

Nº 7757  
REFORMA DE LA LEY DE EXPROPIACIONES  
LA ASAMBLEA LEGISLATIVA  
DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

Artículo 1º—**Reformas.** Refórmense los artículos 20, 21, 22, 23, 25, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 49 y 61 de la Ley de Expropiaciones, Nº 7495, de 3 de mayo de 1995. Los textos dirán:

“Artículo 20.—**Mandamiento provisional de anotación.** En la resolución declaratoria de interés público del bien, se ordenará expedir, en el registro público correspondiente, un mandamiento provisional de anotación.

Practicada la anotación, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre el bien, se entenderá efectuada sin perjuicio del ente anotador. La anotación caducará y se cancelará de oficio si, dentro del año siguiente, no se presentare el mandamiento de anotación definitiva, expedido por el Juzgado contencioso-administrativo y civil de hacienda.

Artículo 21.—**Solicitud del avalúo.** 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 existiere, a la Dirección General de Tributación Directa, 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 dos meses, contado a partir del recibo de la solicitud.

Artículo 22.—**Determinación del justo precio.** Para determinar el justo precio, aparte de los criterios estipulados en el inciso 2) del artículo 40, el perito deberá cumplir las siguientes disposiciones:

El avalúo administrativo deberá indicar todos los datos necesarios para valorar el bien que se expropia y describirá, en 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 uso actual de las construcciones.
- c) El uso actual del terreno.
- d) Los derechos de inquilinos o arrendatarios.
- e) Las licencias o los derechos comerciales, si procedieren 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 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 tratare 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 Directa, que podrá elaborar estudios de campo, si se estimare 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.

Artículo 23.—**Revisión del avalúo administrativo.** Cuando accidentes naturales varíen la naturaleza del bien o su cabida, y no se hayan iniciado aún las diligencias judiciales, la Administración o el interesado podrá solicitar una revisión del avalúo para ajustarlo a las nuevas características del bien. Si el propietario aceptare el nuevo valor, se procederá al traspaso directo.

Si el propietario hubiere aceptado el valor del bien y hubieren transcurrido más de seis meses sin que se le haya pagado, podrá pedir que el valor pactado se actualice conforme a los índices de inflación registrados por el Banco Central de Costa Rica.”

“Artículo 25.—**Notificación del avalúo.** El avalúo se notificará tanto al propietario como al inquilino, al arrendatario y a los otros interesados, en su caso, mediante copia literal que se les entregará personalmente o se les dejará en su domicilio.

En la misma resolución que ordene notificar el avalúo, se le concederá al administrado un plazo mínimo de ocho 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 aceptare el precio, comparecerá a otorgar la escritura de traspaso en la fecha que la Administración le indique.

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.”

“Artículo 28.—**Acuerdo de expropiación.** La Administración dictará un acuerdo de expropiación en los siguientes casos:

- a) Si existiere disconformidad oportuna del expropiado con el avalúo administrativo.
- b) Si el bien o derecho expropiado estuviere en litigio o soportare anotaciones, exacciones o gravámenes.
- c) Si el titular o poseedor del bien o derecho por expropiar estuviere ausente o careciere de capacidad para actuar o de representante legal.
- d) Si el propietario hubiere aceptado expresa o tácitamente un valor del bien, pero luego se negare a otorgar la escritura del traspaso, y estuviere renuente pese a haber sido compelido por el juzgado, la Administración podrá pedir al juez que comparezca a firmarla por el propietario.

Artículo 29.—**Inicio del proceso especial de expropiación.** La Administración Pública deberá iniciar el proceso especial de expropiación ante el juzgado competente, dentro de los seis meses posteriores a la oposición del propietario al avalúo administrativo.

Artículo 30.—**Objeto de litigio.** En el proceso especial de expropiación, solo se discutirán asuntos relacionados con la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, según las condiciones en que se encontraba, para fijar el monto final de la indemnización.

Artículo 31.—**Resolución inicial, selección del perito y posesión del bien.** Recibida la solicitud de la Administración, el Juzgado de lo contencioso-administrativo expedirá, de oficio, el mandamiento de anotación definitiva, en el registro público correspondiente, de los inmuebles y derechos por expropiar.

En la misma resolución, el juzgado nombrará un perito idóneo según su especialidad y experiencia, para que revise el avalúo administrativo.

El juez escogerá al perito de entre la lista que presenten los colegios profesionales a la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial, que la publicará en el Boletín Judicial una vez aprobada. Para el nombramiento deberá seguirse un riguroso orden rotativo, con base en un registro que llevará el Poder Judicial.

La Procuraduría General de la República, la institución expropiante o el expropiado podrán oponerse al nombramiento del perito que no sea idóneo. Contra lo resuelto por el juez, cabrá apelación para ante el superior.

El juez fijará también los honorarios del perito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la presente ley.

En la resolución inicial, se le concederá al expropiado un plazo de dos meses para desalojar el inmueble, siempre que la Administración haya depositado el monto del avalúo administrativo. El juez está facultado para no ordenar la desocupación del inmueble cuando, en su criterio, el monto del avalúo no corresponda al principio de precio justo, según los precedentes para casos similares.”

“Artículo 34.—**Retiro del monto del avalúo administrativo.** El expropiado podrá retirar del juzgado el monto del avalúo administrativo, sin perjuicio de solicitar su revisión en el proceso.

Al ordenar el giro, el juez deberá tomar las previsiones para cancelar los gravámenes, las anotaciones y exacciones ordenadas en el artículo 12 de esta ley.

La indemnización correspondiente a personas menores de edad sin representante legal, se depositará en el Patronato Nacional de la Infancia, mientras esta situación continúe. El Patronato procurará que la suma retirada obtenga tanto rendimiento como razonablemente sea posible.

Artículo 35.—**Aceptación del cargo de perito.** Notificado el perito, contará con un plazo improrrogable de ocho días hábiles para aceptar el cargo ante el Juzgado contencioso-administrativo y civil de hacienda. Vencido el plazo sin haber concurrido a aceptar el cargo, de oficio se le excluirá por un año de la lista de peritos si, a criterio del juez, no medió causa justificada para la no aceptación, y se nombrará a otro perito.

Artículo 36.—**Plazo para rendir el dictamen.** El perito deberá rendir el dictamen original y dos copias, dentro del plazo improrrogable de un mes contado a partir de la aceptación del cargo. Si no cumpliere dentro del plazo, se le removerá del cargo y se le excluirá por un año de la lista de peritos. El juez procederá de inmediato a nombrar a otro perito.

El dictamen deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 22 de esta ley y su objeto será revisar el avalúo administrativo para que se ajuste al valor del bien en el momento en que fue valuado.

Si el perito se apartare del avalúo administrativo, deberá explicar pormenorizadamente las razones por las que varía de criterio y estima que el bien tiene otro valor.

Artículo 37.—**Honorarios de los peritos.** El juzgado fijará los honorarios del perito de acuerdo con las tarifas por hora de trabajo vigentes en cada colegio profesional o las establecidas en el decreto de salarios mínimos de conformidad con el esfuerzo y el tiempo necesarios para su labor. Estos últimos se calcularán según las horas profesionales empleadas en el informe. En ningún caso procederá estimar, fijar ni pagar a los peritos honorarios que se calculen como un porcentaje del valor del bien.

A petición de parte o del juez, los colegios profesionales fiscalizarán a los peritos en cuanto a los métodos de cálculo utilizados por ellos en los avalúos, así como en cuanto al valor final asignado al bien.

El pago de los honorarios del perito de primera instancia correrá por cuenta del promovente. Otros peritajes o pruebas que lleguen a realizarse serán sufragados por el proponente.

El juez ordenará girar los honorarios del perito solo cuando haya transcurrido la audiencia concedida sobre el dictamen, si las partes no hubieren pedido adición ni aclaración o cuando, solicitadas estas, el perito haya cumplido lo dispuesto por el juzgado.”

“Artículo 39.—**Audiencia sobre dictamen pericial.** El juez concederá a las partes una audiencia de diez días hábiles sobre los dictámenes periciales, y de cinco días sobre sus adiciones o aclaraciones.

Artículo 40.—**Valoración de la prueba y sentencia.** 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 citadas 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 e 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 adiciones 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 Directa y a la municipalidad correspondiente, para la determinación de los impuestos nacionales o municipales conforme a la ley.

Artículo 41.—**Apelación.** La parte disconforme con la resolución final podrá apelar ante el Tribunal Superior Contencioso Administrativo, 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 de inmediato los autos.”

“Artículo 45.—**Recursos.** Mediante escrito motivado, los autos que se dicten en proceso podrán ser apelados en un solo efecto, 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) Contra los autos que resuelvan sobre nulidades de actuaciones y resoluciones.
- f) Contra los autos que resuelvan los incidentes de nulidad de las actuaciones periciales.

En los demás casos, los autos solo tendrán recurso de revocatoria en el plazo de tres días hábiles.

Artículo 46.—**Archivo de las diligencias.** En cualquier momento, la Administración expropiante podrá solicitar el archivo del expediente. Cuando lo solicite en la vía judicial deberá cubrir las costas procesales y personales.

Artículo 47.—**Pago del justo precio.** El justiprecio será pagado en dinero efectivo, salvo que el expropiado lo acepte en títulos valores. En este caso, los títulos se tomarán por su valor real, que la Bolsa Nacional de Valores certificará por medio de sus agentes o, en su defecto, un corredor jurado.

Firme la sentencia, el pago de la indemnización o de la diferencia con el avalúo administrativo aceptado, depositado y retirado por el propietario, se realizará mediante el trámite establecido en la Ley de Administración Financiera de la República, para el caso del Gobierno central. Los demás entes públicos efectuarán el acuerdo de pago.

Transcurridos tres meses desde que el fallo es ejecutorio sin que se haya pagado al expropiado, la Oficina de Presupuesto del Ministerio de Hacienda y la Contraloría General de la República ordenarán una reserva, en el presupuesto ordinario o extraordinario de la Administración obligada al pago, hasta por el monto del justiprecio, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.”

“Artículo 49.—**Inscripción.** Firme la sentencia que fija la indemnización, a petición del expropiante, el juzgado pondrá el expediente a disposición de la Notaría del Estado que se designe, para que proceda a protocolizar las piezas correspondientes y gestione la inscripción del bien en 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.”

“Artículo 61.—**Responsabilidad de los peritos.** Al preparar los informes, los peritos serán responsables personalmente por los daños y perjuicios provocados a la Administración cuando, mediante sentencia, se acoja un dictamen pericial cuya sobrevaloración se determine

posteriormente. En tales casos, la Administración expropiante promoverá, contra los peritos, las acciones administrativas, civiles y penales que correspondan.

De ocurrir sobrevaloración de peritajes, se excluirá al perito de la lista de la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial, incluso si el dictamen fuere desestimado en sentencia.

Los particulares podrán acudir a la vía civil para reclamar cualquier daño que se les cause y se origine en los informes de los peritos.”

Derógase el artículo 26 de la Ley de Expropiaciones, N° 7495, de 3 de mayo de 1995.

Transitorio.—Los procesos de expropiación pendientes a la fecha de entrada en vigencia de esta ley, continuarán tramitándose de conformidad con las disposiciones vigentes en el momento de iniciarlos.

Rige a partir de su publicación.

*Comunicase al Poder Ejecutivo*

Asamblea Legislativa.—San José, al tercer día del mes de marzo de mil novecientos noventa y ocho.—Saúl Weisleder Weisleder, Presidente.—Mario Alvarez González, Primer Secretario.—José Luis Velásquez Acuña, Segundo Secretario.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los diez días del mes de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

*Ejecútese y publíquese*

JOSE MARIA FIGUERES OLSEN.—Los Ministros de Justicia y Gracia, Fabián Volio Echeverría y de Obras Públicas y Transportes, Ing. Rodolfo Silva V.—1 vez.—C-34900.—(16817).