg=AOvVaw2Gflj8oWxvrPm Bxbk14Rfw>.

Íñiguez Contreras Ana Lilia y Ponce Ruelas Judith, (2018) “Expropiación y Pueblos Indígenas”, Instituto de Investigación y Capacitación de Derechos Humanos.

Ortiz Ortiz Eduardo, (1978), Empresa e Intervención Pública en Costa Rica N°35 Revista de Ciencias Jurídicas Propiedad, Imprenta Universitaria, Universidad de Costa Rica, San José.

Parada Ramón, (2007). Derecho Urbanístico Madrid, España. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A.

#### **D. Normativa Nacional**

Código Civil.

Código Procesal Civil.

Constitución Política.

Convención Americana de Derechos Humanos.

Ley 34 del 23 de noviembre de 1843 denominada Indemnización Expropiaciones Tierra para Calles y Caminos.

Ley 36 denominada Ley de expropiación forzosa por causa de utilidad pública la cual entro en vigor el 26 de junio de 1896.

Ley 7495 denominada Ley de Expropiaciones.

Ley 9286 denominada Ley de Expropiaciones; reforma integral de la ley 7495

Ley de Tierras y Colonización

Ley Forestal

Ley General de la Administración Publica

Ley Orgánica del Poder Judicial

Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre

#### **E. Normativa Internacional**

Constitución de Chile

Constitución de Colombia

Constitución de México

Ley de Expropiaciones de México

Ley de Impuesto Sobre Renta México

#### **F. Jurisprudencia (Nacional)**

##### **1. Sala Constitucional**

Sentencia N°3150 2006 del diez horas cincuenta y siete minutos del 10 de marzo de dos mil seis.

Sentencia N°03631 – 2005 de las quince horas del cinco de abril del dos mil cinco-

Sentencia N°4205-96 de las catorce horas treinta y tres minutos del veinte de agosto de mil novecientos noventa y seis.

Sentencia N°04716-2011 de las diez horas y cincuenta minutos del ocho de abril del dos mil once.

Sentencia N°10466-2000 de las diez horas con diecisiete minutos del veinticuatro de noviembre del dos mil

Sentencia N°13705-2018 de las ocho horas cuarenta y cinco minutos del veintitrés de agosto de dos mil dieciocho.

## **2. Sala Primera**

Sentencia N°213- 2016 de las nueve horas treinta minutos del diez de marzo del dos mil dieciséis.

Sentencia N°166-F-92 de las dieciséis horas veinte minutos del dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y dos.

## **3. Tribunal Contencioso Administrativo**

Sentencia N°103-2013 de las once horas del veintiocho de octubre de dos mil trece (Sección V).

Sentencia N°108-98 de las catorce horas quince minutos del veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y ocho (Sección II).

Sentencia N°63-2005 de las diez horas veinte minutos del dieciocho de febrero de dos mil cinco (Sección I)

## **4. Tribunal de Apelaciones**

Sentencia N°449-2019-11 de las nueve horas cincuenta y ocho minutos del veintidós de agosto de dos mil diecinueve.

Sentencia N°183-2019-II de las diez horas quince minutos del veinticinco de abril de dos mil diecinueve.

Sentencia N° 079-2019-I de las quince horas treinta y siete minutos del seis de marzo de dos mil diecinueve.

Sentencia N°327-2019-II de las nueve horas treinta minutos del dieciocho de junio de dos mil diecinueve.

Sentencia N° 129-2019-I de las once horas treinta y cinco minutos del veintiséis de marzo de dos mil diecinueve.

Sentencia N° 022-2019-I de las quince horas veinticinco minutos del veintinueve de enero de dos mil diecinueve.

Sentencia N° 376-2019- I de las once horas treinta y nueve minutos dieciséis de julio del año dos mil diecinueve.

Sentencia N° 078-2019-II de las diez horas once minutos del seis de marzo del año dos mil diecinueve.

Sentencia N° 040-2019-I de las catorce horas quince minutos del doce de febrero de dos mil diecinueve.

Sentencia N° 002-2019-II de las diez horas treinta minutos del nueve de enero del año dos mil diecinueve.

Sentencia N° 462-2019-II de las diez horas veinticinco minutos del veintisiete de agosto del año dos mil diecinueve.

Sentencia N° 581-2019-II de las diez horas ocho minutos del dos de octubre de dos mil diecinueve.

Sentencia N° 404-2019-II de las ocho horas cuarenta y cinco minutos del treinta de julio del año dos mil diecinueve.

Sentencia N° 164-2019- I de las trece horas treinta y cinco minutos del nueve de abril del año dos mil diecinueve.

Sentencia N° 228-2019 -II de las quince horas dieciséis minutos del veintiuno de mayo del año dos mil diecinueve.

Sentencia N° 308-2019- I de las diez horas cuarenta y cuatro minutos del dieciocho de junio del año dos mil diecinueve.

Sentencia N° 665-2019-I de las trece horas cincuenta minutos del diecinueve de noviembre del año dos mil diecinueve.

## **5. Corte Interamericana de Derechos Humanos**

Caso Pueblo Saramanka vs Surinam 2014.

**G. Entrevistas**

Licenciado Huberth Fernández Argüello, Juez del Tribunal de Apelaciones, Sección Primera

Licenciado Ricardo Madrigal Jimenes, Juez del Tribunal de Apelaciones, Sección Segunda

**H. Medios Audiovisuales (foros)**

## Anexos

Entrevista realizada al Licenciado Hubert Fernández Argüello, el día primero de marzo del año en curso por medio de la plataforma Microsoft Teams.

Considera que la Ley 9286 así como la última reforma sufrida ha cumplido el objetivo fijado por los legisladores la crearon para la agilización de la obtención de los bienes:

*“Sí yo creo que sí ha incidido por lo menos la parte judicial cómo se pudo haber visto las expropiaciones tiene dos fases debidamente diferenciadas una es la fase administrativa en la cual nosotros no tenemos absolutamente nada que ver salvo si fuera necesario que van hacer el avalúo administrativo y la parte no deja que se ingrese entonces nosotros podemos dictar una medida cautelar y facilitar el ingreso al bien para los estudios previos pero fuera de eso nosotros en sede administrativa no tenemos vela si no solo en ser judicial y en supuestos muy particulares entonces la ley tenía la vocación de agilizar los eventos administrativos y judiciales se puede hablar de los judiciales se redujeron plazos se eliminaron recursos y en esa medida uno puede decir que si ha habido una agilización sin embargo la ley no ha sido suficiente se puede ver como el juzgado están bastante atrasado duran bastante y fue necesario reforzar el área de expropiaciones con más jueces que ahora sí están resolviendo con mayor velocidad por lo que se puede ver que no es tanto un problema de ley sino de la institución en reforzar para que haya personal suficiente que pueda atender los asuntos pero en general se considera que en sede administrativa no se puede decir si hay agilización, pero la reforma tiene esas dos visiones agilizar la parte administrativa y judicial en la parte judicial se considera que se ha logrado parcialmente ya que se sigue durando mucho en los procesos y no tanto por la ley sino por la gestión del juzgado por una falta de capacidad instalada y un poco del desconocimiento de la materia, la reforma de una ley no soluciona el problema, como modelo legal agiliza los procedimientos”.*

Con respecto al justiprecio se puede considera la separación de los rubros que abarca o deben de ser un todo:

*“Hay una sentencia de sala constitucional que resolvió una acción de inconstitucionalidad contra la jurisprudencia de la sección segunda de apelaciones ya que se decía que los derechos comerciales no realizaban en el proceso de expropiación que había que ir a un*

*ordinario es en una posición unánime de la sección de los años 2015, 2016, 2017 y una parte presentó la acción de inconstitucionalidad y la ganó ponlo cuál sala anuló la jurisprudencia indicando que era inconstitucional mandar a las partes a otro proceso teniendo el de expropiaciones mientras que la sección primaria ha tenido el criterio del pago debe ser integral ya que la constitución política en su artículo 45 indica que la propiedad es inviolable y nadie puede ser privado de la suya si no hay un interés público probado previa indemnización conforme a la ley por lo cual desde siempre la jurisprudencia interpreta que cuando se habla de previa indemnización justa es el valor integral del bien y de todos los daños que es la expropiación ocasiona a la persona eso incluye el pago de la franja de terreno de la propiedad si se le está quitando todo el pago de instalaciones que estén dentro de la propiedad la vivienda las casas si hay actividad comercial sufre menoscabo hay que pagarlo entonces en esto se debe pagar todos los daños que de manera directa y actual ocasiona la expropiación es incluye los derechos comerciales el daño al remanente pero ese se habla únicamente cuando es parcial, el precio justo está en la Constitución el artículo 45 y en el artículo 1 de la ley de expropiaciones son todos los daños directos ocasionados por la expropiación llámese terreno construcciones derechos incluir el daño al remanente y acreditar si hay una afectación hace que se pierda valor se paga también”.*

En la Ley se declara inconstitucional los artículos que hablan de las apelaciones sin embargo las partes vienen presentado recurso de los artículos derogados se considera que esta bien su conocimiento.

*“La consulta judicial fue planteada por una reparaciones sección primera porque el problema que tiene la ley es que no sé pregunto cuál era la organización de la jurisdicción y dijeron sin consultar qué el órgano que debía conocer las apelaciones eres una contencioso cuál las partes empezaron a presentar recursos en todos los lugares, cuál hubo un grupo en el tribunal de apelaciones que consideraba que sí decía tribunal contencioso no le correspondía el tribunal de apelaciones mientras que la sección primera si entendía que les pertenecía a ellos, cuál los recursos se verifican de conformidad con el artículo 43 de la ley anterior, también debe considerarse que la ley permite que los recursos sean presentados en el juzgado o en el tribunal de apelaciones no es que se mal sino que el*

*juzgado debe remitir el recurso al tribunal se admite el recurso si se presenta en el juzgado tarda más aunque sea unos días pero tarda en llegar al tribunal”.*

Es importante que se dé una explicación amplia de los agravios del justiprecio para la resolución de los recursos presentados y poder determinar cuál es la actuación que debe tenerse como Tribunal de Apelaciones.

*“Hay que comprender que el tribunal no revisa integralmente el precio que fija el juzgado sino que se conoce el precio únicamente en relación disconformidad que tenga la parte que apenas es decir el tribunal no tiene una competencia para revisar todos los aspectos del precio, que la competencia está limitada al recurso de la parte si la parte únicamente indica disconformidad en un aspecto el tribunal únicamente revisa el tema que la parte inconforme indica, pero eso que si se dice que el tribunal no revisó de entenderse que el tribunal está limitado únicamente a lo expuesto en la apelación, por eso es que se explican durante la sentencia los agravios de la parte”.*

Es importante que se dé una explicación amplia de los agravios del justiprecio para la resolución de los recursos presentados y poder determinar cuál es la actuación que debe tenerse como Tribunal de Apelaciones.

*“Hay que comprender que el tribunal no revisa integralmente el precio que fija el juzgado sino que se conoce el precio únicamente en relación disconformidad que tenga la parte que apenas es decir el tribunal no tiene una competencia para revisar todos los aspectos del precio, que la competencia está limitada al recurso de la parte si la parte únicamente indica disconformidad en un aspecto el tribunal únicamente revisa el tema que la parte inconforme indica, pero eso que si se dice que el tribunal no revisó de entenderse que el tribunal está limitado únicamente a lo expuesto en la apelación, por eso es que se explican durante la sentencia los agravios de la parte”.*

Por último, cuando se habla de aspectos relevantes de la Ley de expropiaciones cuales se pueden indicar.

*“La celeridad se puede ver como un aspecto relevante ya que los plazos se han logrado reducir, sin embargo, aún son largos cuando lo posiblemente esperado es que duren un año con todo y recurso”.*

Entrevista realizada al Licenciado Ricardo Madrigal Jiménez, el día primero de marzo del año en curso por medio de la plataforma Microsoft Teams.

Considera que la Ley 9286 así como la última reforma sufrida ha cumplido el objetivo fijado por los legisladores la crearon para la agilización de la obtención de los bienes:

*“La respuesta tendría que ser no, y se procede hacer una aclaración el artículo 45 constitucional previo un mecanismo de tutela es decir un proceso que garantiza en favor de los particulares es el fin ideológico que tiene la norma del 45 lo que dicha norma no dice es sí esos procesos de garantía de tutela es en vía jurisdiccional o administrativa simplemente indica que debe haber una forma que garantice que el monto que se va a cancelar corresponde efectivamente al denominado justiprecio pero no dice cómo va hacer ese procedimiento si es en sede administrativa en sede judicial o es mixto eso no lo dice en ninguna parte por su parte la modificación que si ha tenido de la ley de cremación en las 3 que se han tenido parten de una premisa diferente la premisa la ley no es la garantía Del justiprecio el fin de la ley es exclusivamente la "revisión" del avalúo administrativo y así lo dice el artículo 22, 39 y 42 la ley va indicando una y otra vez que su objetivo es la revisión del avalúo administrativo lo que no necesariamente uno y otro organismo los llevan a la misma conclusión ya que se puede dar conclusiones diversas porque los fines no son los mismos, cuál desde el momento que los fines son diversos se vuelven muy compleja porque por un lado el particular que está haciendo expropiado piensa que su fin es indicarle al juez de alguna forma la fijación del justiprecio que le ofreció la administración es incorrecto y se acuesta se cumple las personas van fijadas en ese en ese aspecto son pocos los abogados que va indicando algo diferente el abogado lo que busca es que el perito da un monto que es inferior y que la administración se equivocó dando un monto inferior ya que los abogados van en esa línea pensando en demostrar que el monto que se está dando es incorrecto por su parte la administración se orienta en otro sentido ya que va indicando que si se tiene un avalúo judicial ese avalúo judicial hace la revisión del método del avalúo administrativo tal y como lo dice La ley porque si no se hizo no es válido lo que se indique. En ese plano cada uno cree que está cumpliendo el fin de la ley que por eso cada uno de ellos piensa que saldrá victorioso del proceso afincado cada uno en la postura que tiene por lo cual el cauce del proceso siempre van a mismas cuándo será*

*el problema cuando se llega a la sentencia ya que el alegato la procuraduría siempre va a ir centrada en qué no se realizó el avalúo administrativo por lo cual se debe desechar el peritaje judicial y por la otra parte el administrado siempre va a llegar con la misma línea indicando que el avalúo administrativo no es correcto, cuál el juez al momento de resolver deberá inclinarse por alguna de las dos tesis que generan los recursos ya que ambas partes creen que tienen la razón cuando en realidad evidentemente no la pueden tener. Por otro lado en el trámite del procedimiento ya propiamente indicado sí se ve el procedimiento todas las leyes exceptuando la declarada inconstitucional tienen el mismo esquema la administración realiza un peritaje se representa la parte la parte puede aceptarlo o rechazarlo para el caso lo que interesa es que es el rechazo por lo que se tiene la oportunidad de que se presente en vía judicial en la vía judicial el juez establece el nombramiento de un perito para que defina un valor que le ayude a definir el precio si el monto dado en el avalúo administrativo es correcto luego de ahí viene lo que es el tercer perito en discordia que se ha cambiado en los últimos años en cuál es la orientación de este y a partir de ahí el juez define y sí se ve el proceso como tal, lo cual todos los procesos son iguales en esencia todos son lo mismo procesalmente hablando existen diferencias en que se suprimen recursos para evitar que estos sean elementos dilatorios por lo cual sin esencia el proceso es el mismo es muy difícil que el proceso vaya llevarnos a una resolución más rápida si se está siguiendo exactamente el mismo camino diferencias son tan pequeñas que no se puede decir que haya un cambio en el proceso como tal que sea una forma más célebre, se puede conseguir celeridad aumentando la cantidad de jueces pero en el fondo no se estaría avanzando a la celeridad sino que sería una consecuencia económica ante jueces con el mismo proceso van a resolver de manera más rápida en conjunto pero de igual manera el proceso va a ser lento que va a tener las mismas etapas. Si hay mejoras, pero no hay el tema de la celeridad no en el tema de los estatutos fue la gran mayoría que se siente por ejemplo de la cancelación del daño al remanente la cancelación de los derechos económicos el pago del reconocimiento de los intereses y la indexación”.*

Con respecto al justiprecio se puede considera la separación de los rubros que abarca o deben de ser un todo:

*“Previo a contestar la pregunta se solicita un minuto para hacer una aclaración la ley de expropiaciones pensaba expropiaciones entonces que lo que quiere una expropiación que*

*el estado en sentido amplio y retiré un bien sea inmueble o mueble un derecho intelectual lo retira del comercio particular para así porque la administración lo requiere esa es la lógica que tiene la expropiación como un todo cuál es el problema que no viene regulado en la ley y que no se encuentra claro normalmente cuando la administración expropia de camino produce daños ese tema no está regulado en la ley está regulada la ley general de administración pública en el 197 pero en la ley de expropiaciones no viene, esas afectaciones serían daños no expropiaciones se debe hablar qué es un daño indirecto, que considerar que el voto de sala no aclara que una cosa es los daños producto de la expropiación y otra cosa muy diferente son los derechos comerciales son dos cosas diferentes y que la gente tiende a confundir lo que es lo mismo lo cual no es cierto es decir si se está expropiando un derecho comercial porque el estado va ejercerla. El problema que tiene la ley es que no prevé estas diferencias no habla de daños a partir de la expropiación tampoco hace mención de los daños a partir de los derechos comerciales la ley únicamente hace mención de dos puntos la expropiación de bienes inmuebles es decir habla de tierra pero podría darse el caso que se dé una expropiación que no sea tierra y la ley no lo está previendo se puede ver como el artículo 22 no hace mención de que se debería de hacer si lo que se está expropiando no es inmueble, la ley menciona el daño El remanente es una mención breve pero considera daño remanente cuando se toma un pedazo de la finca de tal manera que el titular de la finca le queda únicamente una porción es decir una expropiación parcial. La tesis que mantiene la segunda el estado quiere expropiar una porción si se producen daños que no están contemplados en esta línea vayan a un proceso civil de hacienda piden el estado que le pague los daños que se produjeron y que no estaban contemplados es esto lo que sala declara inconstitucional. La sección segunda revisa sobre los elementos que constan en el avalúo”.*

En la Ley se declara inconstitucional los artículos que hablan de las apelaciones sin embargo las partes vienen presentado recurso de los artículos derogados se considera que esta bien su conocimiento.

*“Debe de tomarse en consideración que todo proyecto de ley que afecte las competencias del poder judicial deberán ser consultadas previo a la aprobación y el proyecto de ley de expropiaciones en su momento no se le consulto el poder judicial entonces en razón de no*

*haberse consultado al poder judicial la sala debe declarar inconstitucional solo los artículos que versaban sobre el poder judicial en el principal motivo que tuvo la sala fue que no se realizó la consulta el proyecto de ley tenía como fin anular todos los recursos que se pudieran es decir todo aquello que tuviera recursos y se pudiera eliminar debía de quitarse lo único que se quería que tuviera era la sentencia la opción de apelación Qué los procesos de expropiación fueran más céleres, se tiene que a raíz de esto van a mantener los recursos que se establecían en la ley anterior”.*

Es importante que se dé una explicación amplia de los agravios del justiprecio para la resolución de los recursos presentados y poder determinar cuál es la actuación que debe tenerse como Tribunal de Apelaciones.

*“Dado que se permite que los agravios sean expresados de manera oral permite que las partes manifiesten sus agravios de la forma en que lo sienten y esto permite tener una mejor respectiva de lo que se debe de valorar, ya que al no haber tanta formalidad en la expresión se pueden explicar de una mejor manera”.*

Por último, cuando se habla de aspectos relevantes de la Ley de expropiaciones cuales se pueden indicar.

*“Debe entenderse que hay aspectos positivos y negativos entre los positivos está recurso de apelación es informal aún es decir no es el típico recurso civil, sino que es un recurso más abierto ya que está permitido si se solicita un punto y el juez encuentra algún defecto el juez puede anular la sentencia es quizás es uno de los aspectos más relevantes de la ley ya que todavía el recurso es abierto no cerrado.*

*Qué los recursos se pueden indicar orales esto permite que las partes puedan los aspectos como ellos lo sienten sin tanta formalidad, pero sí expresando los aspectos que están mal y de ahí se puede derivar un aspecto qué se debe revisar el agravio, aunque sea muy pobre. Otro logro significativo es que antes existía el avalúo administrativo el perito judicial y para poder solicitar el perito en discordia era necesario que existiera una discrepancia entre los dos peritajes para poder solicitarlo.*

*Mientras que el aspecto negativo que tiene la ley es una frase que indica que la función de la presente ley es la revisión del avalúo administrativo porque la ley no está por encima de*

*la Constitución y la Constitución de indicó cuál es el fin del proceso expropiatorio y es la fijación del valor del justiprecio no la revisión del avalúo administrativo”.*