

Ley 9286

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

REFORMA INTEGRAL DE LA LEY N.º 7495, LEY DE EXPROPIACIONES, DE 3 DE MAYO DE 1995, Y SUS REFORMAS

ARTÍCULO ÚNICO.-

Se reforma integralmente la Ley N.º 7495, Ley de Expropiaciones, de 3 de mayo de 1995, y sus reformas. Su texto dirá:

“LEY DE EXPROPIACIONES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

La presente ley regula la expropiación forzosa por causa de interés público legalmente comprobado. La expropiación se acuerda en ejercicio del poder de imperio de la Administración Pública y comprende cualquier forma de privación de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera sean sus titulares, mediante el pago previo de una indemnización que represente el precio justo de lo expropiado.

Artículo 2.- Adquisición de bienes o derechos

Cuando, para cumplir con sus fines, la Administración Pública necesite adquirir bienes o derechos deberá sujetarse a las regulaciones vigentes sobre la contratación administrativa, salvo que, a causa de la naturaleza de la obra, los estudios técnicos determinen los bienes o los derechos por adquirir; en tal caso, deberán seguirse los trámites que se establecen en esta ley.

Artículo 3.- Estudios previos

Ningún propietario o poseedor, por cualquier título, podrá oponerse a que se practiquen, sobre sus bienes inmuebles, los estudios necesarios para construir, conservar o mejorar una obra pública. También, están obligados a mostrar los bienes muebles, para su examen, cuando en ellos exista un interés público previamente declarado. En caso de negativa del propietario, por vía incidental, se le deberá solicitar autorización al juez competente en la materia y esos actos se realizarán ante una autoridad jurisdiccional.

Si tales estudios provocan algún daño, este se indemnizará siguiendo los trámites previstos en esta ley para la ocupación temporal.

Antes de realizar los estudios, el funcionario comisionado comunicará por escrito, al interesado, la fecha, la hora, el tipo de estudio y los motivos que lo originan.

Artículo 4.- Medidas precautorias

La Administración Pública podrá adoptar las medidas necesarias para no alterar las condiciones del bien que se pretende expropiar.

Cuando se trate de bienes de valor artístico, histórico o arqueológico, esas medidas deberán ser adoptadas, necesariamente y en forma oportuna, por el órgano expropiador. Como parte de ellas, podrá impedirse que esos bienes salgan del país durante el trámite de la expropiación.

Esas medidas se practicarán por un plazo máximo de un año. La Administración deberá indemnizar por los daños que causen las limitaciones irrazonables al derecho de propiedad, especialmente cuando afecten el uso económico del bien.

Artículo 5.- Capacidad activa

Solo el Estado y los entes públicos podrán acordar la expropiación forzosa, cuando el bien afecto a la expropiación sea necesario para el cumplimiento de los fines públicos. La expropiación la acordará el Poder Ejecutivo o el órgano superior del ente expropiador, según corresponda.

Artículo 6.- Sujetos pasivos

Las diligencias de expropiación se tramitarán en tantos expedientes separados cuantos sean los titulares de los inmuebles y los derechos por expropiar; pero en el caso de los copropietarios, se tramitarán en uno solo.

Si el inmueble, mueble o derecho afecto a la expropiación está en litigio, como partes de las diligencias de expropiación se tendrán a quienes aparezcan en el expediente como directamente interesados, a los propietarios o los titulares de las cosas o derechos, a quienes figuren, con derechos sobre la cosa, en el Registro Nacional.

Artículo 7.- Terceros interesados

Durante el trámite de las diligencias de expropiación se oír a todos los que justifiquen tener, sobre el bien por expropiar, intereses que puedan sufrir perjuicio.

Artículo 8.- Subrogación de derechos

Las transmisiones de derechos que son objeto de expropiación no impedirán continuar con el procedimiento expropiador. El nuevo titular subrogará al anterior en sus obligaciones y derechos.

Artículo 9.- Intervención de la Procuraduría General de la República

Tanto en las etapas conducentes de los procedimientos administrativos de gestoría y adquisición de terrenos, como en las diligencias de expropiación, se deberá tener como parte a la Procuraduría General de la República, la cual participará de forma activa, debida y diligente, cuando el sujeto pasivo sea una persona con discapacidad, ausente o carezca de personería jurídica o de capacidad para actuar.

La Procuraduría General de la República y, particularmente la Notaría del Estado, en lo relacionado con el despliegue de actuaciones correspondientes a los trámites de adquisición o expropiación de terrenos, queda plenamente facultada y obligada a actuar o gestionar, debiendo proceder con la mayor diligencia y rapidez para la realización y concreción de los trámites de interés.

El Registro Nacional dará trámite preferente a la atención e inscripción de documentos emitidos por la Notaría del Estado y por notarios públicos, relativos o tendientes a la afectación o a la adquisición y el traspaso de bienes inmuebles que sean necesarios para la realización de obras públicas y que presenten la respectiva declaratoria de interés público.

En caso de retardarse indebidamente el trámite acá indicado, se aplicarán las sanciones que correspondan.

Artículo 10.- Intervención del Patronato Nacional de la Infancia

Se tendrá como parte al Patronato Nacional de la Infancia (PANI), cuando en las diligencias de expropiación exista una persona menor de edad involucrada. Esta institución no solo deberá apersonarse, sino también seguir con interés el curso del procedimiento hasta la fijación del justiprecio por resolución firme. Además, será responsable de que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 33 de esta ley.

Artículo 11.- Intereses

La administración estará obligada a reconocer intereses al expropiado, de oficio y a la tasa legal vigente, a partir de la desposesión del bien y hasta el pago efectivo. Cuando exista un depósito del avalúo administrativo, los intereses se calcularán sobre la diferencia entre este y el justiprecio.

Artículo 12.- Exacciones y gravámenes

El bien expropiado se adquirirá libre de exacciones y gravámenes. No obstante, sobre él podrán conservarse servidumbres, siempre que resulten compatibles con el nuevo destino del bien y exista acuerdo entre el expropiador y el titular del derecho de servidumbre.

Cuando sobre lo expropiado pesen gravámenes o cargas, el juez separará, del monto de la indemnización, la cantidad necesaria para cancelarlos y girará los montos respectivos, a quien corresponda, previa audiencia al expropiado y a los terceros con interés legítimo.

Cuando se trate de servidumbres trasladadas que existen al margen de la finca expropiada, como gravamen, pero no en la realidad física del inmueble, el notario dará fe, en la escritura pública, de que la servidumbre no existe en la materialidad y carece de interés actual, con vista en un informe técnico elaborado por la administración expropiante, lo que será suficiente para que el Registro Nacional cancele sin más trámite el asiento.

En aquellos casos en los cuales el propietario del inmueble a expropiar acepta el avalúo administrativo y el bien inmueble soporta limitaciones impuestas por la Ley N.º 4240, Ley de Planificación Urbana, de 15 de noviembre de 1968, y sus reformas; la Ley N.º 7575, Ley Forestal, de 13 de febrero de 1996, y sus reformas; la Ley N.º 5060, Ley General de Caminos Públicos, de 22 de agosto de 1972, y sus reformas; la Ley N.º 276, Ley de Aguas, de 27 de agosto de 1942, y sus reformas; Ley N.º 139, Ley de Informaciones Posesorias, de 14 de julio de 1941, y sus reformas y la Ley N.º 2755, Ley sobre Localización de Derechos Indivisos, de 9 de junio de 1961, y sus reformas, o cualesquiera otra, la Notaría del Estado procederá a la confección de la escritura de traspaso correspondiente a favor de la administración expropiante.

En todos estos casos el Registro Nacional, a solicitud del notario autorizante, procederá a cancelar los asientos de inscripción sobre el inmueble expropiado. Si se trata de segregaciones, la cancelación se hará únicamente sobre el lote a expropiar.

Artículo 13.- Afectación de derechos y servidumbres

Las disposiciones de esta ley serán aplicables para constituir servidumbres y para todo tipo de afectación de bienes y derechos. Cuando, por el tipo de afectación, se le limite sustancialmente la disponibilidad del bien o el derecho, la tramitación como afectación será improcedente y deberá ejecutarse la expropiación integral.

Artículo 14.- Servidumbre constituida

El establecimiento de una servidumbre a favor de la Administración se comunicará a las instituciones que, por ley o reglamento, otorgan permisos de construcción o reconstrucción, para que los concedan solo si previamente se cuenta con la autorización expresa de la administración dominante. Se prohíbe a estas instituciones otorgar permisos en contra de lo dispuesto en este artículo. Cualquier decisión administrativa opuesta a este mandato será absolutamente nula.

Cuando un ente público distinto de la administración dominante deba establecer una servidumbre que afecte la anterior, ese ente deberá correr con los gastos que demande la modificación de la servidumbre.

En caso de conflicto, el Tribunal de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda resolverá, en única instancia, siguiendo en lo compatible y necesario el trámite de esta ley.

Artículo 15.- Arrendamiento o venta del bien expropiado

El expropiador podrá dar en arrendamiento la totalidad del bien expropiado o parte de él que no necesite de inmediato; además, podrá dar en venta cosechas o bienes accesorios que no vayan a utilizarse en la obra o el servicio público. En igualdad de condiciones, se le dará preferencia al expropiado.

El contrato respectivo deberá formalizarse de acuerdo con lo indicado en la ley.

Artículo 16.- Restitución

Transcurridos diez años desde la inscripción del inmueble expropiado a nombre del Estado, el expropiador podrá devolver a los dueños originales o a los causahabientes, que lo soliciten por escrito, las propiedades o las partes sobrantes que no se hayan utilizado totalmente para el fin respectivo.

El interesado deberá cubrir, al ente expropiador, el valor actual del bien, cuya valoración se determinará de acuerdo con los trámites previstos en esta ley.

Transcurridos los diez años establecidos en el presente artículo, los expropiados o sus causahabientes tendrán tres años para ejercer el derecho de restitución reconocido en esta norma.

Artículo 17.- Expropiaciones parciales

Cuando se trate de la expropiación parcial de un inmueble y la parte sin expropiar sea inadecuada para el uso o la explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble.

Se considerarán sobrantes inadecuados los terrenos urbanos que, a causa de la expropiación, queden con frente, fondo o superficie inferiores a lo autorizado por las disposiciones normativas existentes para edificar.

Cuando se trate de inmuebles rurales, en cada caso las superficies inadecuadas se determinarán tomando en cuenta la explotación efectuada por el expropiado.

Las partes podrán determinar, de común acuerdo, la superficie inadecuada para incluirla en la transferencia del dominio. En un juicio de expropiación, el juez fijará esa superficie.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

SECCIÓN I

REQUISITOS PREVIOS A LA EXPROPIACIÓN

Artículo 18.- Declaratoria de interés público

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.

Artículo 19.- Declaración genérica de interés público

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.

Artículo 20.- Anotación provisional y definitiva

La resolución de declaratoria de interés público del bien se anotará de manera provisional ante el Registro Nacional.

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 presentara el mandamiento de anotación definitiva, expedido por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda.

SECCIÓN II

DETERMINACIÓN DEL JUSTO PRECIO

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 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.

Artículo 22.- Determinación del justo precio

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 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 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.

Artículo 23.- Revisión del avalúo administrativo

Cuando por razones de caso fortuito o fuerza mayor se varíe la naturaleza del bien o su cabida, la administración o el interesado podrán solicitar una revisión del avalúo para ajustarlo a las nuevas características del bien. Si el propietario aceptara el nuevo valor, se procederá al traspaso directo.

Si el propietario hubiera aceptado el valor del bien y hubieran 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 24.- Fijación de valores

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.

Artículo 25.- Notificación del avalúo

El avalúo se notificará al propietario del inmueble, para lo cual será de aplicación lo dispuesto en la Ley N.º 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.

Artículo 26.- Arbitraje

En cualquier etapa de los procedimientos, las partes podrán someter a arbitraje sus diferencias, de conformidad con las regulaciones legales y los instrumentos vigentes del derecho internacional. Dicho arbitraje no impedirá la entrada en posesión del bien expropiado por parte de la Administración, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. Cuando la diferencia verse sobre la determinación del precio justo y el diferendo se rija por la legislación procesal costarricense, el arbitraje será de peritos y los gastos correrán por cuenta del ente expropiador.

Los peritos deberán ajustarse a los criterios de valoración establecidos en el artículo 22 y a los honorarios indicados en el artículo 36, ambos de esta ley.

Cuando se recurra a mecanismos de arbitraje estipulados en instrumentos internacionales vigentes en Costa Rica, se estará a las regulaciones allí contenidas.

Si la diferencia versa sobre la naturaleza, el contenido, la extensión o las características del derecho o bien por expropiar, la discrepancia se resolverá antes de determinar el justo precio, mediante un arbitraje de derecho, con los gastos a cargo de ambas partes.

CAPÍTULO III

EXPROPIACIÓN

SECCIÓN ÚNICA

PROCESO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN

Artículo 27.- Acuerdo de expropiación

La Administración dictará un acuerdo de expropiación en los siguientes casos:

- a) Si existiera disconformidad oportuna del expropiado con el avalúo administrativo.

b) Si el bien o derecho expropiado estuviera en litigio o soportara anotaciones, exacciones o gravámenes.

c) Si el titular o poseedor del bien o derecho por expropiar estuviera ausente o careciera de capacidad para actuar o de representante legal.

d) Si el propietario hubiera aceptado expresa o tácitamente un valor del bien, pero luego se negara a otorgar la escritura del traspaso, y estuviera renuente pese a haber sido compelido por el juzgado, la Administración podrá pedir al juez que comparezca a firmarla por el propietario.

Artículo 28.- Inicio del proceso especial de expropiación y depósito del avalúo administrativo

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.

Artículo 29.- Objeto de litigio

En el proceso especial de fijación del justiprecio, 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 30.- Resolución inicial y selección del perito

Recibida la solicitud de la Administración, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda 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 juez 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 36 de la presente ley.

En la resolución inicial, se le concederá al expropiado un plazo de quince días hábiles para desalojar el inmueble, siempre que la Administración haya depositado el monto del avalúo administrativo y que, a criterio del juez, este monto corresponda al principio de precio justo, según los precedentes para casos similares.

De reunir las características del párrafo anterior, en esta resolución se ordenará la entrada en posesión del bien. Contra esta resolución no procederá recurso alguno.

Artículo 31.- Nombramiento de un representante legal

Cuando el bien o el derecho expropiado pertenezca a una entidad que carezca de representante legítimo o a una persona que haya fallecido, y aún no se haya iniciado el proceso sucesorio, el juez procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 262 y 266 del Código Procesal Civil, pero el plazo entre la primera publicación del edicto de convocatoria y el de la celebración de la junta se reducirá a diez días hábiles.

Artículo 32.- Entrada en posesión

Si transcurrido el plazo de quince días establecido en el artículo 30 de esta ley el inmueble no ha sido desocupado, el juez ordenará el desalojo inmediato; para ello, de ser necesario, se auxiliará con la fuerza pública y pondrá a la Administración en posesión del bien.

Dicho plazo será de dos meses, cuando se trate de un inmueble utilizado para habitación familiar.

Artículo 33.- Retiro del monto del avalúo administrativo

En aquellos casos en que se hubiera iniciado el proceso especial de expropiación, de conformidad con el artículo 28 de esta ley, el expropiado podrá solicitar al juez de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda el giro del monto del avalúo administrativo previamente depositado por la administración expropiante, sin perjuicio del derecho que le asiste para pedir su revisión en este mismo proceso, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

De previo a 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 (PANI), mientras esta situación continúe. Dicha entidad procurará que la suma retirada obtenga tanto rendimiento como sea posible.

Artículo 34.- Aceptación del cargo de perito

Notificado el perito, contará con un plazo improrrogable de ocho días hábiles para aceptar el cargo ante el Juzgado de lo 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 35.- 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 cumpliera 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 apartara del avalúo administrativo, deberá explicar pormenorizadamente las razones por las que varía de criterio y estima que el bien tiene otro valor.

Artículo 36.- 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 hubieran pedido adición ni aclaración o cuando, solicitadas estas, el perito haya cumplido lo dispuesto por el juzgado.

Artículo 37.- Perito tercero en discordia

A solicitud de parte, el juez nombrará un perito tercero en discordia. También podrá nombrarlo de oficio. En cuanto a la aceptación, el plazo para rendir el dictamen, sus condiciones o sus requisitos, se seguirán las normas anteriores.

Artículo 38.- 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 39.- 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 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.

Artículo 40.- Apelación

La parte disconforme con la resolución final podrá apelar ante el Tribunal 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.

Artículo 41.- Audiencia sobre el fondo y prueba para mejor resolver

El Tribunal de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda concederá a las partes un plazo de cinco días hábiles para presentar los alegatos que consideren oportunos. También, podrá solicitar la prueba para mejor resolver que considere pertinente.

Artículo 42.- Resolución de segunda instancia

Vencido el plazo fijado en el artículo anterior o evacuada la prueba para mejor resolver, el Tribunal de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda dictará la resolución final, dentro de los quince días hábiles siguientes.

Artículo 43.- Recursos

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

- a) La designación de los peritos.
- b) La fijación de los honorarios de los peritos.
- c) Lo concerniente al retiro, el monto y la distribución de avalúo.
- d) Los autos que resuelvan sobre nulidades de actuaciones y resoluciones.
- e) 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.

Artículo 44.- 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 45.- 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 será certificado por la Bolsa Nacional de Valores, por medio de sus agentes o, en su defecto, por un corredor jurado. Firme la sentencia, el pago de la diferencia con el avalúo administrativo será realizado de inmediato y, en lo conducente, serán aplicables las normas sobre ejecución de sentencia contenidas en la Ley N.º 8508, Código Procesal Contencioso-Administrativo, de 28 de abril de 2006.

Artículo 46.- Depósito del ajuste del justiprecio

Cuando el expropiado no retire el ajuste del justiprecio, este permanecerá depositado a la orden del juzgado que conoció de la expropiación.

Los propietarios del justiprecio o sus representantes legales podrán solicitar su giro en cualquier tiempo.

Artículo 47.- Inscripción

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.

Artículo 48.- Exoneraciones

La inscripción en el Registro Nacional de los planos y las escrituras que se otorguen por la aplicación de esta ley estará exenta del pago de impuestos, timbres, derechos de registro y demás cargas fiscales.

CAPÍTULO IV

MODALIDADES DE INDEMNIZACIÓN

SECCIÓN I

REUBICACIÓN

Artículo 49.- Reubicación del expropiado

A título de indemnización y por así acordarlo con el expropiado, la administración expropiadora podrá reubicar al expropiado en condiciones similares a las disfrutadas antes de la expropiación.

Artículo 50.- Reubicación de poblaciones

Cuando para realizar una obra de utilidad o interés público sea necesario trasladar poblaciones, el Poder Ejecutivo o la administración expropiadora coordinará la reubicación respectiva.

Los entes y las dependencias que deban participar en la ejecución del respectivo proyecto incluirán, en sus presupuestos, las partidas complementarias requeridas para prestar sus servicios. Además, deberán velar por que se cumpla con las normas técnicas en la instalación y el funcionamiento de los servicios.

Artículo 51.- Disconformidad con la reubicación

Cuando el administrado considere que el inmueble donde se le reubicó es de condición inferior al que ocupaba antes, podrá recurrir al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda para que se resuelvan sus pretensiones siguiéndose, en cuanto sea compatible, el procedimiento que esta ley establece para las diligencias judiciales de expropiación.

SECCIÓN II

INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN TEMPORAL Y OTROS DAÑOS

Artículo 52.- Ocupación temporal de bienes

Cuando la Administración Pública requiera ocupar temporalmente el bien de un particular, deberá dictar una resolución motivada para declarar de necesidad pública esa ocupación.

Esta resolución deberá razonarse en la forma debida. Se indicará expresamente el plazo, el cual no podrá exceder de cinco años, y la indemnización que proceda. Además, deberá notificarse a los afectados por la ocupación.

Artículo 53.- Disconformidad con la indemnización

Si el administrado no está conforme con los términos de la resolución mencionada en el artículo anterior, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la notificación respectiva, podrá recurrir ante el jerarca de la Administración e indicar, expresamente, el fundamento de su disconformidad.

La Administración deberá resolver dentro de los dos meses siguientes, con lo cual dará por agotada la vía administrativa.

Artículo 54.- Trámite judicial

Si el administrado no está de acuerdo con la resolución a la que se refiere el artículo anterior, la Administración interesada podrá acogerse a los trámites que prescribe el capítulo III de esta ley, en lo aplicable, a fin de obtener la autorización judicial para entrar en posesión del bien.

Artículo 55.- Indemnización por otros daños

Cuando, por razones graves de orden o seguridad pública, epidemias, inundaciones y otras calamidades deban adoptarse medidas que impliquen destrucción, detrimento efectivo, ocupación de bienes o de derechos particulares, sin las formalidades previas para aplicar los diversos tipos de expropiación que exige esta ley, el particular perjudicado tendrá derecho de indemnización, de acuerdo con las normas de los preceptos relativos a la ocupación temporal del inmueble. La Administración deberá iniciar, tan pronto como le sea posible, el expediente respectivo.

Artículo 56.- Daños subsiguientes

Los daños y perjuicios, distintos de los que han sido objeto de indemnización, que surjan a consecuencia directa de la ocupación, serán valorados nuevamente por la Administración, siguiendo para ello el procedimiento anteriormente descrito, todo a instancia del interesado.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES

SECCIÓN ÚNICA

Artículo 57.- Responsabilidad de los funcionarios administrativos

Los funcionarios que intervengan en el proceso administrativo y no se sujeten a los plazos que esta ley establece responderán personalmente, ante el administrado, por los daños que su demora pueda causarle, sin perjuicio de las sanciones administrativas correspondientes ni de la responsabilidad de la Administración.

Artículo 58. Responsabilidad de los funcionarios judiciales

Cuando los funcionarios judiciales incumplan, injustificadamente, los plazos que esta ley establece, incurrirán en responsabilidad personal, sin perjuicio de las sanciones administrativas correspondientes. La Procuraduría General de la República o el ente expropiador deberán enderezar las acciones que correspondan para resarcir, a la Administración Pública, de los perjuicios económicos que se le hayan causado.

Artículo 59.- 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 fuera 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.

Artículo 60.- Especies fiscales y autenticación

Las diligencias de expropiación se tramitarán exentas del pago de especies fiscales. Las gestiones que plantee personalmente el expropiado, en la vía administrativa o judicial, no requieren autenticación.

Artículo 61.- Prescripción y caducidad

Los derechos y las acciones que se deriven de la presente ley prescriben en diez años, contados a partir del día siguiente a aquel en el que el Estado tomó posesión del bien o lo afectó.

El reclamo, por vía administrativa, caducará y se tendrá por no interpuesto si transcurren cinco años sin que el interesado active las diligencias.

Transitorio único.- 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.”

ASAMBLEA LEGISLATIVA.- Aprobado a los treinta días del mes de octubre del dos mil catorce.

COMUNÍCASE AL PODER EJECUTIVO

Henry Manuel Mora Jiménez

PRESIDENTE

Luis Alberto Vásquez Castro Jorge Rodríguez Araya

PRIMER SECRETARIO

SEGUNDO SECRETARIO

Dado en la Presidencia de la República, San José, a los once días del mes de noviembre del año dos mil catorce.

Ejécútese y publíquese.

LUIS GUILLERMO SOLÍS RIVERA.—La Ministra de Justicia y Paz, Cristina Ramírez Chavarría.—El Ministro de Obras Públicas y Transportes, Carlos Segnini Villalobos.—1 vez.—O. C. N° 23503.—Solicitud N° 112-300-045-14.—C-455580.—(L9286 - IN2015005250).