

**En el Caso de un Procedimiento de Arbitraje Iniciado en Virtud del Capítulo 10 del Tratado de Libre Comercio República Dominicana-Centroamérica-Estados Unidos y el Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI (2010)**

SPENCE INTERNATIONAL INVESTMENTS, LLC, BERKOWITZ, ET AL

(DEMANDANTES)

c.

REPÚBLICA DE COSTA RICA

(DEMANDADA)

(CASO CIADI No. UNCT/13/2)

---

LAUDO PROVISIONAL ( CORREGIDO )

---

Sir. Daniel Bethlehem, Presidente  
Sr. Mark Kantor, Árbitro  
Dr. Raúl E. Vinuesa, Árbitro

*Secretaria del Tribunal*

Anneliese Fleckenstein

30 de mayo de 2017

### Nota sobre la Corrección del Laudo Provisional

Este Laudo Provisional fue originalmente emitido a las Partes el 25 de octubre de 2016. Posteriormente se llamo a la atención del Tribunal eventos en los procedimientos costarrisences con respecto del Lote B1 los cuales tenían incidencia en la aseveración de hechos de ese Lote y sobre los cuales el Tribunal no tenía conocimiento.

En atención a este error en la aseveración de hechos del Laudo Provisional con respecto del Lote B1, el Tribunal concluyó que había necesidad de corregir el Laudo Provisional. Al hacer dicha corrección, también ha hecho algunas correcciones menores y sin consecuencia a los hechos con respecto de los procedimientos costarrisences referentes a otros Lotes en disputa en este procedimiento, los cuales también ocurrieron antes de la transmisión del Laudo Provisional a las Partes pero sobre los cuales el Tribunal solo tomó conocimiento posteriormente.

Estas cuestiones se abordan en la Resolución Procesal del Tribunal sobre Corrección y Terminación del 30 de mayo de 2017.

Además de la fecha en este Laudo Provisional corregido, otras correcciones al Laudo Provisional transmitido el 25 de octubre de 2016 se hacen en este Laudo Provisional (Corregido) en Courier script.

## Representación de las Partes

### *Representando a las Demandantes*

Sr. Todd Weiler  
#19- 2014 Valleyrun Blvd.  
London, ON N6G 5N8  
Canadá  
y  
Sra. Tina Cicchetti  
Sr. D. Geoffrey Cowper Q.C.  
Sra. Tracey Cohen  
Sra. Alexandra Mitretodis  
FASKEN MARTINEAU DUMOULIN LLP  
2900- 550 Burrard Street  
Vancouver, BC V6C 0A3  
Canadá  
y  
Lic. Vianney Saborío Hernández  
Barrio Maynard #56  
San Rafael, Escazú  
San José, Costa Rica

### *Representando a la Demandada*

Sra. Adriana González  
Coordinadora de la Unidad Legal  
Ministerio de Comercio Exterior de  
Costa Rica  
Plaza Tempo, costado oeste del  
Hospital CIMA  
Escazú, Costa Rica  
y  
Sra. Karima Sauma  
Sra. Arianna Arce  
Sr. Julián Aguilar  
Consultor de la Unidad Legal  
Ministerio de Comercio Exterior de  
Costa Rica  
Plaza Tempo, costado oeste del  
Hospital CIMA  
Escazú, Costa Rica  
y  
Sr. Stanimir A. Alexandrov  
Sra. Marinn Carlson  
Sra. Jennifer Haworth McCandless  
Sra. Courtney Hikawa  
Sidley Austin LLP  
1501 K Street NW  
Washington, D.C. 20005

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

I.	Síntesis del Caso .....	1
II.	Antecedentes Procesales Pertinentes .....	6
III.	Derecho Aplicable, Carga de la Prueba y Cuestiones Relacionadas .....	9
IV.	Parque Nacional Las Baulas y Otros Antecedentes Fácticos Relevantes .....	15
A.	Parque Nacional Las Baulas .....	15
(i)	Observación Preliminar .....	15
(ii)	La Creación del Parque.....	15
B.	Desarrollos Relevantes relativos a la Valoración de los Límites del Parque y la Expropiación de Propiedades Dentro del Parque .....	20
C.	La Legislación Pertinente a la Expropiación de Propiedades en Aras del Interés Público.....	36
V.	La Postura sobre Responsabilidad y Daños de las Demandantes y la Reparación Pretendida....	41
A.	La postura de las Demandantes sobre responsabilidad en la expropiación .....	41
(i)	Síntesis .....	41
(ii)	Las reclamaciones de expropiación directa de las Demandantes .....	49
(iii)	Las reclamaciones de expropiación indirecta de las Demandantes .....	62
(iv)	Las afirmaciones de las Demandantes en materia de responsabilidad por la expropiación .....	80
B.	La Postura de Responsabilidad de las Demandantes en Materia de Nivel Mínimo de Trato..	83
C.	La Postura de las Demandantes en Materia de Daños .....	87
D.	El Petitorio de las Demandantes .....	90
VI.	Las Excepciones a la Jurisdicción, la Respuesta sobre Responsabilidad y Daños, y el Petitorio de la Demandada.....	91
A.	Cuestiones Preliminares.....	91
B.	Las Excepciones a la Jurisdicción de la Demandada.....	94
C.	La Respuesta de la Demandada en materia de Responsabilidad y Daños .....	100
(i)	Las Alegaciones de Responsabilidad de la Demandada en Materia de Expropiación .....	100
(ii)	Las Alegaciones de Responsabilidad de la Demandada en Materia de Nivel Mínimo de Trato .....	104
(iii)	Las Alegaciones de la Demandada en Materia de Daños .....	107
(iv)	El Petitorio de la Demandada .....	109
VII.	La Respuesta de las Demandantes en materia de Jurisdicción .....	110
A.	Generalidades.....	110

B.	Jurisdicción Respecto de Alegaciones Específicas de Violación .....	112
VIII.	Presentaciones de Partes No Contendientes .....	116
A.	El Salvador.....	116
B.	Estados Unidos.....	118
IX.	Consideraciones del Tribunal .....	119
A.	Observaciones Preliminares.....	119
B.	El conocimiento por parte de las Demandantes de si sus propiedades se encontraban dentro de los límites del Parque y su relevancia .....	123
(i)	El conocimiento por parte de las Demandantes de si sus propiedades se encontraban dentro de los límites del Parque.....	123
(ii)	La relevancia del conocimiento implícito de las Demandantes.....	136
C.	La Interpretación de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 del CAFTA.....	136
(i)	La Interpretación del Artículo 10.18.1.....	137
(ii)	La Interpretación del Artículo 10.1.3.....	141
D.	La Aplicación de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 del CAFTA a las Circunstancias del presente Caso.....	146
(i)	Observaciones Preliminares.....	146
(ii)	Los Aspectos Fundamentales del Caso de las Demandantes.....	147
(iii)	Los Requisitos de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 .....	149
(iv)	¿El Tribunal Tiene Jurisdicción Respecto de las Violaciones Alegadas por las Demandantes? .....	150
(a)	Observaciones preliminares .....	150
(b)	Jurisdicción en cuanto a las reclamaciones relativas a las propiedades respecto de las cuales no ha habido declaratoria de interés público.....	151
(c)	Jurisdicción en cuanto a las reclamaciones relativas a las propiedades respecto de las cuales han vencido las declaratorias de interés público.....	153
(d)	Jurisdicción en cuanto a las reclamaciones relativas a las propiedades al menos una parte de las cuales se alega que ha sido objeto de expropiación directa.....	155
(v)	Observaciones de Cierre y Síntesis de las Conclusiones sobre Jurisdicción del Tribunal .....	168
E.	Cuestiones Consecuentes de Responsabilidad y Daños.....	172
X.	Decisión .....	174

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1 – Propiedades por Fecha de Primera Adquisición por Parte de una Demandante.....	4
Tabla 2 – Proporción de las Propiedades Dentro de la Zona de 125 Metros (ordenada en función de la Fecha de Adquisición de las Demandantes).....	19
Tabla 3 – Evolución Normativa de la Adquisición de Propiedades Relativa a los Desarrollos Regulatorios (ordenado en función de la Fecha de Adquisición por parte de las Demandantes).	35
Tabla 4 – Cronograma de la Expropiación Conforme a la Ley No. 7495 .....	40
Tabla 5 – Ausencia de declaratoria de interés público (8 lotes) .....	43
Tabla 6 – Procesos administrativos vencidos (9 lotes) .....	43
Tabla 7 – Reclamaciones de expropiación directa (9 lotes) .....	44
Tabla 8 – Fechas de desposesión de las reclamaciones de expropiación directa (9 lotes) .....	50
Tabla 9 – Lote B1 (A&T Berkowitz): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	51
Tabla 10 – Lote B3 (Berkowitz): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	53
Tabla 11 – Lote B5 (Berkowitz): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	54
Tabla 13 – Lote B8 (A&T Berkowitz): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	56
Tabla 14 – Lote B7 (Gremillion): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	58
Tabla 15 – Lote A40 (Spence Co.): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	59
Tabla 16 – Lote SPG1 (Spence Co.): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	60
Tabla 17 – Lote SPG2 (Spence Co.): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	61
Tabla 18 – Lote V39 (B&R Copher): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	64
Tabla 19 – Lote V40 (B&R Copher): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	65
Tabla 20 – Lote V30 (Spence): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	66
Tabla 21 – Lote V31 (Spence): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	67
Tabla 22 – Lote V32 (Spence): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	68

Tabla 23 – Lote V33 (Spence): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	69
Tabla 24 – Lote V38 (R. Copher): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	70
Tabla 25 – Lote A39 (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	71
Tabla 26 – Lote C71 (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	72
Tabla 27 – Lote V61a (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	73
Tabla 28 – Lote V61b (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	74
Tabla 29 – Lote V61c (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	75
Tabla 30 – Lote C96 (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	76
Tabla 31 – Lote V46 (R. Copher-Holsten): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	77
Tabla 32 – Lote V47 (R. Copher-Holsten): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	78
Tabla 33 – Lote SPG3 (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	79
Tabla 34 – Lote V59 (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes.....	80
Tabla 35 – Fechas de Decretos de Expropiación por Lote (9 Lotes).....	89
Tabla 36 – Ausencia de Declaratoria de Interés Público (8 Lotes).....	152
Tabla 37 – Procesos Administrativos Vencidos (9 Lotes).....	154
Tabla 38 – Reclamaciones de Expropiación Directa (9 Lotes).....	156

## ABREVIACIONES

Decreto del Parque de 1991	Decreto del Poder Ejecutivo No. 20518-MIRENEM de fecha 5 de junio de 1991, publicado en La Gaceta No. 129 el 9 de julio de 1991
Ley del Parque de 1995	Ley No. 7524 de fecha 7 de julio de 1995, publicada en La Gaceta No. 154 el 16 de agosto de 1995
Ayuda Memoria	Informe del MINAE de fecha 16 de julio de 2003 relativo a la reforma de la Ley del Parque de 1995.
CAFTA o el Tratado	Tratado de Libre Comercio República Dominicana-Centroamérica-Estados Unidos de 2004
Demandantes	Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz, Trevor B. Berkowitz, Brenda K. Copher, Ronald E. Copher, Glen Gremillion, Joseph M. Holsten y Bob F. Spence, y Spence International Investments, LLC
Gráfico de Cumplimiento de la Contraloría	Gráfico de la Contraloría General de cumplimiento del MINAE y el SINAC respecto de las acciones requeridas en el Informe de la Contraloría de fecha 27 de noviembre de 2014
Informe de la Contraloría	Informe de la Contraloría General de fecha 26 de febrero de 2010: Informe sobre la Evaluación de la Gestión del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) y del Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (MINAET), en Relación con el Parque Nacional Marino Las Baulas (PNMB)
Costa Rica o la Demandada	Gobierno de la República de Costa Rica
Ley de Expropiaciones	Ley No. 7495 de fecha 8 de junio de 1995, modificada en los años 1998 y 2008
TJE	Trato Justo y Equitativo
CIADI	Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (también “el Centro”)
IGN	Instituto Geográfico Nacional
Oficio del IGN	Oficio de fecha 21 de junio de 2004 del Director Provisional del Departamento de Geodesia y Topografía del Instituto Geográfico Nacional al Presidente del Tribunal Ambiental Administrativo



Artículos de la CDI sobre Responsabilidad del Estado	Artículos de la Comisión de Derecho Internacional sobre Responsabilidad del Estado
MINAE (MINAET luego del 2008)	Ministerio del Ambiente, Energía, Minas y Telecomunicaciones de Costa Rica
MIRENEM	Ministerio de Industria, Energía y Minas en Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas de Costa Rica
TLCAN	Tratado de Libre Comercio de América del Norte
Notificación de Arbitraje	Notificación de Arbitraje y Escrito de Demanda de fecha 10 de junio de 2013
Dictamen de la Procuraduría	Informe de fecha 23 de diciembre de 2005 preparado por la Procuraduría General relativo a la Ley No. 7524
Opinión de la Procuraduría	Informe de fecha 10 de febrero de 2004 preparado por la Procuraduría General relativo a la interpretación de la Ley No. 7524
SETENA	Secretaría Técnica Nacional Ambiental
Resolución Suspensiva de la SETENA	Resolución de la SETENA No. 2238-2005-SETENA de fecha 30 de agosto de 2005
SINAC	Sistema Nacional de Áreas de Conservación
el Parque	Parque Nacional Las Baulas
Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI	Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI revisado en el año 2010
Convención de Viena	Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados de 1969

## I. Síntesis del Caso

1. El caso planteado ante el Tribunal se relaciona con las reclamaciones consolidadas de ocho demandantes particulares y una demandante societaria (conjuntamente, “las Demandantes”), representados de manera conjunta, en contra del Gobierno de la República de Costa Rica (“Costa Rica” o “la Demandada”) con respecto a supuestas violaciones del Capítulo Diez del Tratado de Libre Comercio Centroamérica - Estados Unidos - República Dominicana (“CAFTA” o “el Tratado”). Los demandantes particulares son Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz, Trevor B. Berkowitz<sup>1</sup>, Brenda K. Copher, Ronald E. Copher<sup>2</sup>, Glen Gremillion, Joseph M. Holsten y Bob F. Spence. La demandante societaria es Spence International Investments, LLC (“Spence Co.”), sociedad constituida de conformidad con la legislación del estado de California, EE. UU. Se ofrecieron pruebas de la nacionalidad estadounidense de cada una de las Demandantes, y no se adoptó posición alguna a fin de impugnar estas pruebas.

2. Las reclamaciones alegan la privación ilícita de las inversiones inmobiliarias residenciales de las Demandantes en 26 terrenos adyacentes a las playas Playa Grande y/o Playa Ventanas ubicadas en el cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, sobre la costa del Pacífico costarricense. La cuestión objeto de debate consiste en determinar si, al momento de su compra, los terrenos se ubicaban total o parcialmente dentro del Parque Nacional Las Baulas (“el Parque”), establecido en aras de proteger no sólo la tortuga marina baula, sino también otras especies y recursos naturales, y si las Demandantes tenían conocimiento de las consecuencias expropiatorias de que las propiedades se encontraran dentro de los límites del Parque o deberían haberlo tenido. No es objeto de debate que las privaciones invocadas surgen del desarrollo del Parque. Las Demandantes no cuestionan el derecho soberano de Costa Rica de expropiar tierras por causa de un propósito público. Sin embargo, primero, alegan que Costa Rica no “proporcion[ó] una indemnización pronta y adecuada por sus expropiaciones *de facto* y *de jure*”, contrariamente al Artículo 10.7 del CAFTA<sup>3</sup>. [Traducción del Tribunal] Segundo, argumentan que Costa Rica no brindó “acceso a los medios administrativos y/o judiciales necesarios para la revisión inmediata

---

<sup>1</sup> En función de su condominio de lotes específicos, Aaron C. Berkowitz y Trevor B. Berkowitz se denominan “A&T Berkowitz”.

<sup>2</sup> En función de su condominio de lotes específicos, Brenda K. Copher y Ronald E. Copher se denominan “B&R Copher” o “los Copher”.

<sup>3</sup> En aras de la economía expresiva, el Tribunal expone las disposiciones del CAFTA que son sustanciales a efectos de su análisis en la Sección VIII del presente Laudo, que se dedica a la consideración de las cuestiones por parte del Tribunal.

de su expropiación *de facto* de ciertos segmentos de los lotes” en cuestión, contrariamente al nivel mínimo de trato requerido por el Artículo 10.5 del CAFTA<sup>4</sup>. [Traducción del Tribunal]

3. Las propiedades en cuestión en el marco del procedimiento – originalmente, 24 lotes – fueron adquiridas por una o más demandantes durante el período comprendido entre el 16 de enero de 2003 y el 27 de febrero de 2007<sup>5</sup>. Una de las propiedades – Lote V61 – fue subdividido posteriormente en tres, lo que hizo que el número total de lotes en cuestión ascendiera a 26. Cada demandante realizó su inversión de manera indirecta a través de sociedades *holding* constituidas de conformidad con el derecho costarricense<sup>6</sup>. La Demandada no adoptó posición alguna ante el Tribunal respecto de ninguna cuestión relativa a estas sociedades *holding*, o según la cual una demandante identificada no era titular de una propiedad determinada o, de otro modo, no tenía derecho a plantear una reclamación con respecto a dicha propiedad. Por consiguiente, con excepción de los argumentos sobre jurisdicción, el Tribunal no tiene razón alguna para opinar que cualquier demandante identificada no tiene derecho legítimo en calidad de propietaria para perseguir la reclamación planteada en el contexto del presente procedimiento. Por ende, salvo que medie referencia en contrario *infra*, el Tribunal no adopta posición alguna en relación con el derecho de una demandante en calidad de propietaria de plantear la reclamación invocada en este procedimiento.

---

<sup>4</sup> Las reclamaciones de violación de los Artículos 10.3 y 10.4 del CAFTA, establecidas en la Notificación de Arbitraje, fueron retiradas posteriormente en el Memorial.

<sup>5</sup> Los escritos y la documentación presentados ante el Tribunal no coinciden en cuanto a las fechas de compra y registro de algunas de las propiedades en cuestión y, en algunos casos, tampoco en cuanto al nombre del comprador. Cuando no hay nada sustancial que parezca depender de esto, el Tribunal ha adoptado la información proporcionada por las Demandantes en su respuesta de fecha 22 de diciembre de 2015 a las consultas posteriores a la audiencia del Tribunal. Cuando la variación de la información puede ser sustancial, la cuestión se aborda en el debate.

<sup>6</sup> Las propiedades en cuestión, en algunos casos, eran sólo una parte de una cartera de propiedades más extensa comprada por una demandante específica, en ocasión de la compra de las propiedades en cuestión en el marco del procedimiento que nos ocupa, al mismo tiempo y en la misma transacción. Varias de esas propiedades fueron vendidas posteriormente por la demandante en cuestión o, por algún otro motivo, no forman parte de las reclamaciones planteadas en este procedimiento. En algunos casos, las propiedades que constituyen el objeto del procedimiento que nos ocupa han sido vendidas o, de otro modo, transferidas entre sociedades *holding* de las que son titulares una o más demandantes en este procedimiento. El Tribunal recibió vasta documentación relativa a las diversas sociedades *holding*, de la que surge que la red de sociedades *holding* y relacionadas era y es sumamente intrincada y compleja, incluso mediante sociedades titulares de cédulas hipotecarias con respecto a la compra de algunas de las propiedades en cuestión. En aras de facilitar la referencia, y dado que la Demandada no adoptó posición alguna respecto de la cuestión, el presente Laudo alude exclusivamente a las demandantes identificadas y no a las sociedades *holding*. Debería considerarse que la referencia a una demandante identificada también alude a la subsidiaria costarricense pertinente de esa demandante con respecto a cualquier propiedad determinada.

4. El CAFTA requiere que el Tribunal lleve a cabo una investigación factual, caso por caso, de las cuestiones planteadas por las Demandantes. Por lo tanto, la consideración del Tribunal debe abordar el caso de cada uno de los 26 lotes en forma individual.

5. La compra original y el dominio actual de los lotes<sup>7</sup>, por fecha de primera adquisición por parte de una demandante, se consignan en la **Tabla 1** *infra*.

---

<sup>7</sup> En aras de facilitar la referencia, los lotes en cuestión en el contexto del procedimiento que nos ocupa se mencionan en este Laudo como B1, B3, etc. Sin embargo, gran parte de la documentación proporcionada por las Partes con respecto a estas propiedades se refiere a los lotes por sus números de foja catastral. Los números de foja catastral correspondientes a cada lote son los siguientes: **B1** – 130538 000; **B3** – 130540 000; **B5** – 130542 000; **B6** – 130543 000; **B8** – 130545 000; **V39** – 42348 000; **V40** – 42350 000; **V30** – 42330 000; **V31** – 42332 000; **V32** – 42334 000; **V33** – 42336 000; **B7** – 130544 000; **V38** – 42346 000; **A39** – 42348 000; **A40** – 42783 000; **C71** – 43073 000; **V61a** – 144808 000; **V61b** – 154432 000; **V61c** – 154433 000; **C96** – 43133 000; **V46** – 42362 001; **V47** – 42364 001; **SPG1** – 131865 000; **SPG2** – 131866 000; **SPG3** – 132952 000; **V59** – 89606 000.

**Tabla 1 – Propiedades por Fecha de Primera Adquisición por Parte de una Demandante**

Lote #	Fecha de Adquisición	Comprador Original	Propietario Actual (Fecha de Adquisición)
B1	16 de enero de 2003	Brett E. Berkowitz	A&T Berkowitz (11 de enero de 2013) <sup>8</sup>
B3	16 de enero de 2003	Brett E. Berkowitz	Brett E. Berkowitz
B5	16 de enero de 2003	Brett E. Berkowitz	Brett E. Berkowitz
B6	16 de enero de 2003	Brett E. Berkowitz	Brett E. Berkowitz
B7	16 de enero de 2003	Brett E. Berkowitz	Glen Gremillion (3 de marzo de 2004)
B8	16 de enero de 2003	Brett E. Berkowitz	A&T Berkowitz (11 de enero de 2013) <sup>9</sup>
V39	15 de agosto de 2003	B&R Copher	B&R Copher
V40	15 de agosto de 2003	B&R Copher	B&R Copher
V30	19 de agosto de 2003	Bob F. Spence	Bob F. Spence
V31	19 de agosto de 2003	Bob F. Spence	Bob F. Spence
V32	19 de agosto de 2003	Bob F. Spence	Bob F. Spence
V33	19 de agosto de 2003	Bob F. Spence	Bob F. Spence
V38	3 de octubre de 2004	Ronald E. Copher	Ronald E. Copher
A39	27 de enero de 2005	Spence Co.	Spence Co.
A40	27 de enero de 2005	Spence Co.	Spence Co.
C71	4 de febrero de 2005	Spence Co.	Spence Co. <sup>10</sup>
V61 <sup>11</sup>	4 de febrero de 2005	Spence Co.	Spence Co.
- V61a	31 de marzo de 2008	Spence Co.	Spence Co.
- V61b	31 de marzo de 2008	Spence Co.	Spence Co.
- V61c	31 de marzo de 2008	Spence Co.	Spence Co.
C96	28 de junio de 2005	Spence Co.	Spence Co.
V46 } <sup>12</sup>	19 de enero de 2006	R. Copher-Holsten	R. Copher-Holsten
V47 }	19 de enero de 2006	R. Copher-Holsten	R. Copher-Holsten
SPG1	31 de marzo de 2006	Spence Co.	Spence Co.

<sup>8</sup> La documentación que obra en el expediente con respecto al Lote B1 indica que Aaron Berkowitz se convirtió en Presidente de Aceituno Mar Vista Estates (“AMVE”; la sociedad *holding* B1 a la fecha de la reclamación) el 24 de septiembre de 2010 y que Trevor Berkowitz se convirtió en Secretario de AMVE el 31 de marzo de 2011. Un certificado notarial de condominio de AMVE por parte de A&T Berkowitz deja constancia de que la fecha es el 11 de enero de 2013. El Lote B1 fue comprado originalmente por Brett Berkowitz a través de Rancho Ecológico Las Baulas (“RELB”) el 16 de enero de 2003. La documentación no deja en claro lo siguiente: (a) la fecha en que el Lote B1 se transfirió de RELB a AMVE, y (b) la fecha en que las acciones en AMVE se transfirieron a A&T Berkowitz a fin de convertirlos en condóminos del lote. La prueba ofrecida por Brett Berkowitz al Tribunal estableció que el lote fue “transferido ... como donación a mis dos hijos adultos” [Traducción del Tribunal]. No se proporciona documentación alguna que deje constancia de la transferencia de B1 de RELB a AMVE.

<sup>9</sup> La documentación que obra en el expediente con respecto al Lote B8 indica que Trevor Berkowitz se convirtió en Presidente de Nispero Mar Vista Estates (“NMVE”; la sociedad *holding* B8 a la fecha de la reclamación) el 31 de marzo de 2013 y que Aaron Berkowitz se convirtió en Secretario de NMVE en la misma fecha. Un certificado notarial de condominio de NMVE por parte de A&T Berkowitz deja constancia de que la fecha es el 11 de enero de 2013. El Lote B8 fue comprado originalmente por Brett Berkowitz a través de Rancho Ecológico Las Baulas (“RELB”) el 16 de enero de 2003. El Lote B8 se transfirió de RELB a NMVE el 23 de septiembre de 2003. La documentación no deja en claro la fecha en que las acciones en NMVE se transfirieron a A&T Berkowitz a fin de convertirlos en condóminos del lote. La prueba ofrecida por Brett Berkowitz al Tribunal estableció que el lote fue “transferido ... como donación a mis dos hijos adultos” [Traducción del Tribunal].

<sup>10</sup> El Lote C71 fue adquirido por Spence Co. el 4 de febrero de 2005. Se vendió el 22 de octubre de 2007 a “GL”. El dominio del lote fue revertido a Spence Co. el 10 de diciembre de 2012 cuando “GL” no cumplió compromisos de pago con respecto a la compra. Las Demandantes no plantearon argumento alguno según el cual la fecha de reversión era sustancial a efectos del procedimiento que nos ocupa. Por consiguiente, el Tribunal no ha admitido ningún argumento relacionado con la sustancia u otra característica de la fecha de reversión.

<sup>11</sup> El Lote V61 fue adquirido por Spence Co. el 4 de febrero de 2005. El 7 de febrero de 2006, Spence Co. le vendió el lote a “WUCL”. En el mes de diciembre de 2006, mientras pertenecía a “WUCL”, el Lote V61 fue subdividido en Lotes V61a, V61b y V61c. En cuanto a la venta del lote a “WUCL” el 7 de febrero de 2006, Spence Co. garantizó que “WUCL” “podrá obtener un permiso de construcción debidamente aprobado por las autoridades respectivas”. Conforme al contrato de venta y a la “falta de entrega de dichos permisos de construcción”, el dominio de los lotes fue revertido a Spence Co. el 31 de marzo de 2008. [Traducción del Tribunal]

<sup>12</sup> En virtud de la documentación proporcionada al Tribunal, parece que Ronald E. Copher, Brenda K. Copher, Joseph M. Holsten y Debra L. Romanello celebraron un contrato el 10 de diciembre de 2004 a fin de adquirir los Lotes V46 y V47, pero que un desacuerdo demoró el perfeccionamiento de la compraventa hasta el 19 de enero de 2006.

SPG2	31 de marzo de 2006	Spence Co.	Spence Co.
SPG3	31 de marzo de 2006	Spence Co.	Spence Co.
V59	27 de febrero de 2007	Spence Co.	Spence Co.

---

6. En su Memorial, las Demandantes describen su reclamación en los siguientes términos:

Las Demandantes invirtieron en veintiséis pintorescos lotes frente al mar, ubicados en Playa Ventanas y Playa Grande en la costa del Pacífico de Costa Rica. Gozaban de plenos derechos de propiedad privada en sus respectivos lotes, lo que era sumamente inusual para el país en su conjunto. Sus inversiones eran valiosas porque lindaban con un parque nacional, en una hermosa región que albergaba flora, fauna y animales exóticos y que, no obstante, era de fácil acceso y estaba bien provista de servicios. Las Demandantes planeaban desarrollar sus tierras tanto para la venta como para uso privado, como lujosas casas de retiro y/o vacaciones. En todo momento, las Demandantes se comprometieron a desarrollar sus tierras no sólo de manera sustentable, sino también de modo de proteger unas de las visitantes estacionales más famosas de Guanacaste: las tortugas Baula que desovaban allí. [Traducción del Tribunal]

7. Costa Rica se opone a la jurisdicción del Tribunal sobre la base del fundamento de que las Demandantes no iniciaron el procedimiento dentro del plazo de prescripción de tres años del CAFTA en virtud del Artículo 10.18.1 del CAFTA y/o de que las presuntas violaciones tuvieron lugar con anterioridad a la entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos el 1 de enero de 2009. No se presentó solicitud de bifurcación alguna, y las cuestiones jurisdiccionales se plantearon junto con las cuestiones de fondo.

8. En materia de fondo, Costa Rica alega que las Demandantes “tenían conocimiento de que sus propiedades, o algunas de sus partes, estaban sujetas a expropiación, tal como disponía la ley que creaba el Parque, o deberían haberlo tenido” y que, en la medida en que alguna propiedad haya sido expropiada, “no se ha tratado de una expropiación sin indemnización”. [Traducción del Tribunal] Asimismo, Costa Rica rechaza la alegación de las Demandantes de que “no ha garantizado el debido proceso legal, mucho menos de manera de alcanzar el nivel de violación de la disposición de trato justo y equitativo [del CAFTA]”. [Traducción del Tribunal]

9. En su Memorial de Contestación, la Demandada resume su defensa sobre el fondo en los siguientes términos:

En tanto Costa Rica haya expropiado alguna propiedad perteneciente a las Demandantes, no se ha tratado de una expropiación sin indemnización. Costa Rica ha seguido sus

procedimientos legales internos a fin de determinar el valor justo de mercado que se adeudaba a las Demandantes. Ya las ha indemnizado por el capital total exigible respecto de cuatro de las propiedades de las Demandantes y les pagará a las Demandantes intereses y honorarios luego de la conclusión de los procedimientos pertinentes. En cuanto a otras cinco propiedades, las Demandantes han recibido un depósito provisional en concepto de indemnización y recibirán cualquier diferencia pendiente, con más intereses y honorarios, una vez concluido el procedimiento de expropiación. Con respecto a una última categoría de propiedades, Costa Rica indemnizará a las Demandantes cuando se finalice el procedimiento de expropiación a efectos de determinar el valor justo de mercado que se adeuda a las Demandantes.

Ninguna de las demás medidas regulatorias *bona fide* de Costa Rica que afectan las partes de las propiedades de las Demandantes ubicadas en el Parque han sido expropiatorias o, de alguna forma, han redundado en la violación de las obligaciones de la Demandada en virtud del [CAFTA]. Todos los actos de Costa Rica representan esfuerzos razonables del Estado para ejercer su responsabilidad soberana en aras de proteger el entorno natural. [Traducción del Tribunal]

## **II. Antecedentes Procesales Pertinentes**

10. Tal como exige el Artículo 10.16.2 del CAFTA, las Demandantes le entregaron a la Demandada notificaciones de su intención de someter sus reclamaciones a arbitraje el 9 de octubre de 2012. Estas adoptaron la forma de dos notificaciones de intención separadas, la primera en nombre de Spence International Investments, LLC, Bob F. Spence, Joseph M. Holsten, Brenda K. Copher y Ronald E. Copher, que fue complementada por una notificación con respecto a una parcela adicional el 21 de diciembre de 2012. La segunda notificación de intención era en nombre de Aaron C. Berkowitz, Brett E. Berkowitz, Trevor B. Berkowitz y Glen Gremillion. Tras conversaciones entre las Demandantes y la Demandada, las reclamaciones abordadas en las dos notificaciones de intención se consolidaron en una única Notificación de Arbitraje y Escrito de Demandada de fecha 10 de junio de 2013 (“Notificación de Arbitraje”). De conformidad con el Artículo 10.27 y el Anexo 10-G del CAFTA, la Notificación de Arbitraje fue cursada a la Demandada mediante su entrega a la Dirección de Aplicación de Acuerdos, Comerciales Internacionales, Ministerio de Comercio Exterior de San José.

11. Con arreglo al Artículo 10.16.4 del CAFTA, una reclamación se considerará sometida a arbitraje cuando la notificación de arbitraje y el escrito de demanda de las Demandantes, a que se refiere el Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI, sean recibidos por la Demandada. Dado que no se adoptó posición alguna respecto de la fecha en que las reclamaciones se sometieron a

arbitraje, el Tribunal considera que las reclamaciones se sometieron a arbitraje el 10 de junio de 2013.

12. En su Notificación de Arbitraje, las Demandantes designaron como árbitro al Sr. Mark Kantor, nacional de los EE. UU. El 2 de agosto de 2013, la Demandada designo como árbitro al Sr. Raúl Emilio Vinuesa, nacional de Argentina y España.

13. El 16 de octubre de 2013, las Partes le escribieron en forma conjunta al Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (“CIADI” o “el Centro”) a fin de solicitarle que actuara como autoridad administradora a efectos del procedimiento y que la Secretaria General del CIADI se desempeñara como autoridad nominadora con respecto al presidente. El CIADI aceptó actuar en esta calidad mediante una carta dirigida a las Partes de fecha 17 de octubre de 2013.

14. El 20 de noviembre de 2013, la Secretaria General del CIADI informó a las Partes del nombramiento del Sr. Daniel Bethlehem, nacional del Reino Unido, como presidente. La Sra. Anneliese Fleckenstein, Consejera Jurídica del CIADI, fue designada Secretaria del Tribunal<sup>13</sup>.

15. El Tribunal celebró una reunión procesal con las Partes el 4 de febrero de 2014, luego de la cual, el 26 de febrero de 2014, emitió la Resolución Procesal No. 1<sup>14</sup>. Esta establecía, *inter alia*, el calendario de escritos y audiencias del caso. Las Partes presentaron debidamente sus escritos con arreglo a este calendario. La audiencia sobre jurisdicción y fondo tuvo lugar en Washington D.C. los días 20 – 24 de abril de 2015<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> Ante la ausencia temporaria de Anneliese Fleckenstein, la Sra. Giuliana Cané fue designada Secretaria provisional del Tribunal durante el período comprendido entre el 23 de marzo de 2015 y el 31 de julio de 2015.

<sup>14</sup> Conforme a §10.1 de la Resolución Procesal No. 1, tanto el español como el inglés son los idiomas del procedimiento de arbitraje. Como cuestión práctica, el idioma de trabajo del Tribunal era el inglés. En cuanto a la documentación original en idioma español presentada ante el Tribunal, el Tribunal ha confiado en las traducciones al idioma inglés presentadas por las Partes que forman parte del expediente publicado del procedimiento y las ha adoptado, excepto en un número menor de casos en los que el Tribunal identificó una inquietud específica respecto de una traducción determinada y, luego de informar a las Partes y pedir sus opiniones, adoptó una traducción que considera que refleja mejor el significado del texto original en idioma español. La traducción revisada en ningún caso se ha visto afectada por algo sustancial. Las traducciones proporcionadas por las Partes explican la variación ocasional en los términos en idioma inglés utilizados en la documentación, aunque nada sustancial parece depender de estas pequeñas variaciones en la traducción. En aras de evitar toda duda, el Tribunal destaca que, de conformidad con §10.12 de la Resolución Procesal No. 1, el Tribunal debe dictar su Laudo en español e inglés simultáneamente, y las versiones en ambos idiomas son auténticas por igual. En el supuesto de controversia acerca del sentido del Laudo emergente de una diferencia aparente entre las versiones del Laudo en los dos idiomas, prevalece la versión del Laudo en idioma inglés.

<sup>15</sup> El Anexo 1 contiene una lista de los asistentes a la audiencia.



16. Con arreglo al Artículo 10.20.2 del CAFTA, las partes en el CAFTA no contendientes tuvieron la oportunidad de presentar comunicaciones orales o escritas con respecto a la interpretación del CAFTA. El Salvador y los Estados Unidos aprovecharon la oportunidad de hacerlo de la siguiente manera: El Salvador presentó comunicaciones tanto escritas como orales, mientras que los Estados Unidos presentó comunicaciones escritas.

17. En el curso del procedimiento, las Partes realizaron una serie de peticiones procesales y plantearon diversas excepciones. En tanto cualquiera de dichas cuestiones no fuera el objeto de un pronunciamiento por parte del Tribunal en el curso del procedimiento, el Tribunal determina que no se trata de una cuestión que requiera en la actualidad un pronunciamiento del Tribunal a efectos del presente Laudo.

18. Al cierre de la audiencia, el Tribunal les ordenó a las Partes que realizaran presentaciones posteriores a la audiencia acerca de las cuestiones de derecho e interpretación que se habían abordado en las presentaciones de las partes no contendientes. Conforme a las instrucciones del Tribunal, las Partes realizaron presentaciones posteriores a la audiencia el 26 de mayo de 2015<sup>16</sup>.

19. En el curso de sus deliberaciones, el Tribunal identificó una serie de preguntas que, según él, debían plantearse ante las Partes a efectos de su respuesta, lo que hizo mediante una carta de fecha 25 de noviembre de 2015. Las Partes presentaron sus respuestas a estas preguntas, acompañadas de documentación adjunta, el 23 de diciembre de 2015.

20. De conformidad con los requisitos de transparencia del Artículo 10.21 del CAFTA, los escritos y documentos de las Partes, las transcripciones de las audiencias, y las órdenes, laudos y decisiones del Tribunal han sido publicados en el sitio web del CIADI, excepto sólo con respecto a la información protegida designada por una Parte, en este caso, relativa a información personal y comercial limitada y sensible. La audiencia fue transmitida en vivo por Internet.

---

<sup>16</sup> El Tribunal les dio a las Demandantes la oportunidad de presentar una adenda breve a su presentación posterior a la audiencia el 26 de junio de 2015.

21. El párrafo 25.1 de las Reglas Procesales del Tribunal dispone, *inter alia*, que el Tribunal, en un momento oportuno después de la presentación de los escritos posteriores a la audiencia y pruebas en materia de cuantificación de costos, declarará cerradas las audiencias. Al final de la audiencia el 24 de abril de 2015, el presidente indicó que, en esa etapa, el Tribunal no estaba declarando cerradas las audiencias, al resaltar que, si el Tribunal coincidía con las Demandantes en cuanto a la jurisdicción y cualquier cuestión de responsabilidad, probablemente exigiría pruebas y, quizá, presentaciones adicionales en materia de daños.

22. En vista de la publicación de los extensos escritos, pruebas y demás documentación de las Partes en el presente caso, de que la audiencia fue transmitida en vivo por Internet y de que las transcripciones de las audiencias se encuentran a disposición del público, el Tribunal considera que la claridad y eficiencia serían promovidas por la brevedad del relato de las presentaciones de las Partes en este Laudo que pueda lograrse en consonancia con la obligación del Tribunal de emitir una decisión completamente fundada. Por consiguiente, este Laudo aborda exclusivamente las cuestiones y presentaciones de las Partes que el Tribunal considera determinantes de su decisión. En aras de evitar toda duda, el Tribunal confirma que ha tenido en cuenta con cuidado y rigurosidad todos los escritos, pruebas y demás materiales presentados por las Partes en el procedimiento.

23. El Tribunal dicta este Laudo Provisional de conformidad con el Artículo 10.26 del CAFTA. Las actuaciones adicionales que pudieran corresponder se reservan a la decisión oportuna del Tribunal.

### **III. Derecho Aplicable, Carga de la Prueba y Cuestiones Relacionadas**

24. Este procedimiento surge del Capítulo Diez del CAFTA, en particular, del Artículo 10.16.1(a)(i)(A), que dispone que el demandante, por cuenta propia, podrá someter a arbitraje una reclamación en la que se alegue que el demandado ha violado una obligación de conformidad con la Sección A del Capítulo Diez y que el demandante ha sufrido pérdidas o daños en virtud de dicha violación o como resultado de ésta. Con arreglo al Artículo 10.16.3(c), las Demandantes sometieron la reclamación de conformidad con el Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI. El

Párrafo 1.1 de la Resolución Procesal No. 1 deja constancia de que el procedimiento se desarrolla conforme al Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI, revisado en 2010, con excepción de las modificaciones introducidas por la Sección B del Capítulo Diez del CAFTA.

25. En la medida en que sea sustancial a efectos del presente caso, el Artículo 10.22.1 del CAFTA establece que el Tribunal decidirá las cuestiones en controversia de conformidad con el CAFTA y con las normas aplicables del derecho internacional<sup>17</sup>. El Anexo 10-B se refiere al común entendimiento de las Partes en el CAFTA en materia de derecho internacional consuetudinario. Otras disposiciones de la Sección B del Capítulo Diez del CAFTA relevantes para el procedimiento abordan, *inter alia*, la realización del arbitraje (Artículo 10.20), la transparencia de las actuaciones arbitrales (Artículo 10.21) y los laudos (Artículo 10.26). El Artículo 10.18.2 dispone, *inter alia*, que ninguna reclamación podrá someterse a arbitraje conforme a la Sección B del Capítulo Diez a menos que el demandante consienta por escrito a someterse al arbitraje, de conformidad con los procedimientos previstos en el CAFTA, y que la Notificación de Arbitraje se acompañe de la renuncia por escrito del demandante “de cualquier derecho a iniciar o continuar ante cualquier tribunal judicial o administrativo conforme a la ley de cualquiera de las Partes, u otros procedimientos de solución de controversias, cualquier actuación respecto de cualquier medida que se alegue ha constituido una violación a las que se refiere el Artículo 10.16”. Esta disposición de no retractación se encuentra sujeta a la excepción limitada del Artículo 10.18.3. El Anexo 10-E contiene una disposición en materia de bifurcación aplicable a las reclamaciones planteadas por los inversionistas estadounidenses. La Demandada no ha adoptado posición alguna respecto de esta cuestión en el contexto de este procedimiento, y el Tribunal procede sobre la base de que no surge ninguna cuestión semejante.

26. Las Demandantes plantean reclamaciones al amparo del Artículo 10.5 (Nivel Mínimo de Trato), respecto del cual el Anexo 10-B es pertinente a efectos de interpretación, y del Artículo 10.7 (Expropiación), respecto del cual tanto el Anexo 10-B como el Anexo 10-C son pertinentes a efectos de interpretación. Estas disposiciones rezan, *inter alia*, lo siguiente:

---

<sup>17</sup> Además, el Artículo 1.2.2 del CAFTA establece lo siguiente: “Las Partes interpretarán y aplicarán las disposiciones de este Tratado a la luz de los objetivos establecidos en el párrafo 1 y de conformidad con las normas aplicables del Derecho Internacional”.

### **Artículo 10.5: Nivel Mínimo de Trato<sup>1</sup>**

1. Cada Parte otorgará a las inversiones cubiertas un trato acorde con el derecho internacional consuetudinario, incluido el trato justo y equitativo, así como protección y seguridad plenas.
2. Para mayor certeza, el párrafo 1 prescribe que el nivel mínimo de trato a los extranjeros según el derecho internacional consuetudinario es el nivel mínimo de trato que se le otorgará a las inversiones cubiertas. Los conceptos de “trato justo y equitativo” y “protección y seguridad plenas” no requieren un tratamiento adicional o más allá de aquél exigido por ese nivel, y no crean derechos substantivos adicionales. La obligación en el párrafo 1 de otorgar:
  - (a) “trato justo y equitativo” incluye la obligación de no denegar justicia en procedimientos criminales, civiles, o contencioso administrativos, de acuerdo con el principio del debido proceso incorporado en los principales sistemas legales del mundo; y
  - (b) “protección y seguridad plenas” exige a cada Parte otorgar el nivel de protección policial que es exigido por el derecho internacional consuetudinario.
3. La determinación de que se ha violado otra disposición de este Tratado, o de otro acuerdo internacional, no establece que se ha violado este Artículo.

<sup>1</sup> El Artículo 10.5 se interpretará de conformidad con el Anexo 10-B.

### **Artículo 10.7: Expropiación e Indemnización<sup>3</sup>**

1. Ninguna Parte expropiará ni nacionalizará una inversión cubierta, sea directa o indirectamente, mediante medidas equivalentes a la expropiación o nacionalización (“expropiación”), salvo que sea:
  - (a) por causa de un propósito público;
  - (b) de una manera no discriminatoria;
  - (c) mediante el pago pronto, adecuado y efectivo de una indemnización de conformidad con los párrafos 2 al 4; y
  - (d) con apego al principio del debido proceso y al Artículo 10.5.
2. La indemnización deberá:
  - (a) ser pagada sin demora;
  - (b) ser equivalente al valor justo de mercado que tenga la inversión expropiada inmediatamente antes que la medida expropiatoria se haya llevado a cabo (“fecha de expropiación”);
  - (c) no reflejar ningún cambio en el valor debido a que la intención de expropiar se haya conocido con antelación a la fecha de expropiación; y
  - (d) ser completamente liquidable y libremente transferible.

[...]

<sup>3</sup> El Artículo 10.7 se interpretará de conformidad con los Anexos 10-B y 10-C.

## **Anexo 10-B**

### **Derecho Internacional Consuetudinario**

Las Partes confirman su común entendimiento que el “derecho internacional consuetudinario” referido de manera general y específica en los Artículos 10.5, 10.6, y el Anexo 10-C resulta de una práctica general y consistente de los Estados, seguida por ellos en el sentido de una obligación legal. Con respecto al Artículo 10.5, el nivel mínimo de trato a los extranjeros del derecho internacional consuetudinario se refiere a todos los principios del derecho internacional consuetudinario que protegen los derechos e intereses económicos de los extranjeros.

## **Anexo 10-C**

### **Expropiación**

Las Partes confirman su común entendimiento que:

1. El Artículo 10.7.1 intenta reflejar el derecho internacional consuetudinario concerniente a la obligación de los Estados con respecto a la expropiación.
2. Un acto o una serie de actos de una Parte no pueden constituir una expropiación a menos que interfiera con un derecho de propiedad tangible o intangible o con los atributos o facultades esenciales del dominio de una inversión.
3. El Artículo 10.7.1 aborda dos situaciones. La primera es la expropiación directa, en donde una inversión es nacionalizada o de otra manera expropiada directamente mediante la transferencia formal del título o del derecho de dominio.
4. La segunda situación abordada por el Artículo 10.7.1 es la expropiación indirecta, en donde un acto o una serie de actos de una Parte tienen un efecto equivalente al de una expropiación directa sin la transferencia formal del título o del derecho de dominio.
  - (a) La determinación de si un acto o una serie de actos de una Parte, en una situación de hecho específica, constituye o no una expropiación indirecta, requiere de una investigación factual, caso por caso, que considere entre otros factores:
    - (i) el impacto económico del acto gubernamental, aunque el hecho de que un acto o una serie de actos de una Parte tenga un efecto adverso sobre el valor económico de una inversión, por sí solo, no establece que una expropiación indirecta haya ocurrido;
    - (ii) la medida en la cual la acción del gobierno interfiere con expectativas inequívocas y razonables en la inversión; y
    - (iii) el carácter de la acción gubernamental.
  - (b) Salvo en circunstancias excepcionales, no constituyen expropiaciones indirectas los actos regulatorios no discriminatorios de una Parte que son diseñados y aplicados para

proteger objetivos legítimos de bienestar público, tales como la salud pública, la seguridad y el medioambiente.

27. La Demandada formula excepciones a la jurisdicción al amparo del Artículo 10.1.3 y del Artículo 10.18.1. Estas rezan lo siguiente:

**Artículo 10.1: Ámbito de Aplicación**

[...]

3. Para mayor certeza, este Capítulo no obliga a ninguna Parte en relación con cualquier acto o hecho que tuvo lugar, o cualquier situación que cesó de existir, antes de la fecha de entrada en vigor de este Tratado.

**Artículo 10.18: Condiciones y Limitaciones al Consentimiento de las Partes**

1. Ninguna reclamación podrá someterse a arbitraje conforme a esta Sección, si han transcurrido más de tres años a partir de la fecha en que el demandante tuvo o debió haber tenido conocimiento de la violación alegada conforme a lo establecido en el Artículo 10.16.1 y conocimiento de que el demandante (por las reclamaciones entabladas en virtud del Artículo 10.16.1(a)), o la empresa (por las reclamaciones entabladas en virtud del Artículo 10.16.1(b)) sufrió pérdidas o daños.

28. Sin perjuicio de cualquier cuestión relativa a su relevancia o aplicación en las circunstancias del presente caso, otras disposiciones del Capítulo Diez del CAFTA citadas ante el Tribunal incluyen el Artículo 10.2.1 (Relación con Otros Capítulos) y el Artículo 10.11 (Medioambiente). Estas rezan lo siguiente:

**Artículo 10.2: Relación con Otros Capítulos**

1. En el caso de cualquier inconsistencia entre este Capítulo y otro Capítulo, el otro Capítulo prevalecerá en la medida de la inconsistencia.

[...]

**Artículo 10.11: Medioambiente**

Nada de lo dispuesto en este Capítulo se interpretará como impedimento para que una Parte adopte, mantenga o haga cumplir cualquier medida, por lo demás compatible con este Capítulo, que considere apropiada para garantizar que las actividades de inversión en su territorio se efectúen tomando en cuenta inquietudes en materia ambiental.

29. El Artículo 27(1) del Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI dispone que cada parte deberá asumir la carga de la prueba de los hechos en que se base para fundar sus acciones o defensas. El Artículo 27(4) del Reglamento establece que el tribunal arbitral determinará la admisibilidad, la pertinencia y la importancia de las pruebas presentadas. Con excepción de estas disposiciones, ni el CAFTA ni el Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI señalan otras reglas aplicables en materia probatoria ni qué parte tiene la carga de la prueba. Sin perjuicio de cualquier cuestión determinada, el Tribunal considera que el principio aceptado en el marco de los procedimientos internacionales, al menos, a nivel de generalidad, dispone que la carga recae en primera instancia en la parte que plantea la proposición o aduce las pruebas. En definitiva, una demandante no puede resultar vencedora sin cumplir con un estándar mínimo de prueba, incluso si la carga se invierte y recae en la Demandada en algún momento a fin de establecer que su conducta estaba permitida bajo el tratado o, más en general, del derecho internacional. Las cuestiones específicas en materia de carga de la prueba que surjan a efectos de este Laudo se abordarán más abajo.

30. El Tribunal subraya que un panel del CIADI, en el contexto de los casos consolidados Nos. ARB/08/1 y ARB/09/20, *Marion Unglaube y Reinhard Unglaube c. República de Costa Rica*, emitió un Laudo el 16 de mayo de 2012 como consecuencia de las alegaciones de los demandantes en ese caso que tienen un fundamento similar a las que se efectúan en el presente caso en relación con el desarrollo del Parque Nacional Las Baulas (“el Laudo *Unglaube*” o “el caso *Unglaube*”). El caso *Unglaube* se inició al amparo del TBI Costa Rica – Alemania de 1994 y planteó cuestiones tanto preliminares como sustantivas diferentes de las del presente caso. Si bien no controla de ninguna manera las cuestiones de responsabilidad en el marco de este procedimiento, en vista de la influencia de la narrativa del caso *Unglaube* en el procedimiento que nos ocupa (como será evidente a partir de lo que sigue), el Tribunal ha tenido en cuenta el análisis contenido en el Laudo *Unglaube* de las cuestiones que se superponen con el presente caso.

31. El Tribunal también destaca el Laudo del panel del CIADI en el marco del caso *Compañía del Desarrollo de Santa Elena, S.A. c. La República de Costa Rica* (Caso No. ARB/96/1 de fecha 17 de febrero de 2000; el “Laudo Santa Elena”) relativo a las reclamaciones de expropiación planteadas por accionistas estadounidenses de la sociedad demandante con respecto a la propiedad

que, en ese momento, era adyacente al Parque Nacional Santa Rosa, también en la provincia de Guanacaste de Costa Rica, y ahora se encuentra ubicada allí.

#### **IV. Parque Nacional Las Baulas y Otros Antecedentes Fácticos Relevantes**

##### **A. *Parque Nacional Las Baulas***

###### *(i) Observación Preliminar*

32. El desarrollo del Parque Nacional Las Baulas constituye la cuestión principal de la controversia entre las Partes. Las Partes contienden respecto de aspectos fundamentales relativos a la expansión del Parque y aquello que las Demandantes tenían conocimiento o deberían haber tenido conocimiento acerca de las consecuencias que la expropiación de los desarrollos del Parque tendría en sus propiedades. Las Partes dedican un espacio considerable en sus escritos para argumentar cuestiones relativas al desarrollo del Parque en los cuales las Demandantes alegan, *inter alia*, una conducta indebida por parte de funcionarios *senior* de Costa Rica en virtud de la expansión de dicho Parque. En cuanto a estas alegaciones de conducta indebida, el Tribunal concluye que no se han ofrecido pruebas verosímiles en sustento de las alegaciones ya sea tanto en virtud de la expansión del Parque como en virtud de la conducta de las Demandantes y, de forma más específica, de sus respectivas propiedades. En cualquier caso, el Tribunal no ha decidido que fuera necesario fundar cualquiera de sus razonamientos o conclusiones acerca de toda cuestión que derive en las alegaciones de conducta indebida de las Demandantes.

###### *(ii) La Creación del Parque*

33. No es objeto de debate entre las Partes que el Parque fue creado en el año 1991 con el propósito de proteger a la tortuga marina baula, la cual anidaba en sitios críticos a lo largo de la costa Guanacaste de Costa Rica, así como a otras especies y recursos naturales. El Decreto del Poder Ejecutivo No. 20518 de fecha 5 de junio de 1991 (“el Decreto del Parque de 1991”)<sup>18</sup>,

---

<sup>18</sup> Decreto del Poder Ejecutivo No. 20518-MIRENEM de fecha 5 de junio de 1991, publicado en La Gaceta No. 129 el 9 de julio de 1991.



emitido por el Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas (“MIRENEM”), que entrara en vigor el 9 de julio de 1991, estableció el Parque, *inter alia*, en los siguientes términos:

Artículo 1° - Créase el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, cuyos límites serán los siguientes, según las hojas cartográficas Villareal y Matapalo escala 1:50.000 del Instituto Geográfico Nacional. – Partiendo de un punto ubicado en el extremo sur de Playa Ventanas, sigue por una línea recta con orientación N 45 X E, y una distancia de 125 metros desde la pleamar ordinaria. Continúa el límite por una línea imaginaria paralela a la zona pública y distante de la misma 75 metros, con dirección sureste hasta el punto de coordenadas N 255.000 y E 335.050. – Este parque nacional abarcará también el estero Ventanas y sus manglares, el cerro inmediatamente atrás de Punta Ventanas, la Punta Carbón, la Isla Capitán, la zona pública localizada entre Punta Conejo y Punta Ventanas y las aguas territoriales de la bahía Tamarindo, comprendidas entre Punta Conejo y el extremo sur de Playa Langosta hasta la línea de pleamar ordinaria.

Artículo 2°- Se declara a las playas Carbón y Ventanas, incluyendo una franja de terreno de 75 metros, contada a partir de la zona pública, como zona protectora denominada Las Baulas de Guanacaste. Todos los desarrollos habitacionales y de cualquier otra índole que se hagan en esta zona, deberán contar con la aprobación del Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas.

Artículo 3°- Dentro de la demarcación del Parque Nacional, regirán las disposiciones y prohibiciones establecidas para los parques nacionales en la ley N° 6084 del 24 de agosto de 1977 y dentro de la demarcación de la zona protectora regirán las disposiciones de la ley N° 7174 del 28 de junio de 1990.

Artículo 4°- El Poder Ejecutivo incluirá en el Presupuesto Ordinario de 1992, fondos para adquirir tierras en este parque nacional. Además podrá utilizarse para este fin, los bonos provenientes del inciso 2), artículo 32 de la ley N° 7216 del 19 de diciembre de 1990.

Artículo 5°- La declaratoria de parque nacional tendrá plena eficacia, una vez que el Estado adquiera las propiedades privadas existentes en esa demarcación.

Artículo 6°- Rige a partir de su publicación.

34. La mención que los Artículos 1 y 2 del Decreto del Parque de 1991 hacen a “la zona pública” constituye una referencia a la franja de terreno de 50 metros que se extiende tierra adentro desde la pleamar media a lo largo de toda la costa de Costa Rica la cual por ley es inalienable o intransferible<sup>19</sup>. Las Partes han hecho referencia de diversas formas a esta zona en sus respectivas

---

<sup>19</sup> Tal como describieran las Demandantes, “una zona inalienable de dominio público” fue creada por legislación que data del año 1961, posteriormente modificada, que estableció el Instituto de Tierras y Colonización de Costa Rica (“ITCO”). Esta zona inalienable se extendía 200 metros desde la pleamar media. A través de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico del año 1970 y las designaciones efectuadas en virtud de ella por la Junta de Turismo de Costa Rica, Playa Grande y sus ambientes fueron

presentaciones ante el Tribunal como la “zona pública” o la “zona inalienable” o la “zona pública inalienable”.

35. El efecto del Decreto del Parque de 1991 era crear un parque nacional que se extendiera a lo largo de 125 metros tierra adentro desde la pleamar media con el propósito de obtener la aprobación del MIRENEM respecto de todos los desarrollos residenciales en ciertas zonas y de lograr la adquisición de propiedad privada dentro de la zona de los referidos 125 metros. Es indiscutido que ciertos terrenos ubicados dentro del Parque estaban disponibles para la adquisición privada.

36. Al Decreto del Parque de 1991 fue le siguió la Ley No. 7524, sancionada por la Asamblea Legislativa de Costa Rica el 10 de julio de 1995 que entrara en vigor el 16 de agosto de 1995 (“la Ley del Parque de 1995”)<sup>20</sup>. Los Artículos 1 y 2 de la Ley del Parque de 1995 disponen lo siguiente:

#### Artículo 1. – Creación y límites

Se crea el Parque Nacional Marino las Baulas de Guanacaste, cuyos límites, según las hojas cartográficas Villarreal y Matapalo escala 1:50.000 del Instituto Geográfico Nacional, serán los siguientes:

partiendo de un punto ubicado en las coordenadas N 259.100 y E 332.000, sigue por una línea recta hasta alcanzar una línea imaginaria paralela a la costa, distante ciento veinticinco metros de la pleamar ordinaria aguas adentro. Por esta línea imaginaria, continúa el límite con dirección sureste, hasta terminar en el punto de coordenadas N 255.000 y E 335.050.

El Parque también abarcará los esteros Tamarindo, Ventanas y San Francisco y sus manglares; el cerro localizado inmediatamente detrás de playa Ventanas, el cerro El Morro, la isla Capitán, la isla Verde, la zona pública de cincuenta metros, medida desde la pleamar ordinaria, entre la punta San Francisco y el estero San Francisco y las aguas territoriales de la bahía Tamarindo,

---

nombrados “área turística”. Esta Ley de 1970 también facultaba a los individuos a adquirir derechos absolutos de propiedad privada en terrenos ubicados dentro de un área turística hasta los primeros 50 metros de tierras públicas inalienables exclusive, medidos desde la pleamar mediana. Según las Demandantes, este era el fundamento por el cual las tierras que bordeaban la zona inalienable de 50 metros en Playa Ventanas y Playa Grande habían sido propiedad privada desde principios de la década del setenta.

Dado que nada sustancial depende de esta descripción por parte de las Demandantes a efectos del análisis del Tribunal relativo a las cuestiones en que entiende, el Tribunal no ha considerado necesario examinar este aspecto con gran detalle. No obstante, el Tribunal destaca que la descripción del marco jurídico relativo al dominio de propiedad privada en el Parque incluida en el Informe de la Contraloría (véase párrafo 41(s) *infra*) y, en particular, en la sección 2.1.1 del presente Laudo, indica un marco jurídico más complejo que el que sugiere la descripción de las Demandantes.

<sup>20</sup> Ley No. 7524 de fecha 7 de julio de 1995, publicado en La Gaceta No. 154 el 16 de agosto de 1995.

comprendidas entre punta Conejo y el extremo sur de playa Langosta, hasta la línea de pleamar ordinaria.

\*Artículo 2. – Expropiaciones

Para cumplir con la presente Ley, la institución competente gestionará las expropiaciones de la totalidad o de una parte de las fincas comprendidas en la zona delimitada en el artículo anterior

Los terrenos privados comprendidos en esa delimitación serán susceptibles de expropiación y se considerarán parte del Parque Nacional Marino las Baulas, hasta tanto no sean adquiridos por el Estado, mediante compra, donaciones o expropiaciones; mientras tanto los propietarios gozarán del ejercicio pleno de los atributos del dominio.

37. El agregado del término “aguas adentro” en la descripción del límite del Parque contenido en el Artículo 1 de la Ley del Parque de 1995 - a saber: “... hasta alcanzar una línea imaginaria paralela a la costa, distante ciento veinticinco metros de la pleamar ordinaria **aguas adentro** ...” – ha constituido el fundamento de las Demandantes para argumentar que la Ley del Parque de 1995 “fue el resultado de una decisión política deliberada para crear un parque marino” en lugar de la adopción del límite establecido en el Decreto del Parque de 1991 el cual creaba un parque nacional que se extendía 125 metros tierra adentro. [Traducción del Tribunal] La Ley del Parque de 1995, sostienen las Demandantes, “parecía así que descartaba la amenaza de una expropiación potencial y futura para con los tenedores de los terrenos de Playa Grande y Playa Ventanas”. [Traducción del Tribunal] Asimismo, las Demandantes argumentan que el lenguaje utilizado en la Ley del Parque de 1995 respecto de la creación de un parque marino era consistente con el objetivo de solucionar dificultades en la redacción del Decreto del Parque de 1991, así como también de otras normas propuestas respecto del Parque. En virtud del argumento de las Demandantes, “[e]n el año 1995, resultaba evidente que el gobierno no estaba preparado para mantener el límite concebido en el Decreto [del Parque] de 1991 debido a que no estaba preparado para invertir los fondos necesarios para expropiar todo el terreno requerido que estaba en manos privadas”. [Traducción del Tribunal]

38. La Demandada describe el uso del término “aguas adentro” contemplado en el Artículo 1 de la Ley del Parque de 1995 como un “error propio evidente” que fuera analizado y corregido por la Procuraduría General por medio de un proceso constitucionalmente válido de interpretación

jurídica vinculante<sup>21</sup> ratificado por la Corte Suprema. [Traducción del Tribunal] En opinión de la Demandada, los límites del Parque eran claros, al menos al seguir la interpretación vinculante de la Procuraduría respecto de la Ley del Parque de 1995 emitida el 23 de diciembre de 2005 (“el *Dictamen* de la Procuraduría”).

39. Sin perjuicio de la consideración del Tribunal que se analizará más abajo en el presente Laudo en cuanto a la extensión geográfica del Parque, o cuando las Demandantes tenían conocimiento o debe reputarse que tenían conocimiento de su extensión, 17 de las 26 propiedades en cuestión se ubican íntegramente dentro de la zona de los 125 metros, con nueve propiedades ubicadas parcialmente dentro de la zona hasta una extensión de aproximadamente el 40 - 45% de las propiedades referidas. Las propiedades que se ubican sólo de forma parcial dentro de la zona de los 125 metros son los lotes de terreno B y SPG de grandes dimensiones, adquiridos inicialmente, y de forma respectiva, por Brett Berkowitz respecto de los lotes B, y Spence Co., respecto de los lotes SPG. La **Tabla 2** ilustra esta situación de forma completa:

**Tabla 2 – Proporción de las Propiedades Dentro de la Zona de 125 Metros (ordenada en función de la Fecha de Adquisición de las Demandantes)**

# de Lote (Demandante)	Fecha de Adquisición de las Demandantes	Área dentro de la zona de 125 metros
B1 (A&T Berkowitz)	16 de enero de 2003	± 40% dentro de la zona de 125 metros
B3 (Berkowitz)	16 de enero de 2003	± 45% dentro de la zona de 125 metros
B5 (Berkowitz)	16 de enero de 2003	± 45% dentro de la zona de 125 metros
B6 (Berkowitz)	16 de enero de 2003	± 45% dentro de la zona de 125 metros
B8 (A&T Berkowitz)	16 de enero de 2003	± 45% dentro de la zona de 125 metros
V39 (B&R Copher)	15 de agosto de 2003	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V40 (B&R Copher)	15 de agosto de 2003	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V30 (Spence)	19 de agosto de 2003	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V31 (Spence)	19 de agosto de 2003	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V32 (Spence)	19 de agosto de 2003	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V33 (Spence)	19 de agosto de 2003	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
B7 (Gremillion)	3 de marzo de 2004	± 45% dentro de la zona de 125 metros
V38 (R. Copher)	3 de octubre de 2004	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
A39 (Spence Co.)	27 de enero de 2005	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
A40 (Spence Co.)	27 de enero de 2005	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
C71 (Spence Co.)	4 de febrero de 2005	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V61a (Spence Co.)	4 de febrero de 2005	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V61b (Spence Co.)	4 de febrero de 2005	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V61c (Spence Co.)	4 de febrero de 2005	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
C96 (Spence Co.)	28 de junio de 2005	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V46 (R. Copher-Holsten)	19 de enero de 2006	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V47 (R. Copher-Holsten)	19 de enero de 2006	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
SPG1 (Spence Co.)	31 de marzo de 2006	± 40% dentro de la zona de 125 metros
SPG2 (Spence Co.)	31 de marzo de 2006	± 40% dentro de la zona de 125 metros
SPG3 (Spence Co.)	31 de marzo de 2006	± 40% dentro de la zona de 125 metros
V59 (Spence Co.)	27 de febrero de 2007	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros

<sup>21</sup> Conforme a los Artículos 2, 3(b) y 4 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República No. 6.815 de fecha 27 de septiembre de 1982.

***B. Desarrollos Relevantes relativos a la Valoración de los Límites del Parque y la Expropiación de Propiedades Dentro del Parque***

40. En sus presentaciones, las Partes hicieron hincapié en un considerable número de desarrollos posteriores al año 1995 con el propósito de fundamentar sus argumentos contrapuestos respecto de los límites del Parque y el momento en el cual se podría decir que las Demandantes sabían acerca de la inclusión en el Parque de todas o una parte de sus respectivas propiedades objeto de la controversia del presente caso. En el marco de otros desarrollos, las “pruebas” citadas incluyen la práctica de la Demandada, el involucramiento de la demandante con la Demandada, las determinaciones e interpretaciones de gobierno, y un sinnúmero de decisiones de la Sala Constitucional.

41. El Tribunal analizará estos desarrollos más abajo, tanto en el resumen de los argumentos de las Partes como en su propia consideración de los hechos controvertidos. A los efectos del presente caso, y sin perjuicio de la importancia que se otorgará a cualquiera de los desarrollos (ya sea que se mencionen más abajo o de otro modo) una cuestión a la cual el Tribunal hará mención con posterioridad en el presente Laudo, el Tribunal señala los siguientes desarrollos que tienen una significancia particular en su consideración de los hechos controvertidos.

- (a) Pareciera que en mayo de 2003 el Ministerio de Ambiente y Energía (“MINAE”, el ministerio que sucedió al MIRENEM) emitió una orden de conservación respecto del Parque con el propósito de evitar que la Municipalidad de Santa Cruz otorgara permisos de construcción en la zona del Parque. A pesar de que dicha orden no fue incluida en las pruebas ofrecidas al Tribunal, su existencia y propósito se trato en las pruebas presentadas por las Demandantes en el procedimiento<sup>22</sup>.
- (b) El 5 de mayo de 2003, el MINAE envió una notificación oficial a la Procuraduría General en la que se solicitaba su opinión en virtud de la correcta interpretación del Artículo 1 de

---

<sup>22</sup> Se hace referencia a dicha orden, por ejemplo, en DM-305-2005 de fecha 28 de febrero de 2005, carta enviada por el Ministro del MINAE, Carlos Manuel Rodríguez Enchadi, dirigida al Secretario General de la SETENA (“Secretaría Técnica Nacional Ambiental”) (nota al pie 33 *infra*). La carta señala que se menciona a la citada orden en una nota dirigida al Presidente del Concejo Municipal de Santa Cruz.

la Ley del Parque de 1995, indicando que el término “orientado al mar” (que fuera traducido de diversas formas al inglés como “offshore” [“aguas adentro”] o “into the water” [“mar adentro”]) originó una confusión respecto de la verdadera intención del legislador<sup>23</sup>. En dicha notificación, el MINAE señaló que entendía que la referencia al término “orientado al mar” del Artículo 1 era incorrecta, y que el término correcto debería ser “tierra adentro”. [Traducción del Tribunal]

- (c) El 16 de julio de 2003, el MINAE emitió un informe como parte de la consideración ya en curso en la Asamblea Legislativa para modificar la ley del Parque<sup>24</sup>. Dicho Informe, intitulado “Ayuda Memoria” en español (o “*Aide Memoire*” en inglés), rezaba lo siguiente atento a la agenda de la Asamblea Legislativa:

Además es muy importante aclarar algunos puntos de interés para el Ministerio del Ambiente y Energía:

- El MINAE no promueve la ampliación de este Parque Nacional hasta los 1000 metros desde la zona pública, ya que no se cuenta con los recursos económicos para la compra de tierras y consideramos que conseguiremos el mismo objetivo de conservación, garantizando un ordenado desarrollo de infraestructura y uso del suelo a través del ordenamiento y la planificación.
- No se ampliará el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste a ningún área que haya sido declarada como sitio de interés turístico<sup>25</sup>.
- En las áreas privadas declaradas como Parque Nacional en 1991 y 1995, nos interesa promover un *régimen voluntario de conservación*, en lugar de proceder a las respectivas expropiaciones.
- Cualquier desarrollo en Playa Grande deberá ajustarse a los criterios que deben definirse como: *de baja densidad, el manejo y uso apropiado de las luces, la implementación y uso de “cortinas verdes”*, entre otros.
- Por último, es de interés del MINAE realizar un Foro de Discusión del texto sustitutivo entre funcionarios del MINAE, Organizaciones Ecologistas, Propietarios de la zona y la Localidad de Santa Cruz.

- (d) El 5 de noviembre de 2003, se publicó la Resolución del MINAE No. 375 de fecha 22 de julio de 2003 en la que se declaraba que la adquisición de la propiedad cuyo dominio

---

<sup>23</sup> DM-821-2003.

<sup>24</sup> DM-1403-03. La versión entregada al Tribunal se encuentra marcada como "Recibido" por parte de la Asamblea Legislativa el 21 de julio de 2003.

<sup>25</sup> Véase nota al pie 19 *supra*.

radicaba en Marion Unglaube fue llevada a cabo en aras del interés público<sup>26</sup>. Dicha Resolución fue luego descripta por el Ministro del MINAE como el “inicio formal” de la “manifestación de voluntad del Estado de expropiar los terrenos dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas, a través del primer caso. ... O sea que desde esa fecha el Estado ya ha expresado por los medios idóneos su interés y voluntad de adquirir los terrenos dentro del parque nacional”<sup>27</sup>.

(e) El 10 de febrero de 2004, la Procuraduría General dio respuesta a la notificación oficial enviada por el MINAE el 5 de mayo de 2003 en la que se solicitaba una opinión respecto de la correcta interpretación del Artículo 1 de la Ley del Parque de 1995 (“Opinión de la Procuraduría”)<sup>28</sup>. En dicha Opinión, indicada como “opinión jurídica no vinculante”, la Procuraduría concluyó, *inter alia*, lo siguiente:

- 4) Hay un error en la redacción del artículo 1° de la ley de creación del parque nacional marino Las Baulas de Guanacaste, número 7524 de 10 de julio de 1995, pues no es posible trazar el límite del parque si la línea imaginaria que parte de una línea recta que nace en las coordenadas N 259.100 y E 332.000 y finaliza en las coordenadas N 255.000 y E 335.050, según las hojas cartográficas Matapalo y Villareal del Instituto Geográfico Nacional, discurre aguas adentro, porque su punto de finalización, según las coordenadas indicadas, está en tierra.
- 5) El error apuntado da lugar a un antinomia normativa que puede ser resuelta por vía de la interpretación jurídica, porque se trata de una disposición contradictoria que no puede ser aplicada tal y como está redactada. La ubicación en tierra del punto definido por las coordenadas N 255.000 y E 335.050 es excluyente del trazado por mar de la línea imaginaria a que hace referencia el artículo 1°, de manera tal que o se inaplica la expresión “aguas adentro”<sup>29</sup>, o se fijan otras coordenadas como punto de finalización de esa línea.
- 6) A partir de una interpretación sistemática y en atención a la finalidad de la ley de creación del parque marino Las Baulas de Guanacaste, la antinomia debe ser resuelta con la inaplicación de la expresión “aguas adentro”, de manera tal que se entienda que el trazado de la línea imaginaria que parte de una línea recta que nace en las coordenadas N 259.100 y E 322.000 y finaliza en las

<sup>26</sup> Resolución No. 375 del MINAE de fecha 22 de julio de 2003, publicada en La Gaceta No. 213 el 5 de noviembre de 2003.

<sup>27</sup> DM-305-2005 de fecha 28 de febrero de 2005, carta enviada por el Ministro del MINAE dirigida al Secretario General de la SETENA. Véase el párr. 41(g) *infra*.

<sup>28</sup> OJ-015-2004.

<sup>29</sup> Esta redacción corresponde al término "aguas adentro" empleado en la traducción indicada en el párr. 36 *supra*.

coordenadas N 255.000 y E 335.050, según las hoja cartográficas Villareal y Matapalo del Instituto Geográfico Nacional, discurre por tierra a una distancia de ciento veinticinco metros de la pleamar ordinaria.

- (f) El 21 de junio de 2004, el Jefe Interino del Departamento de Geodesia y Topografía se dirigió por escrito al Director General del Instituto Geográfico Nacional (“IGN”) en respuesta al Oficio No. 04-238 de fecha 11 de junio de 2004 enviado por el IGN en el cual se solicitaba una determinación respecto de si la ubicación de ciertas propiedades se encontraba dentro de los límites del Parque<sup>30</sup>. Las propiedades en cuestión incluían los Lotes B1, B3, B6 y B7. La respuesta rezaba, *inter alia*, lo siguiente:

Para proceder con objetividad, y poder lograr con exactitud el resultado encomendado me di a la tarea de buscar los insumos necesarios como lo fueron: la Ley No. 7253<sup>31</sup>, que es la creación del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, en el Registro Público estudio de cada uno de los folios reales...

Por todo lo anterior conforme a su ubicación Geográfica, elemento fundamental para determinar la interrogante estudiada, así como el estudio del límite de creación del Parque Las Baulas, se puede concluir que las fincas involucradas (...) **se encuentran totalmente fuera de dicho Parque.**

Fundado en dicha carta, el Director General del IGN se dirigió por escrito el mismo día al Tribunal Ambiental Administrativo indicando que los lotes en cuestión “se encuentran fuera del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste” (“el Oficio del IGN”)<sup>32</sup>.

- (g) El 28 de febrero de 2005, el Ministerio de Ambiente y Energía envió un oficio al Secretario General de la SETENA en la que se solicitaba la desestimación de todas las solicitudes de permisos de desarrollo respecto de las propiedades ubicadas dentro de la zona de los 125 metros, y en la que se indicaba que este había sido un requisito “desde hace más de un año”. La carta rezaba, *inter alia*, lo siguiente:

---

<sup>30</sup> Oficio No. 040360 de fecha 21 de junio de 2004.

<sup>31</sup> El Tribunal destaca que la Ley No. 7253 no es la Ley del Parque de 1995 (que es la Ley No. 7524). La Ley No. 7253 es la “Ley que Autoriza el Pago del Treinta y Cinco Por Ciento (35%) de las Deudas de los Productores de la Cartera Fideicometida de la Ley de Fomento a la Producción Agropecuaria”.

<sup>32</sup> Oficio 04-248 de fecha 21 de junio de 2004.



Como será de su conocimiento, este Ministerio está haciendo el mejor esfuerzo para lograr la consolidación territorial del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, mediante la adquisición de los terrenos de propiedad privada incluidos dentro del área declarada como parque nacional. Estos terrenos constituyen, básicamente, la franja de 75 m de ancho, localizada detrás de los 50 m de zona pública.

[...]

De hecho, ya el MINAE ha iniciado formalmente los procesos de expropiación dentro del Parque en mención...

Este inicio formal al que me refiero, se relaciona con una manifestación de voluntad del Estado de expropiar los terrenos dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas, a través del primer caso. Dicha manifestación de voluntad, data desde el 5 de noviembre del 2003, momento en el cual fuera publicada la resolución en donde se declara de interés público la adquisición de la finca de la señora Marion Edith Unglaube...

En igual forma, ya se han solicitado los avalúos para las propiedades localizadas al norte de la anterior, y que están inscritas a nombre de diversas compañías que pertenecen al señor Alejandro Berkowitz...

Por otra parte, hubo otra gestión ministerial orientada a la conservación dentro del Parque y se relaciona con las gestiones para evitar que la Localidad de Santa Cruz otorgara permisos de construcción en el área declarada como Parque Las Baulas, las cuales se iniciaron en mayo del 2003, según nota dirigida a la señora Dinia Villafrute, Presidenta del Concejo Local de Santa Cruz...

[...]

Con base en todo lo antes indicado, y considerando que la tarea principal de esa Secretaría es realizar una evaluación ambiental de cualquier proyecto que se le someta, cualquier solicitud de desarrollo dentro del parque nacional, ha debido ser y debe ser desestimada en cualquier zona declarada como Parque Nacional marino Las Baulas, y esto no con base en este oficio, reitero, dado que desde hace más de un año es Estado ha dictado los actos suficientes para esto, de lo cual se han enviado copias a esa Secretaría<sup>33</sup>.

El Tribunal sostiene que dicho oficio obraba en el expediente presentado ante el tribunal del caso *Unglaube* e hizo referencia a ello en su laudo de fecha 16 de mayo de 2012<sup>34</sup>.

---

<sup>33</sup> DM-305-2005, 28 de febrero de 2005.

<sup>34</sup> *Unglaube*, párrafo 30 *supra*, en párrafo 64.

- (h) El 9 de marzo de 2005, la Sala Constitucional emitió una decisión en la que se solicitaba al MINAE y a su Secretaría Técnica Nacional Ambiental (“SETENA”)<sup>35</sup> el establecimiento de nuevas directrices para la consideración de las solicitudes de desarrollo de la SETENA con el propósito de garantizar la ausencia de consecuencias perjudiciales para la tortuga marina baula y las playas en las que desovan<sup>36</sup>.
- (i) El 30 de agosto de 2005, en respuesta a la Orden de la Sala Constitucional de fecha 9 de marzo de 2005, la SETENA adoptó la Resolución No. 2238-2005-SETENA en la que se analizaban “Proyectos Localizados en el Área del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste” (“la Resolución Suspensiva de la SETENA”)<sup>37</sup>. Ella disponía, *inter alia*, lo siguiente:

#### RESULTANDO

...

**OCTAVO:** Que la Procuraduría General de la República, en su Oficio N° OJ-015-2004, del 10 de febrero del 2004, interpreta la Ley de Creación de este Parque en el sentido de que este abarca no sólo las zonas marítimas, sino también los 75 metros posteriores a la zona pública de los 50 metros, así como esa misma zona.

...

**DÉCIMO:** Que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia dicta la siguiente orden en la resolución de las veinte horas con treinta y dos minutos del 9 de marzo del 2005, notificada el 29 de marzo, correspondiente al expediente n° 05-002756-0007-CO: “Emitir las directrices necesarias y girar las órdenes pertinentes, dentro del ámbito de sus atribuciones y competencias, para que los permisos locales y viabilidades ambientales que se otorguen garanticen la no afectación de la especie conocida como tortuga baula, así como de las playas donde estas anidan”.

...

**DUODÉCIMO:** Que el Área de Conservación Tempisque y el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, por Oficio ACT-641-05-PNMB, del 19 de agosto del 2005, solicitan que esta Secretaría emita “una resolución en donde se indique que no se tramitarán viabilidades ambientales a todos aquellos proyectos que se ubican dentro de la franja de los 75 mts del Parque Nacional Marino las Baulas, hasta tanto la Sala Constitucional no resuelva el recurso de amparo”. ...

#### CONSIDERANDO

...

---

<sup>35</sup> La SETENA es una entidad descentralizada del MINAE cuyas responsabilidades incluyen la armonización de los impactos ambientales y el análisis y la gestión de la evaluación de los impactos ambientales.

<sup>36</sup> Exp. No. 05-002756-0007-CO.

<sup>37</sup> El texto de la Resolución Suspensiva presentada al Tribunal por parte de las Demandantes se evidencia por medio de un facsímile de fecha 1 de septiembre de 2005.

**DÉCIMO:** Que ahora debemos efectuar un esfuerzo para identificar el núcleo esencial e inalienable del derecho a la propiedad inmueble privada en relación con nuestro caso. Después de analizar todas las facultades del dominio y de sopesarlas unas con otras, se llega a la conclusión de que el núcleo básico de la propiedad es el derecho de gozar de los elementos constitutivos del objeto sobre el que recae la propiedad. En el caso de los inmuebles (bienes raíces), el elemento constitutivo del objeto consiste en la vista del medio ambiente presente en el terreno en cuestión. Lo básico de la propiedad es gozar de la vista de los ecosistemas presentes en el fundo, la recreación al observar la hierba y las plantas presentes en el mismo, así como de otros elementos naturales que se hallen, como lo pueden ser árboles o animales.

...

**POR TANTO:  
LA COMISIÓN PLENARIA RESUELVE:**

...

**PRIMERO:** En virtud de todo lo anteriormente expuesto, particularmente en el décimo resultando, se acuerda acoger el requerimiento del Área de Conservación Tempisque, citado en el duodécimo resultando, de suspender los procedimientos de evaluación ambiental de proyectos a realizarse dentro del área terrestre del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. La extensión del Parque se determina del mismo modo que lo hizo la Procuraduría en el Oficio citado en el octavo resultando. Por ello este Parque comprende la franja de los setenta y cinco metros posteriores a los cincuenta metros de la zona pública, para un total de ciento veinticinco metros. Los procedimientos suspendidos constituyen tanto aquellos que actualmente se encuentran en trámite, como aquellos que se presenten en el futuro. Se declaran suspendidos los plazos del procedimiento administrativo de evaluación de impacto ambiental. Todo lo anterior se entiende hasta que la Sala Constitucional sentencie o disponga otra cosa en el expediente n° 05-002756-0007.

**SEGUNDO:** Respecto de aquellos terrenos cuya expropiación es inminente, se acatan los actos administrativos emitidos por el Sr. Ministro de Ambiente y Energía, citados en los resultandos noveno y undécimo, y se declara la suspensión de la evaluación ambiental. En caso de que transcurra el plazo de un año sin que se verifique la expropiación, se ha de entender agotada la medida precautoria dictada por el Sr. Ministro al amparo del artículo 4 de la Ley de Expropiaciones. Sin embargo, a la luz de lo señalado en los anteriores considerandos, se concluye que de todos modos las propiedades ubicadas en el área terrestre del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste no gozan del derecho de desarrollar obras o actividades, por lo que, aun agotada la medida precautoria, tampoco procede otorgar viabilidad ambiental alguna hasta que la Sala Constitucional se pronuncie al respecto.

...

Las Demandantes aseveran, y la Demandada acepta, que la Resolución Suspensiva de la SETENA “no había sido referida en ningún documento disponible públicamente hasta el año 2008”. [Traducción del Tribunal] No obstante, la Demandada observa que “la

Resolución fue emitida a fin de implementar las órdenes emanadas de la Corte Suprema las cuales constituían decisiones públicas”. [Traducción del Tribunal]

- (j) El 19 de octubre de 2005, la Sala Constitucional entendía en una solicitud presentada por un nacional de Bélgica que impugnaba la constitucionalidad de la Resolución Suspensiva de la SETENA<sup>38</sup>. Al tiempo que la solicitud fuera desestimada por causales de inadmisibilidad, la Sala, a pesar de sus términos poco claros, confirmó la constitucionalidad de la Resolución Suspensiva de la SETENA, a saber: “[La Resolución Suspensiva de la SETENA] está debidamente motivada en el artículo 4 de la Ley de Expropiaciones, en atención al interés superior de la preservación del medio ambiente”<sup>39</sup>. La Sala confirmó, asimismo, la extensión del Parque de 125 metros orientada hacia la tierra.
- (k) El 23 de diciembre de 2005, la Procuraduría emitió un Dictamen, al que se hace referencia en el párr. 38 arriba, que constituyó la interpretación autorizada y vinculante del Artículo 1 de la Ley del Parque de 1995<sup>40</sup>. En dicho Dictamen, la Procuraduría observó y se explayó (respecto del análisis que hiciera en su Opinión de fecha 10 de febrero de 2004, a la que se hace referencia en el subpárr. (e) *supra*), arribando a la siguiente conclusión:

El artículo 1° de la Ley Número 7524 de 10 de julio de 1995, ley de creación del parque nacional marino Las Baulas de Guanacaste debe interpretarse de manera tal que se entienda que el trazado de la línea imaginaria que parte de una línea recta que nace en las coordenadas N 259.100 y E 322.000 y finaliza en las coordenadas N 255.000 y E 335.050, según las hojas cartográficas Villareal y Matapalo del Instituto Geográfico Nacional, discurre por tierra a una distancia de ciento veinticinco metros de la pleamar ordinaria.

- (l) El 30 de abril de 2008, la Sala Constitucional pronunció una decisión en virtud de la impugnación incoada por los titulares de la propiedad ubicada dentro de la zona de los 125 metros del Parque en contra del MINAE, la SETENA y otros en la que solicitaban una orden por medio de la cual “se les restituya ... el pleno goce de sus derechos [de propiedad]

---

<sup>38</sup> Exp.: No. 05-013125-007-CO; Res: No. 2005-014289.

<sup>39</sup> Las Demandantes adoptaron esta lectura de la decisión en cuestión, a saber: "el 19 de octubre de 2005, la Sala Constitucional confirmó que la orden general era legítima, explicando que había sido emitida conforme al Artículo 4 de la Ley de Expropiaciones". [Traducción del Tribunal]

<sup>40</sup> C-444-205.

fundamentales”, fundados en los casi 10 años de demora para llevar a cabo la expropiación de su propiedad conforme a la Ley del Parque de 1995. Al rechazar la solicitud de la reparación requerida, la Sala Constitucional observó, sin embargo, que la demora en la expropiación de la propiedad en cuestión “es injustificad[a] y lesiona los derechos protegidos en los artículos 21 y 50 de la Constitución Política”. La Sala ordenó asimismo al Ministro del MINAE “iniciar inmediatamente y en forma célere los trámites de expropiación”<sup>41</sup>.

En su descripción de los hechos probados relevantes para su decisión del caso en cuestión, la Sala destacó, *inter alia*, que (i) el MINAE, por medio de un oficio de fecha 28 de febrero de 2005, le había indicado a la SETENA evitar las autorizaciones de toda negociación para desarrollos dentro del Parque, y (ii), por medio de una decisión del 2005<sup>42</sup>, la SETENA había suspendido el proceso administrativo de viabilidad ambiental. Al rechazar la impugnación de la demora de los solicitantes en contra de la SETENA en el caso por ante ella incoado, la Sala observó que tanto el MINAE como la SETENA “tomaron las medidas necesarias para no autorizar a futuro una gestión de desarrollo dentro del parque, y de suspender el trámite de los procedimientos instaurados con el fin de obtener una viabilidad ambiental en esa zona”.

- (m) El 23 de mayo de 2008, la Sala Constitucional pronunció una decisión que anulaba, con efecto retroactivo, el reglamento de zonificación de la Municipalidad de Santa Cruz que contemplaba, y en virtud del cual se habían permitido, los desarrollos inmobiliarios en el Parque sin criterios de sustentabilidad ambiental ni estudios técnicos<sup>43</sup>. La decisión comprendía la extensión geográfica del Parque, con inclusión de, *inter alia*, y en referencia al Decreto del Parque de 1991, la Ley del Parque de 1995 y las opiniones de la Procuraduría General consistente con su Dictamen de fecha 23 de diciembre de 2005, las coordenadas del Parque que se extienden 75 metros respecto de la zona inalienable de 50 metros, es decir, los 125 metros de la pleamar ordinaria, con la consecuencia de que el reglamento de

---

<sup>41</sup> Exp.: No. 05-002756-0007-CO; Res: No. 2008-007549.

<sup>42</sup> Decisión No. 647-2005-SETENA. Resulta evidente que esta decisión precedió a la Resolución Suspensiva de la SETENA de fecha 30 de agosto de 2005.

<sup>43</sup> Exp.: No. 06-008369-0007-CO; Res: No. 2008-008713.

zonificación impugnado extendió la jurisdicción de la localidad “más allá de lo que le sería permitido”. En este sentido, la Sala señaló que la “confusión que se genera” al emplear el término “aguas adentro” en la Ley del Parque de 1995 “queda agravada” por el reglamento de zonificación en cuestión. En su razonamiento al fundamentar la anulación del reglamento de zonificación, la Sala ratifica de forma implícita las conclusiones del Dictamen de la Procuraduría.

- (n) El 27 de mayo y el 25 de julio de 2008, la Sala Constitucional pronunció dos decisiones en casos incoados por Marion Unglaube (que sucedieron a impugnaciones anteriores por parte del mismo solicitante), las cuales revistieron una mayor importancia para los titulares de propiedades ubicadas en el Parque. En la primera decisión<sup>44</sup>, la Sala otorgó a Unglaube el recurso de apelación en contra de MINAE “por haber demorado más de 10 años en gestionar los procedimientos de expropiación de los fundos privados situados dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas”. Asimismo, la Sala ordenó, a MINAE a “proceder si lo estima conveniente, a la expropiación del fundo privado” en cuestión “en un plazo razonable” o, si los recursos financieros para proceder en tal sentido no estuvieren disponibles, a “concederle a los propietarios privados los permisos y autorizaciones para que puedan ejercer efectivamente su derecho de propiedad en tanto cuenten con el estudio de impacto ambiental necesario y las licencias ambientales que descarten la posibilidad de poner en riesgo la conservación de especies en peligro de extinción”. Adicionalmente, la Sala se pronunció en contra de la SETENA “por violación al principio de justicia pronta y cumplida, por la tardanza en la resolución de los recursos de revocatoria con apelación formulados contra [la Resolución Suspensiva de la SETENA]”.

En su segunda decisión<sup>45</sup>, la Sala Constitucional desestimó una impugnación respecto del poder de la Resolución Suspensiva de la SETENA, y advirtió que la “medida adoptada no lesiona el derecho a la propiedad privada, pues se trata de una medida precautoria adoptada mediante resolución motivada, y que resulta razonable y proporcionada”.

---

<sup>44</sup> Exp.: No. 06-003614-0007-CO; Res: No. 2008-008770.

<sup>45</sup> Exp.: No. 06-014727-0007-CO; Res: No. 2008-011675.

- (o) El 16 de diciembre de 2008<sup>46</sup>, en el marco de procedimientos en contra de la SETENA relativos a supuestos desarrollos inmobiliarios dentro del Parque, la Sala Constitucional anuló todos los permisos de desarrollos respecto de las propiedades ubicadas en la zona de los 125 metros, ordenó al MINAE continuar de inmediato con los procesos de expropiación de dichas propiedades, y ordenó la emisión de instrucciones para no procesar ninguna solicitud de desarrollo nueva dentro del Parque. Asimismo, la Sala ordenó, *inter alia*, que la SETENA llevara a cabo un estudio de los efectos ambientales de las propiedades dentro de una zona de amortiguamiento de 500 metros, y determinara si las propiedades en esta zona también deberían expropiarse. Dicho estudio debía llevarse a cabo dentro de un plazo de 6 meses y todos los permisos de desarrollo de propiedades dentro de la zona de amortiguamiento, y el procesamiento de todas las solicitudes de dichos permisos, quedaron suspendidos hasta la finalización del estudio.
- (p) El 11 de febrero de 2009, el SINAC emitió el Oficio No. SINAC-SE-230 que, tal como se describe en el Informe de la Contraloría (véase párrafo 41(s) *infra*), exponía por escrito criterios técnicos que se habían expresado previamente en forma verbal para definir la expropiación de las propiedades en el Parque. Estos criterios, descritos en el Informe de la Contraloría, eran los siguientes:
1. La de los terrenos comprendidos en las áreas abiertas que se encuentran en Playa Grande Sur, sector de mayor importancia en términos de la protección de la playa, debido a que es el sitio que tiene mayor registro de anidaciones de las tortugas Baula;
  2. El sector comprendido por Playa Grande Norte, lugar donde se encuentra la mayor concentración de casas, pero donde aún existen terrenos sin construcciones;
  3. El sector comprendido por Playa Ventanas, sitio con existencia de pocas casas, y una anidación de la tortuga Baula en menor grado, pero con un nivel de infraestructura en incremento;
  4. El sector de Isla Verde, segunda playa de anidación más importante para las tortugas Baula en el PNMB y respecto del cual no se indica que está previsto un desarrollo inmobiliario en el corto plazo, o al menos no le ha sido así informado al SINAC;
  5. El sector comprendido por los Cerros El Morro y Ventanas, en torno a los cuales se ha dificultado el proceso de expropiación con motivo de la falta de claridad en su delimitación; y
  6. Terrenos con casas, que son zonas del Parque que fueron alteradas y de alto costo económico<sup>47</sup>.

---

<sup>46</sup> Exp.: No. 07-005611-0007-CO; Res: No. 2008-018529.

<sup>47</sup> Informe de la Contraloría (véase párrafo 41(s) *infra*), en sección 2.1.3. Si bien el Oficio No. SINAC-SE-230 no le fue proporcionado al Tribunal como parte del expediente documental en el contexto del presente caso, los criterios de expropiación del

Las propiedades que constituyen el objeto del presente procedimiento se encuentran ubicadas en Playa Grande y Playa Ventanas. Si bien el Oficio no fue incorporado a las pruebas ofrecidas al Tribunal, su existencia y contenido se abordan en las pruebas que rindieron las Demandantes en el marco del procedimiento.

- (q) El 27 de marzo de 2009, la Sala Constitucional declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por varios peticionantes que procuraban una clarificación relativa a sus decisiones pronunciadas el 27 de mayo y el 16 de diciembre de 2008<sup>48</sup>.
- (r) El 30 de septiembre de 2009, el Secretario General de la SETANA se dirigió por escrito a la Sala Constitucional en virtud de la suspensión de las solicitudes de los permisos de desarrollos dentro de la zona de amortiguamiento de 500 metros que surge de la decisión de dicha Sala de fecha 16 de diciembre de 2008, indicando el levantamiento de la suspensión de las referidas solicitudes de permisos a partir de dicho momento<sup>49</sup>.
- (s) El 26 de febrero de 2010, el Contralor General de la República de Costa Rica publicó un *Informe sobre la Evaluación de la Gestión del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) y del Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (MINAET)* <sup>[50]</sup> en relación con el Parque Nacional Marino Las Baulas (PNMB) (“Informe de la Contraloría”)<sup>51</sup>. El Informe analizó la forma en la cual el SINAC y el MINAET habían gestionado el Parque en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2008, junto con el proceso de expropiación de los terrenos ubicados dentro de los límites del Parque. El Resumen Ejecutivo del Informe reza lo siguiente:

El estudio tuvo como fin evaluar la gestión del SINAC y del MINAET en la administración y protección de los recursos naturales ubicados en el Parque Nacional Marino Las Baulas (PNMB), de acuerdo con la normativa legal y técnica aplicable. El tema es de gran importancia debido a la trascendencia de los objetivos de creación de

---

SINAC fueron abordados en las pruebas testimoniales de Rotney Piedra y Sabrina Loáciga Pérez que presentó la Demandada, aunque cada uno de ellos resalta que la estrategia de expropiación “se tornó oficial” en el año 2012 [Traducción del Tribunal].

<sup>48</sup> Exp.: No. 06-003614-0007-CO; Res: No. 2009-005408.

<sup>49</sup> CP-253-2009-SETENA, 30 de septiembre de 2009.

<sup>50</sup> MINAET es el nombre que se le otorgó al MINAE a partir del 2008.

<sup>51</sup> Informe No. DFOE-PGAA-IF-3-2010.



dicho Parque, que procuran la protección de los sitios de anidación más importantes de la tortuga Baula (*Dermochelys coriacea*) en el Océano Pacífico Oriental, conformados por las playas Ventanas, Grande y Langosta en la Bahía Tamarindo de la Provincia de Guanacaste.

Como resultado del estudio se determinaron debilidades en la delimitación del Parque, debido a problemas con la ubicación de los mojones y a que existen sectores de éste que no están bien definidos geográficamente en su ley de creación. Asimismo, se detectaron inconsistencias en relación con el proceso de expropiación de los terrenos, los cuales podrían constituir parte del Patrimonio Natural de Estado (PNE), ya que algunas de las fincas madres que generaron las segregaciones de esos terrenos, fueron tituladas por el entonces ITCO en sede administrativa, cuando en realidad la normativa exigía un proceso de información posesoria en sede judicial, y en donde se presentan debilidades sustanciales tales como: ausencia de procedimientos internos y de una estrategia específica para llevar a cabo las expropiaciones, deficiencias en los planos catastrados, y problemas con la identificación, foliado y contenido de los expedientes respectivos. Por otra parte, se determinaron también debilidades de tipo técnico en los avalúos administrativos, presentándose diferencias de hasta un 500% en los precios de avalúos realizados a un mismo terreno o terrenos con condiciones similares entre dos períodos relativamente cortos, así como diferencias considerables entre el avalúo administrativo y el judicial, por ejemplo, un terreno con un avalúo administrativo de 20, 6 millones, fue valorado en sede judicial, once meses después, en 1.264, 2 millones, o sea el incremento en ese periodo fue de un 6037%, dicho de otra forma, el metro cuadrado pasó de 7.200 colones a 442.000 colones, aproximadamente; ello, sin que se presentara ninguna reacción del SINAC ante tal situación. Se logró constatar además la existencia de algunos terrenos dentro del PNMB que pertenecían a la Municipalidad de Santa Cruz o que siguen estando bajo la esfera de ese municipio, que aún no han sido traspasados a la Administración del Parque. Finalmente, se determinaron varias debilidades en lo que respecta a la administración y manejo del Parque, entre otras, la falta de un reglamento de uso público, la omisión de controles de acceso y cobro de entrada al Parque, la presencia de animales domésticos y especies exóticas, la ausencia de vigilancia marítima y regulación de pesca, y el desmejoramiento en los ecosistemas boscosos del Parque.

Para corregir las deficiencias apuntadas se está disponiendo al MINAET y al SINAC, entre otras, el valorar la situación de las fincas que fueron tituladas por el entonces ITCO, a fin de decidir la procedencia o no de interponer las demandas que en derecho correspondan, y la eventual recuperación de los terrenos del PNMB; la correcta delimitación de ese Parque; el traspaso al MINAET de los terrenos municipales ubicados dentro del Parque; el reforzamiento del personal y los recursos que se destinan para la vigilancia y protección del Parque; así como valorar la solicitud de nuevos avalúos administrativos a la Dirección General de Tributación, órgano al cual se está disponiendo a su vez, una revisión de las directrices para la elaboración de los avalúos, la incorporación en tales directrices de criterios para establecer el correcto uso de las variables de hidrología y uso del suelo en las valoraciones, y el establecimiento de niveles de supervisión sobre el trabajo que realizan los peritos valuadores.

El Informe indicó una serie de acciones que, en virtud de él, se le exigían al MINAET, el SINAC y el Director General de Tributación, con inclusión de los procesos de expropiación. Entre las acciones dirigidas al MINAET se encontraba la cuestión que consistía en determinar si correspondía suspender todos los procesos de expropiación que estaban atravesando la fase administrativa y abstenerse de iniciar nuevos procesos de expropiación con respecto a las propiedades en el Parque. Entre las acciones dirigidas al SINAC se encontraba la preparación y publicación de un manual procesal acerca de la expropiación de propiedades en áreas protegidas.

- (t) El 16 de marzo de 2010, el Director del Departamento Legal del MINAET se dirigió por escrito al Ministro del MINAET describiendo la interpretación legal de lo requerido por la SETENA en respuesta, *inter alia*, a la decisión de la Sala Constitucional de fecha 16 de diciembre de 2008<sup>52</sup>. Respecto de las propiedades ubicadas en la zona de amortiguamiento de 500 metros, el informe del Director del Departamento Legal concluyó que la SETENA no debería continuar con la suspensión de los procesos presentados para su evaluación y que, en su lugar, debería proceder con una evaluación de todas las solicitudes. Respecto de las propiedades ubicadas dentro del Parque, el informe del Director del Departamento Legal concluyó que (a) no se deberían otorgar viabilidades ambientales, y (b) la SETENA debe anular las viabilidades ambientales que se hubieren otorgado previamente.

El 19 de marzo de 2010, el Ministro del MINAET se dirigió por escrito al Secretario General de la SETENA ratificando el informe del Director del Departamento Legal que enviara en adjunto, y ordenando a la SETENA a adherir a la opinión formulada, y a concluir las solicitudes existentes y rechazar las solicitudes futuras en virtud de los permisos ambientales de desarrollos<sup>53</sup>.

- (u) El 27 de noviembre de 2014, la Contraloría emitió un Gráfico de cumplimiento del MINAE y el SINAC respecto de las acciones requeridas en el Informe de la Contraloría (“Gráfico

---

<sup>52</sup> DAJ-701-2010.

<sup>53</sup> DM-363-2010.

de Cumplimiento de la Contraloría”)<sup>54</sup>. En contra de la acción, subrayada en el párrafo 41(s) *supra*, dirigida al MINAET según la cual se debería determinar si correspondía suspender todos los procesos de expropiación que estaban atravesando la fase administrativa y abstenerse de iniciar nuevos procesos de expropiación con respecto a las propiedades en el Parque, el Gráfico de Cumplimiento sencillamente destaca que esto estaba “en proceso”. En contra de la acción dirigida al SINAC, relativa a la preparación y publicación de un manual procesal acerca de la expropiación de propiedades en áreas protegidas, el Gráfico de Cumplimiento resalta que esto se cumplió mediante la publicación el 3 de abril de 2013 del “Manual de expropiación para creación, consolidación o ampliación de límites de áreas silvestres protegidas”.

42. La **Tabla 3** *infra* indica la evolución normativa en virtud de las adquisiciones de las propiedades en cuestión por parte de la demandante pertinente, relativa a los desarrollos regulatorios y relacionados relevantes indicados a continuación.

---

<sup>54</sup> [http://www.asamblea.go.cr/Informes\\_de\\_la\\_Contraloria/Informes%202010/b-%20informes\\_febrero\\_2010/DFOE-PGAA-IF-3-2010.pdf](http://www.asamblea.go.cr/Informes_de_la_Contraloria/Informes%202010/b-%20informes_febrero_2010/DFOE-PGAA-IF-3-2010.pdf)

**Tabla 3 – Evolución Normativa de la Adquisición de Propiedades Relativa a los Desarrollos Regulatorios (ordenado en función de la Fecha de Adquisición por parte de las Demandantes)**

# de Lote (Demandante)	Fecha de Adquisición de las Demandantes
----- Decreto del Parque de 1991 (9 de julio de 1991) -----	
----- Ley del Parque de 1995 (16 de agosto de 1995) -----	
B1 (A&T Berkowitz)	16 de enero de 2003
B3 (Berkowitz)	16 de enero de 2003
B5 (Berkowitz)	16 de enero de 2003
B6 (Berkowitz)	16 de enero de 2003
B8 (A&T Berkowitz)	16 de enero de 2003
----- Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003) ----	
----- Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003) -----	
----- Ayuda Memoria (16 de julio de 2003) -----	
V39 (B&R Copher)	15 de agosto de 2003
V40 (B&R Copher)	15 de agosto de 2003
V30 (Spence)	19 de agosto de 2003
V31 (Spence)	19 de agosto de 2003
V32 (Spence)	19 de agosto de 2003
V33 (Spence)	19 de agosto de 2003
----- Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003) -----	
----- Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004) -----	
B7 (Gremillion)	3 de marzo de 2004
----- Oficio del IGN respecto de los Lotes B1, B3, B6 y B7 (21 de junio de 2004) -----	
V38 (R. Copher)	3 de octubre de 2004
A39 (Spence Co.)	27 de enero de 2005
A40 (Spence Co.)	27 de enero de 2005
C71 (Spence Co.)	4 de febrero de 2005
V61a (Spence Co.)	4 de febrero de 2005
V61b (Spence Co.)	4 de febrero de 2005
V61c (Spence Co.)	4 de febrero de 2005
----- Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005) -----	
----- Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA (± 10 de marzo de 2005) <sup>55</sup> -----	
C96 (Spence Co.)	28 de junio de 2005
----- Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005) -----	
----- Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005) -----	
----- Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005) -----	
V46 (R. Copher-Holsten)	19 de enero de 2006
V47 (R. Copher-Holsten)	19 de enero de 2006
SPG1 (Spence Co.)	31 de marzo de 2006
SPG2 (Spence Co.)	31 de marzo de 2006
SPG3 (Spence Co.)	31 de marzo de 2006
V59 (Spence Co.)	27 de febrero de 2007
----- Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008) -----	
----- Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008) -----	

<sup>55</sup> La fecha correspondiente al año 2005 de este desarrollo es confusa, pero, respecto de la descripción disponible de los documentos del expediente, pareciera que este hecho ocurrió en algún momento con anterioridad a la Resolución Suspensiva de la SETENA del 30 de agosto de 2005. El Laudo en *Unglaube*, en el párrafo 67, indica que, el 10 de marzo de 2005, el MINAE ordenó a la SETENA interrumpir el procesamiento de permisos ambientales para los proyectos cuyos terrenos se ubicaran parcialmente dentro del Parque.

----- Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008) -----  
----- Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008) -----  
----- Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009) -----  
----- Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de la zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009) -----  
----- Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010) -----  
----- Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) -----

---

### **C. La Legislación Pertinente a la Expropiación de Propiedades en Aras del Interés Público**

43. El Artículo 45 de la Constitución de la República de Costa Rica dispone, *inter alia*, lo siguiente: “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”. El Artículo 41 de la Constitución dispone lo siguiente: “ocurriendo a las leyes, todos han de encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad o intereses morales. Debe hacerseles justicia pronta, cumplida, sin denegación y en estricta conformidad con las leyes”.

44. La expropiación de propiedades en aras del interés público en Costa Rica está regida por la Ley No. 7495 de fecha 8 de junio de 1995, que fuera modificada en los años 1998 y 2008 (“Ley de Expropiaciones”). El Artículo 1 dispone que “regula la expropiación forzosa por causa de interés público legalmente comprobado (...) mediante el pago previo de una indemnización que represente el justo precio de lo expropiado”. El Artículo 4 dispone “medidas precautorias” para impedir la alteración de las condiciones de la propiedad objeto de la expropiación; dichas medidas están autorizadas por un período de hasta un año y quedan sujetas al pago de la indemnización por los daños ocasionados. El Artículo 17 regula en materia de “expropiaciones parciales” y dispone, *inter alia*, lo siguiente: “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”. La disposición continúa explayándose sobre diferentes enfoques en caso de inmuebles urbanos y rurales objeto de expropiación parcial.

45. La legislación contempla disposiciones detalladas que analizan dos etapas en el proceso de expropiación: el procedimiento administrativo, conforme al Capítulo II; y el procedimiento

judicial, conforme al Capítulo III. El procedimiento administrativo constituye un precursor necesario del procedimiento judicial pero este último no tiene lugar de forma subsiguiente al procedimiento administrativo automáticamente, sólo se lleva a cabo en caso de que, a los efectos presentes, la parte expropiada manifieste su disconformidad con el avalúo del justo precio determinado en el procedimiento administrativo<sup>56</sup>.

46. El procedimiento administrativo incluye los siguientes elementos fundamentales:

- (a) Debe haber una **declaratoria de interés público**, que será notificada al interesado o su representante legal y será publicada en el Diario Oficial<sup>57</sup>. Asimismo, se contempla una declaración genérica de interés público en caso de más de un inmueble involucrado<sup>58</sup>. La declaratoria de interés público debe estar acompañada por un “mandamiento provisional de anotación” en el que se registre el propósito público declarado<sup>59</sup>. Dicho “mandamiento provisional de anotación”, y en consecuencia la declaratoria de interés público, “caducará y se cancelará de oficio si, dentro del año siguiente, no se presentare el mandamiento de anotación definitiva”<sup>60</sup>.
- (b) Una dependencia especializada de gobierno, por defecto la Dirección General de Tributación Directa, debe llevar a cabo el **avalúo administrativo** el cual debe estar concluido dentro de un período que no puede exceder los dos meses con posterioridad a la recepción de la solicitud de realización de dicho avalúo<sup>61</sup>. La Ley establece un listado detallado de los criterios que deben considerarse a los efectos de la determinación del justo precio<sup>62</sup>. El avalúo debe determinar el valor de la propiedad objeto de la expropiación a la fecha del dictamen del avalúo, con inclusión de todo daño que pueda haber sido ocasionado por las limitaciones irrazonables sufridas en consecuencia de la aplicación de cualquier medida precautoria<sup>63</sup>. El avalúo debe ser notificado, *inter alia*, al propietario, con inclusión

---

<sup>56</sup> Conforme al Artículo 28(a) de la Ley de Expropiaciones.

<sup>57</sup> Artículo 18.

<sup>58</sup> Artículo 19.

<sup>59</sup> Artículo 28.

<sup>60</sup> Artículo 20.

<sup>61</sup> Artículo 21.

<sup>62</sup> Artículo 22.

<sup>63</sup> Artículo 24.

de la notificación del plazo mínimo de ocho días hábiles en el cual deberá indicarse la aceptación o el rechazo del precio determinado por el avalúo<sup>64</sup>. Si el precio del avalúo es aceptado, se concluye la cuestión. Si el propietario rechaza el avalúo, la cuestión deriva en el procedimiento judicial que está impulsado por la entidad de gobierno responsable al emitir una **orden de expropiación** y al iniciar un proceso especial de expropiación ante el juzgado competente, dentro de los seis meses posteriores a la oposición del propietario al avalúo administrativo<sup>65</sup>.

- (c) La última disposición del capítulo administrativo dispone, *inter alia*, que “[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. ... Cuando se recurra a mecanismos de arbitraje estipulados en instrumentos internacionales vigentes en Costa Rica, se estará a las regulaciones allí contenidas”<sup>66</sup>.

47. El propósito que persigue el procedimiento judicial es revisar el avalúo administrativo “para fijar el monto final de la indemnización”<sup>67</sup>. Sin embargo, el proceso establecido no constituye una revisión del avalúo administrativo en el sentido tradicional de una evaluación del procedimiento administrativo y del precio al que se arribó, sino que en realidad es un procedimiento nuevo para determinar el justo precio. El procedimiento judicial incluye los siguientes elementos fundamentales:

- (a) De forma subsiguiente a la **orden de expropiación**, el juzgado emite una **resolución inicial** en la que requiere al propietario (o al inquilino) desocupar la propiedad en el transcurso de los dos meses posteriores al depósito de importe del avalúo administrativo, a excepción de que el juez determine que dicho importe no se corresponde con el principio de justo precio. Asimismo, la resolución inicial designa un perito idóneo en avalúos para que lleve a cabo una nueva valuación<sup>68</sup>. La persona designada, perteneciente a un listado

---

<sup>64</sup> Artículo 25.

<sup>65</sup> Artículo 29.

<sup>66</sup> Artículo 27.

<sup>67</sup> Artículo 30.

<sup>68</sup> Artículo 31.

que mantiene la Corte Suprema, tiene un plazo de ocho días hábiles para aceptar la designación. Si se rechaza la designación, se nombrará a otro perito alternativo<sup>69</sup>.

- (b) El perito en avalúos designado tiene un “plazo improrrogable de un mes” para presentar su **dictamen**. Se deben seguir los mismos criterios que fueran requeridos a los efectos del avalúo administrativo, y su propósito es “revisar el avalúo administrativo”. Si el perito no concuerda con el avalúo administrativo, el dictamen debe contener una explicación detallada de los fundamentos de dicha diferencia, así como también un valor estimado de la propiedad<sup>70</sup>.
- (c) En caso de divergencia en las valuaciones, cualquiera de las partes, o el juez *suo motu*, puede designar a un perito en avalúos tercero en discordia quien deberá adherir a los mismos criterios y cronograma<sup>71</sup>.
- (d) Luego, y en el plazo de 10 días hábiles, debe celebrarse una **audiencia** sobre el dictamen pericial; subsiguientemente habrá un período adicional autorizado de cinco días hábiles para realizar ajustes al dictamen<sup>72</sup>.
- (e) El juez procederá a dictar la **resolución final** dentro de los quince días hábiles siguientes a los ajustes practicados al dictamen. El juez está limitado por el requisito de que “[e]n ningún caso, el monto de la indemnización podrá exceder de la suma mayor estimada en los avalúos”<sup>73</sup>.
- (f) Existe la posibilidad subsiguiente de un **proceso de apelación** que debe solicitarse en el plazo de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de la notificación de la resolución final<sup>74</sup>. Luego, las partes tienen 5 días hábiles adicionales para presentar sus alegatos<sup>75</sup>.

---

<sup>69</sup> Artículo 35.

<sup>70</sup> Artículo 36.

<sup>71</sup> Artículo 38.

<sup>72</sup> Artículo 40.

<sup>73</sup> Artículo 40.

<sup>74</sup> Artículo 41.

<sup>75</sup> Artículo 43.



Subsiguientemente, el tribunal superior debe pronunciar su decisión dentro de los 15 días hábiles siguientes<sup>76</sup>.

- (g) Sujeto a otras formalidades que no revisten significancia a los efectos del presente caso, el **pago** del precio determinado mediante este proceso “se realizará de forma inmediata”<sup>77</sup>. [Traducción del Tribunal] El importe de dicho pago incluye intereses devengados desde el momento de la desposesión hasta que se efectiviza el pago<sup>78</sup>.
- (h) Subsiguientemente a la determinación definitiva del pago adeudado en concepto de expropiación, y en virtud de una petición al respecto, el juzgado remitirá el expediente a la Notaría del Estado a fin de gestionar la inscripción de la propiedad en favor del Estado por medio de la creación de un título supletorio y la cancelación de todo otro derecho sobre dicha propiedad<sup>79</sup>.

48. Sin perjuicio de toda cuestión relativa a la legitimidad y confiabilidad del proceso de expropiación, el plazo acumulado máximo contemplado en la Ley de Expropiaciones desde la fecha de la declaratoria de interés público hasta la finalización del proceso de apelación es de 13 a 14 meses. La **Tabla 4** abajo indica las diversas etapas y plazos del proceso:

**Tabla 4 – Cronograma de la Expropiación Conforme a la Ley No. 7495**

Conducta requerida	Cronograma
Declaratoria de interés público (válida por 1 año)	--
Avalúo administrativo	2 meses a partir de la recepción de la solicitud
Propietario debe indicar su conformidad u oposición al avalúo	Plazo mínimo de 8 días hábiles
Orden de expropiación e inicio del procedimiento judicial	Dentro del plazo de 6 meses de la oposición al avalúo
Designación del segundo perito en avalúos	[Carece de plazo límite]
Emisión del segundo dictamen en materia de avalúo	Dentro del plazo de 1 mes
Designación del tercer perito en avalúos	[Carece de plazo límite]
Emisión del tercer dictamen en materia de avalúo	Dentro del plazo de 1 mes
Audiencia sobre el dictamen y los ajustes	Dentro del plazo de 15 días hábiles
Resolución final	Dentro del plazo de 15 días hábiles
Proceso de apelación	Dentro del plazo de 25 días hábiles
Pago	De forma inmediata

<sup>76</sup> Artículo 44.

<sup>77</sup> Artículo 47.

<sup>78</sup> Artículo 11.

<sup>79</sup> Artículo 49.

## **V. La Postura sobre Responsabilidad y Daños de las Demandantes y la Reparación Pretendida**

49. En palabras de las Demandantes, “[e]n su origen, este caso se trata de la omisión por parte de la Demandada de proporcionar una indemnización pronta y adecuada por sus expropiaciones *de facto* y *de jure* de bienes inmuebles residenciales de valor” [Traducción del Tribunal]. Con mayor elaboración y particularidad, las Demandantes plantean su postura en los siguientes términos:

... los actos y omisiones de la Demandada constituyen violaciones del Artículo 10.7(1), por expropiaciones directas e indirectas [sin] el pago de una indemnización pronta, adecuada y efectiva; del Artículo 10.7(2), por el hecho de no haber efectuado el pago sin demora y por no haber ofrecido indemnización alguna o por ofrecer una indemnización insustancial incompatible con su obligación en virtud del Artículo 10.7(2); y del Artículo 10.5(1), por mantener un régimen de expropiación que es absolutamente incapaz de estar a la altura de los estándares internacionales y, como tal [no] se condice con las expectativas legítimas de las Demandantes en su carácter de inversionistas con arreglo al CAFTA. [Traducción del Tribunal]

50. Los escritos de parte de las Demandantes son detallados y complejos. El Tribunal reitera la observación que realizara al comienzo de que en el presente laudo sólo sintetiza aquellas cuestiones y afirmaciones de las Partes que considera determinantes de su decisión y necesarias a los fines de un laudo plenamente fundado. Sin embargo, el Tribunal ha prestado atención considerable a todos los escritos exhaustivos, pruebas y demás documentación de las Demandantes presentados en sustento de su postura.

### ***A. La postura de las Demandantes sobre responsabilidad en la expropiación***

#### ***(i) Síntesis***

51. Las Demandantes plantean reclamaciones tanto de expropiación directa como indirecta. No se controvierte que determinadas propiedades de las Demandantes, o las porciones de tierra de esas propiedades que se encuentran dentro de la zona de 125 metros, han sido expropiadas en forma directa. En determinada cantidad de casos, se ha completado la etapa judicial del proceso de expropiación. En algunos casos, ya se ha transferido al Estado la titularidad de dominio. En cuatro casos, se han efectuado pagos a los propietarios que sufrieran desposesión. La cuestión de

expropiación en estos casos es el cumplimiento por parte de la Demandada de los requisitos del Artículo 10.7 del CAFTA, en particular, el de no discriminación<sup>80</sup>, la prontitud, y la suficiencia de la indemnización ofrecida, y el debido proceso<sup>81</sup>.

52. Con respecto a las reclamaciones de expropiación indirecta de las Demandantes, si bien el caso ha sido planteado tanto en términos generales como en base a propiedades específicas, los escritos abordan aspectos de las reclamaciones de propiedades específicas en términos generalistas que confunden de algún modo la naturaleza precisa de las reclamaciones con respecto a determinadas propiedades. Las alegaciones de expropiación indirecta se refieren, potencialmente, a propiedades que recaen dentro de cuatro categorías diferentes, a saber, (a) propiedades respecto de las cuales no ha existido declaratoria alguna de interés público, (b) propiedades respecto de las cuales existió una declaratoria de interés público pero donde ha vencido hace tiempo la fase administrativa y hasta el momento no se ha renovado, (c) las porciones de tierra que se encuentran fuera de la zona de 125 metros pero respecto de las cuales se ha expropiado en forma directa la tierra que se encuentra dentro de la zona de 125 metros, y (d) las demoras y deficiencias sustantivas de los procesos de expropiación que redundaron en la expropiación directa de propiedades particulares, o partes de estas. La cuestión en las reclamaciones de expropiación indirecta radica en el cumplimiento por parte de la Demandada de los requisitos del Artículo 10.7 del CAFTA, en particular, los de no discriminación<sup>82</sup>, prontitud, ausencia de toda oferta de indemnización, y debido proceso<sup>83</sup>.

---

<sup>80</sup> No es evidente que las Demandantes mantengan el argumento de discriminación planteado inicialmente en su Notificación de Arbitraje. En ese punto, las alegaciones de las Demandantes incluyeron violaciones del Artículo 10.3 del CAFTA (Trato Nacional) y el Artículo 10.4 (Trato de Nación Más Favorecida) y en este contexto el presunto trato diferencial. En el Memorial de las Demandantes se retiraron las reclamaciones con arreglo al Artículo 10.3 y 10.4. Si bien las Demandantes no plantean una reclamación específica de discriminación en ese escrito ni en los escritos subsiguientes, sostienen en efecto, *inter alia*, que “[l]as primeras pocas notificaciones [de declaratoria de interés público] parecen haber sido enviadas a extranjeros que se habían puesto efectivamente a consideración de funcionarios de la SETENA / el MINAE al solicitar permisos de desarrollo”. [Traducción del Tribunal]. Durante la audiencia, la Demandada rechazó toda afirmación de que había actuado de manera discriminatoria, al observar que “las Demandantes no han presentado evidencia en apoyo de esto”. Si acaso persistieran las alegaciones de discriminación, lo que el Tribunal entiende que no es el caso, el Tribunal considera que fracasan en el umbral de carga de la prueba, dada la ausencia de particularización y desarrollo en los escritos de las Demandantes.

<sup>81</sup> El argumento de debido proceso de las Demandantes, que se vincula al Artículo 10.7.1(d) del CAFTA, se ha planteado esencialmente como parte del argumento nivel mínimo de trato en virtud del Artículo 10.5 del CAFTA. En la medida que pueda ser importante para la decisión del Tribunal, las cuestiones en materia de debido proceso se tratarán en el contexto de la consideración del Tribunal de la postura de las Demandantes respecto del Artículo 10.5.

<sup>82</sup> Véase nota al pie 80 *supra*.

<sup>83</sup> Véase nota al pie 81 *supra*. El argumento de las Demandantes relativo al nivel mínimo de trato en virtud del Artículo 10.5 del CAFTA se aborda en los párrafos 84 y ss *infra*.

53. Las declaratorias de interés público se han realizado respecto de 18 de los 26 lotes de las Demandantes. No se ha efectuado declaratoria alguna de interés público en el caso de los siguientes ocho lotes:

**Tabla 5 – Ausencia de declaratoria de interés público (8 lotes)**

<u>Lote #</u>	<u>Proporción dentro de la zona de 125 metros</u>
A39 (B&R Copher)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
C71 (Spence Co.)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V61a (Spence Co.)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V61b (Spence Co.)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V61c (Spence Co.)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
C96 (Spence Co.)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
SPG3 (Spence Co.)	+ 40% dentro de la zona de 125 metros
V59 (Spence Co.)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros

54. De los 18 lotes respecto de los cuales se han efectuado declaratorias de interés público, nueve lotes no han progresado más allá de la fase administrativa del proceso que venciera hace tiempo, en el caso de ocho lotes, se opusieron en cada caso objeciones a los avalúos administrativos el 21 de enero de 2009 y en el noveno, el 2 de abril de 2009. En tanto la Ley de Expropiaciones exige el dictado de un decreto de expropiación dentro de los seis meses posteriores a la oposición de una objeción al avalúo administrativo, estos nueve lotes no han sido objeto de ningún proceso de expropiación directa en los casi 4 años y medio que antecedieron al comienzo del presente procedimiento el 10 de junio de 2013, sin cambio de estado alguno en el período ulterior de 3 años; es decir, un total de 7 años y medio. Los nueve lotes en cuestión son los siguientes:

**Tabla 6 – Procesos administrativos vencidos (9 lotes)**

<u>Lote #</u>	<u>Proporción dentro de la zona de 125 metros</u>
V39 (B&R Copher)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V40 (B&R Copher)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V30 (Spence Co.)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V31 (Spence Co.)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V32 (Spence Co.)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V33 (Spence Co.)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V38 (R. Copher)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V46 (R. Copher-Holsten)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
V47 (R. Copher-Holsten)	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros

55. Los nueve lotes restantes han sido objeto de expropiaciones directas, aunque, en el caso de ocho de estos lotes, solo se ha expropiado en forma directa aquella porción de la propiedad ubicada

dentro de la zona de 125 metros del Parque. Las alegaciones de expropiación directa de las Demandantes se refieren a los siguientes lotes:

**Tabla 7 – Reclamaciones de expropiación directa (9 lotes)**

<u>Lote #</u>	<u>Declaratoria de interés público</u>	<u>Proporción dentro de la zona de 125 metros</u>
B1 (A&T Berkowitz)	1 de diciembre de 2005	± 40% dentro de la zona de 125 metros
B3 (Berkowitz)	1 de diciembre de 2005	± 45% dentro de la zona de 125 metros
B5 (Berkowitz)	1 de diciembre de 2005	± 45% dentro de la zona de 125 metros
B6 (Berkowitz)	1 de diciembre de 2005	± 45% dentro de la zona de 125 metros
B8 (A&T Berkowitz)	1 de diciembre de 2005	± 45% dentro de la zona de 125 metros
B7 (Gremillion)	1 de diciembre de 2005	± 45% dentro de la zona de 125 metros
A40 (Spence Co.)	30 de marzo de 2006	Íntegramente dentro de la zona de 125 metros
SPG1 (Spence Co.)	17 de abril de 2007	± 40% dentro de la zona de 125 metros
SPG2 (Spence Co.)	17 de abril de 2007	± 40% dentro de la zona de 125 metros

56. De estos lotes respecto de los cuales se realiza una reclamación de expropiación directa, sólo el Lote A40, ubicado completamente dentro de la zona de 125 metros, ha sido expropiado en su totalidad.

57. En el eje de la postura de las Demandantes respecto de tanto la expropiación directa como la indirecta se encuentran tres líneas de argumentación amplias, por momentos discretas y por momentos interrelacionadas: (a) que las Demandantes desconocían, en el momento de la adquisición de las propiedades en cuestión, que las propiedades se encontraban dentro de los límites del Parque (“argumentación de conocimiento”); (b) en cualquier caso, que, la Ley del Parque de 1995 disponía que, con anterioridad a la expropiación, los titulares de propiedades continuarían gozando de plenos derechos de titularidad, y que la negación de estos derechos equivale a una violación de los requisitos de expropiación del CAFTA (“argumentación de plenos derechos”); y (c) que la Demandada tenía la obligación de expropiar en forma inmediata, o al menos en forma oportuna, y que las demoras en el proceso de expropiación le denegaron a los titulares sus derechos y a la vez despojaron a las propiedades de su valor, y lo siguen haciendo con respecto a las propiedades que son objeto de las reclamaciones por expropiación indirecta, que equivalen a una violación de los requisitos de expropiación del CAFTA (“argumentación de expropiación inmediata”). Sea expresamente en términos de expectativas legítimas o no, sobre cada uno de estos temas versan alegaciones relativas a las expectativas de las Demandantes.

58. Aunque estas líneas de argumentación se presentan principalmente con respecto a los argumentos de las Demandantes en materia de responsabilidad, también abarcan cuestiones de jurisdicción, tal como se analiza más abajo.

59. La “argumentación de conocimiento” de las Demandantes versa en torno a cuatro elementos, descritos a grandes rasgos: primero, que las Demandantes interpretaron que el término “aguas adentro” en el Artículo 1 de la Ley del Parque de 1995<sup>84</sup> creaba un parque marino en lugar de un parque que se extendía 125 metros a partir de la pleamar ordinaria, con la consecuencia de que, cuando cada una de las Demandantes vino a comprar sus propiedades, creyeron que la propiedad en cuestión se encontraba fuera del área del Parque. Segundo, las Demandantes invocaron la conducta de la Demandada, incluido por declaración y práctica, en el período comprendido entre el año 1995 y sus adquisiciones de la propiedad, como confirmación de su interpretación de la naturaleza de parque marino del Parque y de que sus propiedades no se encontraban incluidas en el Parque. Tercero, las Demandantes citan las consultas de debida diligencia que se emprendieron con anterioridad a la compra. Cuarto, las Demandantes argumentan que la conducta de la Demandada con posterioridad a sus compras refuerza la conclusión de que las Demandantes no podrían haber tenido el conocimiento requerido al momento de las compras.

60. Entre las acciones invocadas por las Demandantes en general, y en particular por las Demandantes Berkowitz, se encuentran las opiniones que se dice han sido expresadas por el Ministro de Ambiente, Carlos Manuel Rodríguez Echandi, en una reunión con Brett Berkowitz y el abogado del Sr. Berkowitz, Alejandro Montealegre Isern, a comienzos del 2003. Esta reunión es descrita por el Sr. Berkowitz, en su Primera Declaración Testimonial presentada al Tribunal, en los siguientes términos (expuesta en detalle, dada la importancia de la cuestión en este procedimiento):

9. Como factor fundamental para adoptar la decisión de proseguir con la compra de la propiedad, a comienzos del 2003 me reuní con el entonces Ministro de Ambiente, Carlos Manuel Rodríguez Echandi, en su despacho en San José. Me reuní con el Sr.

---

<sup>84</sup> Véanse párrafos 36–37 *supra*.

Rodríguez en presencia de mi abogado, Alejandro Montealegre Isern, a fin de acudir directo a la fuente, el funcionario de más alto rango para las cuestiones en materia de medioambiente.

10. Durante la reunión le expliqué al Ministro que pretendía invertir una porción importante de los ahorros de toda mi vida en propiedades en Costa Rica. Me basaba en lo que era la legislación vigente en ese momento, la Ley del Parque de 1995. Sin embargo, en pos de avanzar con los términos finales de la compra de la inversión y de ser prudente con respecto a mi decisión, necesitaba confirmar lo que entendía era la política de la administración con referencia al conflicto creado por la legislación contradictoria: el Decreto del Parque de 1991 y la Ley del Parque de 1995, en lo concerniente a los límites del Parque y su regulación con respecto a los terrenos de propiedad privada. Mis preguntas para el Ministro fueron dos. Primero, quería saber si el Gobierno costarricense tenía pensado expropiar las propiedades de titularidad privada aledañas al Parque. Segundo, en caso negativo, cuál era la postura del Gobierno con referencia a la utilización de la propiedad privada aledaña al Parque Nacional Marino Las Baulas. La respuesta del Ministro fue que el Gobierno no tenía intención de expropiar los terrenos en cuestión, no contaban con los fondos para ello, y el Gobierno y su Ministerio no planeaban evitar el desarrollo de la propiedad privada lindante a la zona pública (la línea de 50 metros de la pleamar promedio) sino que en cambio querían que cualquier desarrollo se adecuara a los parámetros de mitigación máxima de emisión de luz como era y es la práctica en muchos otros lugares en el mundo en los que existen áreas de anidación de tortugas .que limitan los desarrollos a lo largo de la playa de desove. Quedé impresionado de manera favorable por los dichos del Ministro y porque se trató de una reunión positiva.
11. El Ministro confirmó mi interpretación al afirmar que la política de la administración no era expropiar la propiedad privada “adyacente” al parque y que no pretendían evitar el desarrollo de aquellas propiedades de titularidad privada “adyacentes” al parque. Asimismo, confirmó que su administración no apoyaba la expansión del Parque más allá de los límites establecidos por la Ley del Parque de 1995. Agregó que podrían desarrollarse las propiedades de titularidad privada en tanto los desarrollos propuestos fueran de baja densidad y siguieran las prácticas de mitigación apropiadas que se exigían para construir cerca de las playas de desove de tortugas. En síntesis, el Ministro confirmó mi entendimiento.
12. Tras advertirle una vez más al Ministro acerca del hecho de que iba a dedicar al proyecto una buena parte de los ahorros de toda mi vida, le pedí algo por escrito en lo que pudiera basar mi decisión definitiva de avanzar o no con la celebración del contrato de compraventa principal. Me informó que su Ministerio próximamente emitiría por escrito una directiva en cuanto a la postura de su administración sobre los derechos de los terrenos privados aledaños al parque inmediatamente después de una próxima reunión que había planificado con todos los directores de departamentos y parques conjuntamente con los miembros de diversas organizaciones no gubernamentales que también solicitaban que se estableciera con claridad la postura de su administración con referencia al Parque Marino Las Baulas.

13. Después de algunas semanas de mi reunión con el Sr. Rodríguez, fiel a su palabra, el Ministro celebró una reunión el 18 de junio de 2003, en la que diversos funcionarios del gobierno y representantes de ONG se reunieron para debatir la preparación de un proyecto modificadorio del Proyecto de Ley de Ampliación y Consolidación del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste que había sido presentado ante la Asamblea Legislativa. El acta de la reunión, suscripta por el Ministro Rodríguez, contenía respuestas a todas las preguntas que le formulara durante mi reunión privada con él. Entre las afirmaciones, se establecía claramente que la [] administración Pacheco/Rodríguez no iba a impulsar la expropiación de las propiedades de titularidad privada (que habían caído en una tormenta de controversia respecto de si se encontraban o no dentro o fuera de los límites del Parque tal como lo definía la Ley del Parque No. 7524 de fecha 10 de julio de 1995. Además, se establecía claramente que esas mismas propiedades de titularidad privada deberían someterse a un “régimen voluntario de desarrollo de baja densidad y baja emanación de luz”. ... [Traducción del Tribunal]

61. Sin perjuicio de cualquier cuestión de si los términos del “acta de la reunión” a la que alude el Sr. Berkowitz se ajustan a la descripción que se hiciera en la Declaración Testimonial, el documento en cuestión es el Ayuda Memoria del 16 de julio de 2003, que se observara en el párrafo 41(c) *supra*.

62. Además del comentario Ministerial recordado por el Sr. Berkowitz, y del Ayuda Memoria, las Demandantes invocan otra acción por parte de la Demandada, o por parte de organismos subcentrales del gobierno, como confirmatoria de su interpretación de que sus propiedades no se encontraban incluidas en el Parque al momento de la compra. Esto incluye acciones tales como la ausencia de sellos en los documentos de registro de tierras indicativos de que la propiedad en cuestión se encontraba dentro del Parque, sellos en los documentos de registro de tierras indicativos de que la propiedad en cuestión se encontraba fuera del Parque el Oficio del IGN, el reglamento de zonificación de la Localidad de Santa Cruz, y la ausencia de cercados de demarcación y otros hitos limítrofes.

63. Las Demandantes afirman asimismo que emprendieron consultas de debida diligencia a través de agentes inmobiliarios y abogados locales, así como mediante la revisión de documentos de registro de tierras, relevamientos de propiedades, el Oficio del IGN, y otros materiales. Afirman asimismo que los precios elevados que pagaron por los lotes confirman que las Demandantes (e implícitamente el mercado) desconocían que las propiedades se encontraban dentro del Parque.



64. El “argumento de los plenos derechos” de las Demandantes se sustenta en los términos expresos de la Ley del Parque de 1995 que, en su Artículo 2, bajo el título “Expropiaciones”, dispone lo siguiente:

Para cumplir con la presente Ley, la institución competente gestionará las expropiaciones de la totalidad o de una parte de las fincas comprendidas en la zona delimitada en el artículo anterior.

Los terrenos privados comprendidos en esa delimitación serán susceptibles de expropiación y se considerarán parte del Parque Nacional Marino las Baulas, hasta tanto no sean adquiridos por el Estado, mediante compra, donaciones o expropiaciones; **mientras tanto los propietarios gozarán del ejercicio pleno de los atributos del dominio**<sup>85</sup>.

65. En la opinión de las Demandantes, la negativa a permitir el desarrollo de las propiedades equivale a una denegación de los derechos de propiedad, lo que constituye la expropiación indirecta de las propiedades en cuestión.

66. El argumento de expropiación inmediata de las Demandantes invoca la decisión de la Sala Constitucional de fecha 16 de diciembre de 2008 que anuló “[t]odos los permisos de desarrollos respecto de las propiedades ubicadas dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas” y procedió a ordenar al MINAE a “continuar de inmediato con los procesos de expropiación de dichas propiedades”<sup>86</sup>. Esta decisión siguió a una decisión anterior de la Sala del 27 de mayo de 2008 respecto de una petición de Marion Unglaube en la cual la Sala aceptó un recurso de apelación contra el MINAE en razón de la demora de más de 10 años para efectuar la expropiación de la propiedad de la Sra. Unglaube<sup>87</sup>. En ese caso, la Sala procedió, *inter alia*, a ordenar al MINAE que proceda con la expropiación “en un plazo razonable”. Una decisión anterior de la Sala Constitucional de fecha 30 de abril de 2008 es asimismo de relevancia para este argumento<sup>88</sup>. En la opinión de las Demandantes, las demoras en el proceso de expropiación desde la decisión del 16 de diciembre de 2008, sumadas al congelamiento sobre el desarrollo de las propiedades, han

---

<sup>85</sup> Énfasis agregado.

<sup>86</sup> Véase párrafo 41(o) *supra*.

<sup>87</sup> Véase párrafo 41(n) *supra*.

<sup>88</sup> Véase párrafo 41(l) *supra*.

denegado a las Demandantes sus derechos de propiedad y han despojado a las propiedades de su valor en violación de los requisitos del Artículo 10.7 del CAFTA.

67. Repasando y repitiendo cada uno de estos temas, las Demandantes sostienen que tenían una expectativa de un derecho a desarrollar y usar sus propiedades y, al menos, a un proceso de expropiación oportuno en el supuesto de que alguna propiedad hubiese sido objeto de una declaratoria de interés público.

68. En este contexto, es útil presentar algunos otros detalles respecto de las reclamaciones de expropiación directa e indirecta de las Demandantes.

(ii) *Las reclamaciones de expropiación directa de las Demandantes*

69. En su Memorial, las Demandantes afirman que “nueve de los lotes de las Demandantes han sido objeto de expropiación directa, efectuada por la Demandada cuando se transfirió a sí misma la titularidad de dominio en cada lote respectivo, de una empresa bajo la titularidad y control [de] una de las Demandantes. Todas estas expropiaciones directas ocurrieron ya sea como parte del ejercicio continuo del régimen de expropiación local de la Demandada tras haber alcanzado la etapa apropiada o como consecuencia de que una de las Demandantes presentara una renuncia ante la Sala a fin de participar en el arbitraje que nos ocupa”. [Traducción del Tribunal]

70. Los nueve lotes que las Demandantes sostienen han sido objeto de expropiación directa son aquellos lotes respecto de los cuales la Demandada ha expedido lo que las Demandantes describen como un “acto de desposesión”. Los lotes en cuestión, con las fechas de desposesión brindadas por las Demandantes (con las cuales coincide la Demandada), son los siguientes:

**Tabla 8 – Fechas de desposesión de las reclamaciones de expropiación directa (9 lotes)**

<u>Lote #</u>	<u>Fecha de desposesión</u>	<u>Proporción despojada</u>
B1 (A&T Berkowitz)	12 de marzo de 2008	± 40%
B3 (Berkowitz)	13 de marzo de 2008	± 45%
B5 (Berkowitz)	13 de marzo de 2008	± 45%
B6 (Berkowitz)	13 de marzo de 2008	± 45%
B8 (A&T Berkowitz)	12 de marzo de 2008	± 45%
B7 (Gremillion)	11 de septiembre de 2008	± 45%
A40 (Spence Co.)	14 de marzo de 2008	la totalidad del lote
SPG1 (Spence Co.)	9 de diciembre de 2008	± 40%
SPG2 (Spence Co.)	9 de diciembre de 2008	± 40%

71. La desposesión se refiere a aquellas porciones de cada lote que se encuentran dentro de la zona de 125 metros del Parque.

72. Durante la audiencia, las Demandantes observaron que “hoy la demandada ha simplemente tomado en cuenta 3 de los 28 lotes que están en reclamo”. El Tribunal entiende que esto significa que la Demandada para esa fecha sólo había tomado posesión física de tres de los lotes, a pesar de los actos de desposesión con respecto a nueve lotes. Al no haber refutado la Demandada las afirmaciones de hecho ni los actos de desposesión de las Demandantes, el Tribunal procede sobre la base de que las Demandantes, como una cuestión de hecho, han sido despojadas de las porciones de tierra de las nueve propiedades en cuestión que se encuentran dentro de la zona de 125 metros.

73. En tanto esto es de relevancia para la evaluación del Tribunal que sigue, los diversos acontecimientos en el proceso de expropiación respecto de cada uno de los nueve lotes que son objeto de una reclamación de expropiación directa, comparados con los acontecimientos relevantes en el cronograma normativo observado en la **Tabla 3** *supra*, así como en las fechas relevantes del CAFTA, son los siguientes:

**Tabla 9 – Lote B1 (A&T Berkowitz): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

**Adquirido por Brett E. Berkowitz (16 de enero de 2003)<sup>89</sup>**

----- Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003) -----

----- Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003) -----

----- Ayuda Memoria (16 de julio de 2003) -----

----- Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003) -----

----- Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004) -----

----- Oficio del IGN con referencia a los Lotes B1, B3, B6 y B7 (21 de junio de 2004) -----

----- Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005) -----

----- Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$  10 de marzo de 2005) -----

----- Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005) -----

----- Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005) -----

**Declaratoria de interés público (1 de diciembre de 2005)**

----- Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005) -----

**Avalúo administrativo (22 de septiembre de 2006)**

**Objeción al avalúo administrativo (15 de noviembre de 2006)**

**Decreto de expropiación (27 de noviembre de 2006)**

**Iniciación del proceso judicial (1 de diciembre de 2006)**

**Fecha de desposesión (13 de marzo de 2008)**

----- Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008) -----

----- Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008) -----

----- Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008) -----

----- Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008) -----

----- Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009) -----

----- Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009) -----

----- Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010) -----

----- Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) -----

~~~~~ *Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009) ~~~~~*

+++++ 10 de junio de 2010 +++++

*Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)*

**Procedimiento suspendido (31 de julio de 2013)<sup>90</sup>**

**Sentencia Ordenando al Estado Incrementar el Pago al Dueño (10 de junio de 2016)<sup>91</sup>**

---

<sup>89</sup> En su Notificación de Arbitraje, Memorial y documentación de certificación, las Demandantes afirman que la fecha de compra correspondiente a esta propiedad es el 22 de septiembre de 2003. En su respuesta de fecha 22 de diciembre de 2015 a las preguntas posteriores a la audiencia del Tribunal, las Demandantes revisan la fecha de compra y establecen que es el 16 de enero de 2003. A efectos de esta tabla, el Tribunal ha adoptado la fecha de compra de 16 de enero de 2003, tomando la postura de las Demandantes en su máxima expresión. El Tribunal destaca, sin embargo, los acontecimientos de los meses de mayo y julio de 2003 que constan en la tabla, de fecha anterior a la fecha de compra proporcionada inicialmente, y su posible relevancia para la evaluación del conocimiento real o implícito por parte del comprador de las limitaciones respecto del uso de la propiedad en cuestión y su riesgo de expropiación.

<sup>90</sup> Se emitió una decisión judicial que levantaba la suspensión del procedimiento el 4 de enero de 2016.

<sup>91</sup> El Estado apeló esta Sentencia el 11 de julio de 2016.

Resolución Ordenando el Pago de la Diferencia entre el Avalúo Administrativo y el Pago Revisado debido (26 de septiembre de 2016)<sup>92</sup>

*Pago del Capital (N/D)*

*Pago del Avalúo Administrativo (N/D)*

*Pago de Intereses y Costos (N/D)*

---

---

<sup>92</sup> La Corte revocó esta Resolución el 19 de diciembre de 2016 en razón de una apelación pendiente a esta Resolución por parte de la Oficina del Fiscal.

**Tabla 10 – Lote B3 (Berkowitz): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

**Adquirido por Brett E. Berkowitz (16 de enero de 2003)<sup>93</sup>**  
 ----- Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003) -----  
 ----- Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003) -----  
 ----- Ayuda Memoria (16 de julio de 2003) -----  
 ----- Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003) -----  
 ----- Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004) -----  
 ----- Oficio del IGN con referencia a los Lotes B1, B3, B6 y B7 (21 de junio de 2004) -----  
 ----- Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005) -----  
 ----- Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA (± 10 de marzo de 2005) -----  
 ----- Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005) -----  
 ----- Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005) -----

**Declaratoria de interés público (1 de diciembre de 2005)**  
 ----- Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005) -----

**Avalúo administrativo (22 de septiembre de 2006)**  
**Objeción al avalúo administrativo (15 de noviembre de 2006)**  
**Decreto de expropiación (27 de noviembre de 2006)**  
**Iniciación del proceso judicial (1 de diciembre de 2006)**  
**Fecha de desposesión (13 de marzo de 2008)**  
 ----- Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008) -----  
 ----- Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009) -----  
 ----- Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009) -----  
 ----- Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010) -----  
 ----- Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) -----

~~~~~ *Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)* ~~~~~  
 ++++++ *Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)* ++++++

**Sentencia (7 de febrero de 2013)**  
**Retiro del recurso de apelación (14 de febrero de 2013)**  
*Comienzo del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)*  
**Pago del Capital (14 de agosto de 2014)**  
**Pago del Avalúo Administrativo (16 de diciembre de 2014)**  
**Pago de Intereses y Costos (20 de julio de 2016)**

---

<sup>93</sup> En su Notificación de Arbitraje, Memorial y documentación de certificación, las Demandantes afirman que la fecha de compra correspondiente a esta propiedad es el 22 de septiembre de 2003. En su respuesta de fecha 22 de diciembre de 2015 a las preguntas posteriores a la audiencia del Tribunal, las Demandantes revisan la fecha de compra y establecen que es el 16 de enero de 2003. A efectos de esta tabla, el Tribunal ha adoptado la fecha de compra de 16 de enero de 2003, tomando la postura de las Demandantes en su máxima expresión. El Tribunal destaca, sin embargo, los acontecimientos de los meses de mayo y julio de 2003 que constan en la tabla, de fecha anterior a la fecha de compra proporcionada inicialmente, y su posible relevancia para la evaluación del conocimiento real o implícito por parte del comprador de las limitaciones respecto del uso de la propiedad en cuestión y su riesgo de expropiación.

**Tabla 11 – Lote B5 (Berkowitz): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

**Adquirido por Brett E. Berkowitz (16 de enero de 2003)<sup>94</sup>**  
 ----- Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003) -----  
 ----- Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003) -----  
 ----- Ayuda Memoria (16 de julio de 2003) -----  
 ----- Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003) -----  
 ----- Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004) -----  
 ----- Oficio del IGN con referencia a los Lotes B1, B3, B6 y B7 (21 de junio de 2004) -----  
 ----- Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005) -----  
 ----- Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA (+ 10 de marzo de 2005) -----  
 ----- Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005) -----  
 ----- Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005) -----  
**Declaratoria de interés público (1 de diciembre de 2005)**  
 ----- Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005) -----  
**Avalúo administrativo (22 de septiembre de 2006)**  
**Objeción al avalúo administrativo (15 de noviembre de 2006)**  
**Decreto de expropiación (27 de noviembre de 2006)**  
**Iniciación del proceso judicial (1 de diciembre de 2006)**  
**Fecha de desposesión (13 de marzo de 2008)**  
 ----- Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008) -----  
 ----- Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009) -----  
 ----- Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009) -----  
 ----- Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010) -----  
 ----- Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) -----  
 ~~~~ *Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)* ~~~~  
 ++++++ *Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)* ++++++  
*Comienzo del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)*  
**Sentencia (11 de marzo de 2015)**  
*Pago del Capital (N/D)*  
**Pago del Avalúo Administrativo (27 de mayo de 2015)**  
**Transferencia de titularidad de dominio (15 de julio de 2015)**  
**Petición del Dueño del Pago de la Suma Identificada en la Sentencia del 11 de marzo de 2015 (19 de julio de 2016)**  
**Aprobación de la Petición del 19 de julio de 2016 (27 de julio de 2016)**  
**Pago de Intereses y Costos (N/D)**

---

<sup>94</sup> En su Notificación de Arbitraje, Memorial y documentación de certificación, las Demandantes afirman que la fecha de compra correspondiente a esta propiedad es el 24 de septiembre de 2003. En su respuesta de fecha 22 de diciembre de 2015 a las preguntas posteriores a la audiencia del Tribunal, las Demandantes revisan la fecha de compra y establecen que es el 16 de enero de 2003. A efectos de esta tabla, el Tribunal ha adoptado la fecha de compra de 16 de enero de 2003, tomando la postura de las Demandantes en su máxima expresión. El Tribunal destaca, sin embargo, los acontecimientos de los meses de mayo y julio de 2003 que constan en la tabla, de fecha anterior a la fecha de compra proporcionada inicialmente, y su posible relevancia para la evaluación del conocimiento real o implícito por parte del comprador de las limitaciones respecto del uso de la propiedad en cuestión y su riesgo de expropiación.

**Tabla 12 – Lote B6 (Berkowitz): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

**Adquirido por Brett E. Berkowitz (16 de enero de 2003)<sup>95</sup>**  
 ----- Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003) -----  
 ----- Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003) -----  
 ----- Ayuda Memoria (16 de julio de 2003) -----  
 ----- Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003) -----  
 ----- Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004) -----  
 ----- Oficio del IGN con referencia a los Lotes B1, B3, B6 y B7 (21 de junio de 2004) -----  
 ----- Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005) -----  
 ----- Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA (+ 10 de marzo de 2005) -----  
 ----- Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005) -----  
 ----- Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005) -----

**Declaratoria de interés público (1 de diciembre de 2005)**  
 ----- Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005) -----

**Avalúo administrativo (22 de septiembre de 2006)**  
**Objeción al avalúo administrativo (15 de noviembre de 2006)**  
**Decreto de expropiación (27 de noviembre de 2006)**  
**Iniciación del proceso judicial (29 de noviembre de 2006)**  
**Fecha de desposesión (13 de marzo de 2008)**  
 ----- Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008) -----  
 ----- Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009) -----  
 ----- Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009) -----  
 ----- Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010) -----  
 ----- Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) -----

~~~~~ *Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)* ~~~~~  
 ++++++ *Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)* ++++++

*Comienzo del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)*

**Sentencia (30 de julio de 2014)**  
**Apelación de la sentencia (28 de abril de 2015)**  
*Pago del Capital (N/D)*  
*Pago del Avalúo Administrativo (N/D) Pago de Intereses y Costos (N/D)*

---

<sup>95</sup> En su Notificación de Arbitraje, Memorial y documentación de certificación, las Demandantes afirman que la fecha de compra correspondiente a esta propiedad es el 24 de septiembre de 2003. En su respuesta de fecha 22 de diciembre de 2015 a las preguntas posteriores a la audiencia del Tribunal, las Demandantes revisan la fecha de compra y establecen que es el 16 de enero de 2003. A efectos de esta tabla, el Tribunal ha adoptado la fecha de compra de 16 de enero de 2003, tomando la postura de las Demandantes en su máxima expresión. El Tribunal destaca, sin embargo, los acontecimientos de los meses de mayo y julio de 2003 que constan en la tabla, de fecha anterior a la fecha de compra proporcionada inicialmente, y su posible relevancia para la evaluación del conocimiento real o implícito por parte del comprador de las limitaciones respecto del uso de la propiedad en cuestión y su riesgo de expropiación.



**Tabla 13 – Lote B8 (A&T Berkowitz): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

**Adquirido por Brett E. Berkowitz (16 de enero de 2003)<sup>96</sup>**  
 ----- Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003) -----  
 ----- Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003) -----  
 ----- Ayuda Memoria (16 de julio de 2003) -----  
 ----- Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003) -----  
 ----- Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004) -----  
 ----- Oficio del IGN con referencia a los Lotes B1, B3, B6 y B7 (21 de junio de 2004) -----  
 ----- Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005) -----  
 ----- Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$  10 de marzo de 2005) -----  
 ----- Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005) -----  
 ----- Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005) -----  
**Declaratoria de interés público (1 de diciembre de 2005)**  
 ----- Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005) -----  
**Avalúo administrativo (22 de septiembre de 2006)**  
**Objeción al avalúo administrativo (15 de noviembre de 2006)**  
**Decreto de expropiación (27 de noviembre de 2006)**  
**Iniciación del proceso judicial (1 de diciembre de 2006)**  
**Fecha de desposesión (12 de marzo de 2008)**  
 ----- Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008) -----  
 ----- Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008) -----  
 ----- Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009) -----  
 ----- Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009) -----  
 ----- Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010) -----  
 ----- Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) -----  
 ~~~~ *Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)* ~~~~  
 ++++++ *Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)* ++++++  
**Sentencia (31 de mayo de 2012)**  
*Comienzo del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)*  
**Apelación de la sentencia (30 de julio de 2013)**  
**Anulación de la Sentencia del recurso de apelación de fecha 30 de julio de 2014 (30 de julio de 2015)**  
**Pago del Avalúo Administrativo (22 de enero de 2016)<sup>97</sup>**  
**Sentencia Ordenando Pago de Interés al Dueño (29 de agosto de 2016)**  
**Pago del Capital (N/D)**

---

<sup>96</sup> En su Notificación de Arbitraje, Memorial y documentación de certificación, las Demandantes afirman que la fecha de compra correspondiente a esta propiedad es el 21 de septiembre de 2003. En su respuesta de fecha 22 de diciembre de 2015 a las preguntas posteriores a la audiencia del Tribunal, las Demandantes revisan la fecha de compra y establecen que es el 16 de enero de 2003. A efectos de esta tabla, el Tribunal ha adoptado la fecha de compra de 16 de enero de 2003, tomando la postura de las Demandantes en su máxima expresión. El Tribunal destaca, sin embargo, los acontecimientos de los meses de mayo y julio de 2003 que constan en la tabla, de fecha anterior a la fecha de compra proporcionada inicialmente, y su posible relevancia para la evaluación del conocimiento real o implícito por parte del comprador de las limitaciones respecto del uso de la propiedad en cuestión y su riesgo de expropiación.

<sup>97</sup> La decisión que ordenaba el pago del avalúo administrativo fue adoptada el 22 de enero de 2016. El pago se efectuó el 16 de mayo de 2016.



**Tabla 14 – Lote B7 (Gremillion): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
|       | <b>Adquirido por Glen Gremillion (3 de marzo de 2004)<sup>98</sup></b>                                                                                         |       |
| ----- | Oficio del IGN con referencia a los Lotes B1, B3, B6 y B7 (21 de junio de 2004)                                                                                | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA (+ 10 de marzo de 2005)                                                                        | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
|       | <b>Declaratoria de interés público (1 de diciembre de 2005)</b>                                                                                                |       |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Avalúo administrativo (22 de septiembre de 2006)</b>                                                                                                        |       |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (15 de noviembre de 2006)</b>                                                                                             |       |
|       | <b>Decreto de expropiación (27 de noviembre de 2006)</b>                                                                                                       |       |
|       | <b>Iniciación del proceso judicial (29 de noviembre de 2006)</b>                                                                                               |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
|       | <b>Fecha de desposesión (11 de septiembre de 2008)</b>                                                                                                         |       |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
|       | ~~~~~ <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i> ~~~~~                                                       |       |
|       | +++++ <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i> +++++                                                                      |       |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |
|       | <b>Sentencia (30 de enero de 2015)</b>                                                                                                                         |       |
|       | <b>Apelación de la sentencia (29 de mayo de 2015)</b>                                                                                                          |       |
|       | <b>Pago del Avalúo Administrativo (12 de agosto de 2015)</b>                                                                                                   |       |
|       | <b>Pago del Capital (6 de octubre de 2015)<sup>99</sup></b>                                                                                                    |       |
|       | <b>Sentencia que fija intereses y honorarios legales (4 de mayo de 2016)</b>                                                                                   |       |
|       | <b>Pago de Intereses y Costos (N/D)</b>                                                                                                                        |       |

---

<sup>98</sup> En su Notificación de Arbitraje, Memorial y documentación de certificación, las Demandantes afirman que la fecha de compra correspondiente a esta propiedad es el 21 de abril de 2004. En su respuesta de fecha 22 de diciembre de 2015 a las preguntas posteriores a la audiencia del Tribunal, las Demandantes revisan la fecha de compra y establecen que es el 3 de marzo de 2004. A efectos de esta tabla, el Tribunal ha adoptado la fecha de compra de 3 de marzo de 2004, tomando la postura de las Demandantes en su máxima expresión.

<sup>99</sup> Mediante una decisión de fecha 21 de enero de 2016, el Tribunal Fiscal Administrativo y Civil ordenó el pago del monto en concepto de capital.

**Tabla 15 – Lote A40 (Spence Co.): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
|       | <b>Adquirido por Spence Co. (27 de enero de 2005)<sup>100</sup></b>                                                                                            |       |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA (± 10 de marzo de 2005)                                                                        | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Declaratoria de interés público (30 de marzo de 2006)</b>                                                                                                   |       |
|       | <b>Avalúo administrativo (22 de septiembre de 2006)</b>                                                                                                        |       |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (15 de febrero de 2007)</b>                                                                                               |       |
|       | <b>Decreto de expropiación (12 de abril de 2007)</b>                                                                                                           |       |
|       | <b>Iniciación del proceso judicial (17 de abril de 2007)</b>                                                                                                   |       |
|       | <b>Fecha de desposesión (14 de marzo de 2008)</b>                                                                                                              |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
|       | ~~~~~ <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i> ~~~~~                                                       |       |
|       | +++++ <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i> +++++                                                                      |       |
|       | <b>Sentencia (24 de diciembre de 2010)</b>                                                                                                                     |       |
|       | <b>Apelación de la sentencia (21 de julio de 2011)</b>                                                                                                         |       |
|       | <b>Pago del Capital (15 de febrero de 2012)</b>                                                                                                                |       |
|       | <b>Pago del Avalúo Administrativo (13 de diciembre de 2012)</b>                                                                                                |       |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |
|       | <b><i>Pago de Intereses y Costos (N/D)</i></b>                                                                                                                 |       |

---

<sup>100</sup> En su Notificación de Arbitraje, Memorial y documentación de certificación, las Demandantes afirman que la fecha de compra correspondiente a esta propiedad es el 22 de febrero de 2005. En su respuesta de fecha 22 de diciembre de 2015 a las preguntas posteriores a la audiencia del Tribunal, las Demandantes revisan la fecha de compra y establecen que es el 27 de enero de 2005. A efectos de esta tabla, el Tribunal ha adoptado la fecha de compra de 27 de enero de 2005, tomando la postura de las Demandantes en su máxima expresión.

**Tabla 16 – Lote SPG1 (Spence Co.): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Registrado por Spence Co. (31 de marzo de 2006)<sup>101</sup></b>                                                                                           |       |
|       | <b>Declaratoria de interés público (17 de abril de 2007)</b>                                                                                                   |       |
|       | <b>Avalúo administrativo (22 de junio de 2007)</b>                                                                                                             |       |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (4 de septiembre de 2007)</b>                                                                                             |       |
|       | <b>Decreto de expropiación (11 de marzo de 2008)</b>                                                                                                           |       |
|       | <b>Iniciación del proceso judicial (11 de abril de 2008)</b>                                                                                                   |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
|       | <b>Fecha de desposesión (9 de diciembre de 2008)</b>                                                                                                           |       |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
|       | ~~~~~ <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i> ~~~~~                                                       |       |
|       | +++++ <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i> +++++                                                                      |       |
|       | <b>Sentencia (26 de febrero de 2013)</b>                                                                                                                       |       |
|       | <i>Inocación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |
|       | <b>Procedimiento judicial suspendido (31 de julio de 2013)</b>                                                                                                 |       |
|       | <i>Pago del Capital (N/D)</i>                                                                                                                                  |       |
|       | <b>Pago del Avalúo Administrativo (14 de febrero de 2013)</b>                                                                                                  |       |
|       | <i>Pago de Intereses y Costos (N/D)</i>                                                                                                                        |       |
|       | <b>Levantamiento de la suspensión, 26 de febrero de 2013, Sentencia anulada y reenviada (17 de septiembre de 2015)</b>                                         |       |

---

<sup>101</sup> En su Notificación de Arbitraje, Memorial, documentación de certificación y respuestas posteriores a la audiencia a las preguntas del Tribunal, las Demandantes establecen que la fecha de registro correspondiente a esta propiedad es el 2 de noviembre de 2007. No hay referencia alguna a una fecha de compra.

**Tabla 17 – Lote SPG2 (Spence Co.): Cronograma de expropiación con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA (± 10 de marzo de 2005)                                                                        | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Registrado por Spence Co. (31 de marzo de 2006)<sup>102</sup></b>                                                                                           |       |
|       | <b>Declaratoria de interés público (17 de abril de 2007)</b>                                                                                                   |       |
|       | <b>Avalúo administrativo (21 de junio de 2007)</b>                                                                                                             |       |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (4 de septiembre de 2007)</b>                                                                                             |       |
|       | <b>Decreto de expropiación (11 de marzo de 2008)</b>                                                                                                           |       |
|       | <b>Iniciación del proceso judicial (11 de abril de 2008)</b>                                                                                                   |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
|       | <b>Fecha de desposesión (9 de diciembre de 2008)</b>                                                                                                           |       |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
|       | ~~~~~ <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i> ~~~~~                                                       |       |
|       | +++++ <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i> +++++                                                                      |       |
|       | <b>Sentencia (29 de febrero de 2012)</b>                                                                                                                       |       |
|       | <b>Apelación de la sentencia (14 de diciembre de 2012)</b>                                                                                                     |       |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |
|       | <b>Pago del Capital (11 de julio de 2014)</b>                                                                                                                  |       |
|       | <b>Pago del Avalúo Administrativo (11 de julio de 2014)</b>                                                                                                    |       |
|       | <b>Pago de Intereses y Costos (2 de diciembre de 2014)</b>                                                                                                     |       |
|       | <b>Transferencia de titularidad de dominio (14 de mayo de 2015)</b>                                                                                            |       |

---

<sup>102</sup> En su Notificación de Arbitraje, Memorial, documentación de certificación y respuestas posteriores a la audiencia a las preguntas del Tribunal, las Demandantes establecen que la fecha de registro correspondiente a esta propiedad es el 2 de noviembre de 2007. No hay referencia alguna a una fecha de compra.

(iii) *Las reclamaciones de expropiación indirecta de las Demandantes*

74. Las reclamaciones de expropiación indirecta de las Demandantes no se encuentran particularizadas en forma detallada, sino que se abordan en términos generales<sup>103</sup>. En su punto más elevado, estas reclamaciones cubren la totalidad de las propiedades de las Demandantes, que abarcan las alegaciones de demora, ausencia de compensación y debido proceso con respecto a las ocho propiedades para las que no existió declaratoria de interés público, las nueve propiedades respecto de las cuales han vencido las declaratorias de interés público, las porciones de tierra que se encuentran ubicadas fuera de la zona de 125 metros de las nueve propiedades que han sido objeto de actos de desposesión con respecto a esas áreas dentro de la zona de 125 metros, y las deficiencias procesales de los nueve procedimientos de expropiación directa.

75. Las reclamaciones de expropiación indirecta se sintetizan en la Notificación de Arbitraje de las Demandantes de fecha 10 de junio de 2013, *inter alia*, en los siguientes términos:

Con respecto a todas las tenencias de tierra de las Demandantes en la línea de playa, tal como se asentara en detalle *supra*, es evidente que la Demandada no ha proporcionado a las Demandantes ni el derecho efectivo de revisión oportuna de la expropiación de sus tierras ni el pago pronto de una indemnización por haber participado en estas tomas, tal como lo exige el Artículo 10.7 del CAFTA y las diversas obligaciones asumidas por la Demandada respecto de los inversionistas y las inversiones de terceros países, tal como se observara en los párrafos precedentes.

Este es en particular el caso con respecto a los lotes de los que Spence, los Copher y Holsten eran propietarias indirectas, que fueron declarados de interés público incluso antes de que la Sala hubiese dictado su primera decisión en el mes de mayo de 2008.

...

Las mismas carencias se aplican con respecto a los lotes de las Demandantes que no han presenciado aún el comienzo de un proceso de expropiación oficial, o han avanzado poco, a pesar de que han transcurrido cuatro años desde que la Sala les ordenó a funcionarios del Gobierno a proceder en forma inmediata a las expropiaciones de tierras afectadas por su determinación definitiva de los límites del Parque, o en subsidio, permitir que proceda el desarrollo ambientalmente responsable.

...

---

<sup>103</sup> Véase párrafo 52 *supra*.

En los pocos casos en los que el Gobierno ha comenzado al menos de manera putativa a honrar su obligación - proporcionar el pronto acceso a un mecanismo institucional para la determinación de las reclamaciones de expropiación o el pronto pago de una indemnización adecuada - el ritmo ha sido aletargado.

...

Este es en particular el caso con respecto a las porciones más orientales de los lotes de las Demandantes Berkowitz, cada una de las cuales ha sido excluida de manera arbitraria del proceso de expropiación oficial - sin duda a modo de recurso de ahorro de costos. Desde el 1 de enero de 2009, el Gobierno se encontraba obligado, conforme a sus obligaciones en virtud del CAFTA, a proporcionar una indemnización pronta por cada lote, lo que manifiestamente no ha hecho.

[Desde el 1 de enero de 2009]... la Demandada quedó obligada con arreglo al CAFTA: (1) a proporcionar a las Demandantes un acceso pronto a un proceso de expropiación local justo y efectivo; y (2) a proporcionar a las Demandantes el pago pronto de una indemnización adecuada y efectiva por la expropiación de sus tierras.

[Las Demandantes]... son titulares de tierras que no pueden desarrollar ni vender por un justo precio y el Gobierno está haciendo poco o nada al respecto. [Traducción del Tribunal]

76. A los fines del presente Laudo, el Tribunal considera las alegaciones de expropiación indirecta de las Demandantes en su forma más amplia.

77. En tanto esto será asimismo de relevancia para la evaluación del Tribunal que sigue, los diversos acontecimientos en el proceso de expropiación con respecto a todos los lotes que no sean objeto de una reclamación de expropiación directa, comparados con los acontecimientos relevantes en el cronograma regulatorio que se observa en la **Tabla 3** *supra*, así como las fechas relevantes del CAFTA, son los siguientes:



**Tabla 18 – Lote V39 (B&R Copher): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
|       | <b>Adquirido por B&amp;R Copher (15 de agosto de 2003)</b>                                                                                                     |       |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Declaratoria de interés público (9 de octubre de 2007)</b>                                                                                                  |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
|       | <b>Avalúo administrativo (17 de septiembre de 2008)</b>                                                                                                        |       |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
|       | ~~~~~ <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i> ~~~~~                                                       |       |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (21 de enero de 2009)</b>                                                                                                 |       |
| ***** | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | ***** |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

**Tabla 19 – Lote V40 (B&R Copher): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
|       | <b>Adquirido por B&amp;R Copher (15 de agosto de 2003)</b>                                                                                                     |       |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Declaratoria de interés público (9 de octubre de 2007)</b>                                                                                                  |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
|       | <b>Avalúo administrativo (18 de septiembre de 2008)</b>                                                                                                        |       |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
|       | ~~~~~ <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i> ~~~~~                                                       |       |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (21 de enero de 2009)</b>                                                                                                 |       |
|       | ***** <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i> *****                                                                      |       |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

**Tabla 20 – Lote V30 (Spence): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
|       | <b>Adquirido por Bob F. Spence (19 de agosto de 2003)</b>                                                                                                      |       |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Declaratoria de interés público (9 de octubre de 2007)</b>                                                                                                  |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
|       | <b>Avalúo administrativo (18 de septiembre de 2008)</b>                                                                                                        |       |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
|       | ~~~~~ <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i> ~~~~~                                                       |       |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (21 de enero de 2009)</b>                                                                                                 |       |
| ----- | 10 de junio de 2010                                                                                                                                            | ----- |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

**Tabla 21 – Lote V31 (Spence): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
|       | <b>Adquirido por Bob F. Spence (19 de agosto de 2003)</b>                                                                                                      |       |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Declaratoria de interés público (8 de octubre de 2007)</b>                                                                                                  |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
|       | <b>Avalúo administrativo (18 de septiembre de 2008)</b>                                                                                                        |       |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
| ~~~~~ | <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i>                                                                   | ~~~~~ |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (21 de enero de 2009)</b>                                                                                                 |       |
| ***** | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | ***** |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

**Tabla 22 – Lote V32 (Spence): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|        |                                                                                                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -----  | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)-----                                                                        |
| -----  | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003) -----                                                         |
| -----  | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003) -----                                                                                                                            |
|        | <b>Adquirido por Bob F. Spence (19 de agosto de 2003)</b>                                                                                                            |
| -----  | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003) -----                                                   |
| -----  | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004) -----                                                                                                             |
| -----  | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005 -----                                                                      |
| -----  | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005) -----                                                                   |
| -----  | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005) -----                                                                                                      |
| -----  | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005) -----       |
| -----  | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005) -----                                                                                                          |
|        | <b>Declaratoria de interés público (9 de octubre de 2007)</b>                                                                                                        |
| -----  | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008) -----                                                                 |
| -----  | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008) -----                                                                                 |
| -----  | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008) -----                                                   |
|        | <b>Avalúo administrativo (18 de septiembre de 2008)</b>                                                                                                              |
| -----  | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008) -----                                                                               |
| -----  | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009) -----                          |
| -----  | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009) -----                                 |
| -----  | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010) -----                                                                                                              |
| -----  | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) ----- |
|        | ≈≈≈ Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009) ≈≈≈                                                                        |
|        | <b>Objeción al avalúo administrativo (21 de enero de 2009)</b>                                                                                                       |
| ⋆⋆⋆⋆⋆⋆ | Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010) ⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆⋆                                                                                     |
|        | Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)                                                                                                       |

---

**Tabla 23 – Lote V33 (Spence): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
|       | <b>Adquirido por Bob F. Spence (19 de agosto de 2003)</b>                                                                                                      |       |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Declaratoria de interés público (9 de octubre de 2007)</b>                                                                                                  |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
|       | <b>Avalúo administrativo (18 de septiembre de 2008)</b>                                                                                                        |       |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
|       | ~~~~~ <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i> ~~~~~                                                       |       |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (2 de abril de 2009)</b>                                                                                                  |       |
| ***** | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | ***** |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

**Tabla 24 – Lote V38 (R. Copher): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
|       | <b>Adquirido por R. Copher (3 de octubre de 2004)</b>                                                                                                          |       |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Declaratoria de interés público (9 de octubre de 2007)</b>                                                                                                  |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
|       | <b>Avalúo administrativo (17 de septiembre de 2008)</b>                                                                                                        |       |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
|       | ≈≈≈ Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009) ≈≈≈                                                                  |       |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (21 de enero de 2009)</b>                                                                                                 |       |
| ***** | Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)                                                                                         | ***** |
|       | Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)                                                                                                 |       |

---

**Tabla 25 – Lote A39 (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
|       | <b>Adquirido por Spence Co. (27 de enero de 2005)</b>                                                                                                          |       |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
| ~~~~~ | <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i>                                                                   | ~~~~~ |
| +++++ | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | +++++ |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---



**Tabla 26 – Lote C71 (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
|       | <b>Adquirido por Spence Co. (4 de febrero de 2005)</b>                                                                                                         |       |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
| ~~~~~ | <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i>                                                                   | ~~~~~ |
| +++++ | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | +++++ |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

**Tabla 27 – Lote V61a (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
|       | <b>Adquirido por Spence Co. (4 de febrero de 2005)</b>                                                                                                         |       |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
| ~~~~~ | <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i>                                                                   | ~~~~~ |
| +++++ | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | +++++ |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

**Tabla 28 – Lote V61b (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
|       | <b>Adquirido por Spence Co. (4 de febrero de 2005)</b>                                                                                                         |       |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
| ~~~~~ | <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i>                                                                   | ~~~~~ |
| +++++ | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | +++++ |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

**Tabla 29 – Lote V61c (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
|       | <b>Adquirido por Spence Co. (4 de febrero de 2005)</b>                                                                                                         |       |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
| ~~~~~ | <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i>                                                                   | ~~~~~ |
| +++++ | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | +++++ |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

**Tabla 30 – Lote C96 (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
|       | <b>Adquirido por Spence Co. (28 de junio de 2005)</b>                                                                                                          |       |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
| ~~~~~ | <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i>                                                                   | ~~~~~ |
| +++++ | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | +++++ |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

**Tabla 31 – Lote V46 (R. Copher-Holsten): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|        |                                                                                                                                                                |        |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| -----  | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | -----  |
| -----  | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | -----  |
| -----  | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | -----  |
| -----  | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | -----  |
| -----  | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | -----  |
| -----  | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | -----  |
| -----  | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA (± 10 de marzo de 2005)                                                                        | -----  |
| -----  | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | -----  |
| -----  | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | -----  |
| -----  | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | -----  |
|        | <b>Adquirido por R. Copher-Holsten (19 de enero de 2006)</b>                                                                                                   |        |
|        | <b>Declaratoria de interés público (9 de octubre de 2007)</b>                                                                                                  |        |
| -----  | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | -----  |
| -----  | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | -----  |
| -----  | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | -----  |
|        | <b>Avalúo administrativo (17 de septiembre de 2008)</b>                                                                                                        |        |
| -----  | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | -----  |
| -----  | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | -----  |
| -----  | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | -----  |
| -----  | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | -----  |
| -----  | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | -----  |
|        | ≈≈≈ Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009) ≈≈≈                                                                  |        |
|        | <b>Objeción al avalúo administrativo (21 de enero de 2009)</b>                                                                                                 |        |
| ⋆⋆⋆⋆⋆⋆ | Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)                                                                                         | ⋆⋆⋆⋆⋆⋆ |
|        | Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)                                                                                                 |        |

---

**Tabla 32 – Lote V47 (R. Copher-Holsten): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Adquirido por R. Copher-Holsten (19 de enero de 2006)</b>                                                                                                   |       |
|       | <b>Declaratoria de interés público (9 de octubre de 2007)</b>                                                                                                  |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
|       | <b>Avalúo administrativo (17 de septiembre de 2008)</b>                                                                                                        |       |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
|       | ≈≈≈ Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009) ≈≈≈                                                                  |       |
|       | <b>Objeción al avalúo administrativo (21 de enero de 2009)</b>                                                                                                 |       |
| ***** | Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)                                                                                         | ***** |
|       | Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)                                                                                                 |       |

---

**Tabla 33 – Lote SPG3 (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA ( $\pm$ 10 de marzo de 2005)                                                                   | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Adquirido por Spence Co. (31 de marzo de 2006)</b>                                                                                                          |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
| ~~~~~ | <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i>                                                                   | ~~~~~ |
| +++++ | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | +++++ |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---



**Tabla 34 – Lote V59 (Spence Co.): Cronograma de expropiación indirecta con relación a la evolución normativa y a las fechas del CAFTA relevantes**

---

|       |                                                                                                                                                                |       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ----- | Orden de conservación del MIRENEM que impide los permisos de construcción (mayo de 2003)                                                                       | ----- |
| ----- | Solicitud del MIRENEM a la Procuraduría de un dictamen sobre la zona de 125 metros (5 de mayo de 2003)                                                         | ----- |
| ----- | Ayuda Memoria (16 de julio de 2003)                                                                                                                            | ----- |
| ----- | Resolución del MINAE en referencia a la declaratoria de interés público de Unglaube (5 de noviembre de 2003)                                                   | ----- |
| ----- | Opinión de la Procuraduría (10 de febrero de 2004)                                                                                                             | ----- |
| ----- | Carta del MINAE a la SETENA que prohíbe los permisos de desarrollo (28 de febrero de 2005)                                                                     | ----- |
| ----- | Suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA (± 10 de marzo de 2005)                                                                        | ----- |
| ----- | Resolución Suspensiva de la SETENA (30 de agosto de 2005)                                                                                                      | ----- |
| ----- | Confirmación de la SC de la Resolución Suspensiva de la SETENA y los 125 metros de extensión del Parque en dirección a la tierra (19 de octubre de 2005)       | ----- |
| ----- | Dictamen de la Procuraduría (23 de diciembre de 2005)                                                                                                          | ----- |
|       | <b>Adquirido por Spence Co. (27 de febrero de 2007)</b>                                                                                                        |       |
| ----- | Decisión de la SC que ordena el comienzo inmediato de las expropiaciones (30 de abril de 2008)                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula el reglamento de zonificación (23 de mayo de 2008)                                                                                 | ----- |
| ----- | Decisión de la SC en Unglaube que ordena la expropiación o la aprobación del desarrollo (27 de mayo de 2008)                                                   | ----- |
| ----- | Decisión de la SC que anula los permisos de desarrollo (16 de diciembre de 2008)                                                                               | ----- |
| ----- | Oficio del SINAC que establece los criterios técnicos que definen la expropiación de Propiedades en el Parque (11 de febrero de 2009)                          | ----- |
| ----- | Levantamiento de la suspensión de las solicitudes de zona de amortiguamiento por parte de la SETENA (30 de septiembre de 2009)                                 | ----- |
| ----- | Informe de la Contraloría (27 de febrero de 2010)                                                                                                              | ----- |
| ----- | Instrucción del MINAET a la SETENA de anular los permisos del Parque de conformidad con la decisión de la SC del 16 de diciembre de 2008 (19 de marzo de 2010) | ----- |
| ~~~~~ | <i>Entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos (1 de enero de 2009)</i>                                                                   | ~~~~~ |
| +++++ | <i>Cronograma del Período de Prescripción del CAFTA (10 de junio de 2010)</i>                                                                                  | +++++ |
|       | <i>Incoación del procedimiento de arbitraje (10 de junio de 2013)</i>                                                                                          |       |

---

(iv) *Las afirmaciones de las Demandantes en materia de responsabilidad por la expropiación*

78. En este contexto, las afirmaciones de hecho de las Demandantes, sumamente condensadas, son esencialmente tres: en primer lugar, demora procesal, a saber, que la Demandada no ha observado de manera palpable los cronogramas exigidos por la Ley de Expropiaciones, así como la medida cautelar de celeridad de la Sala Constitucional, las Demandantes siendo objeto de demoras e incertidumbres considerables, que se extendieron durante muchos años, ambos conduciendo a declaratorias de interés público con respecto a sus propiedades y en los procedimientos de expropiación subsiguientes. En el caso de las 17 propiedades que en la actualidad no son (y, en el caso de ocho de estas, nunca han sido) objeto de declaratorias de interés público, las Demandantes afirman que se encuentran en un estado de limbo jurídico a la espera de

procedimientos de expropiación expeditos exigidos por vía legislativa o impuestos por vía judicial, pero sin ningún proceso previsible ni fecha de pago a la vista.

79. En este sentido, las Demandantes alegan que la decisión del SINAC de suspender la iniciación de cualquier procedimiento de expropiación nuevo en los años 2008-2009 a fin de cumplir con las conclusiones anticipadas y recomendaciones del Informe de la Contraloría, finalmente dictada en el mes de febrero de 2010, constituye una nueva medida de demora de la que tomaron conocimiento recién el 15 de julio de 2014 con la presentación del Memorial de Contestación de la Demandada.

80. En segundo lugar, a diferencia de cualquier cuestión de demora procesal, las Demandantes alegan que la práctica de la Demandada en la realización del proceso de expropiación es caprichosa, irracional e impredecible, fundamentalmente sesgada en favor del Estado, y ha conducido a resultados valuatorios extremadamente variables e inconsistentes, y por lo tanto poco fiables. Con respecto a la valuación, las Demandantes sostienen que el proceso se encuentra sujeto a “la metodología del sálvese quien pueda establecida en la Ley de Expropiaciones” [Traducción del Tribunal] y señalan amplias divergencias entre las valuaciones del avalúo administrativo y el avalúo judicial (cuando estos avalúos han estado disponibles), y asimismo con lo que consideran como el valor justo de mercado de sus propiedades. Señalan asimismo la conclusión del Informe de la Contraloría de fecha 26 de febrero de 2010 de una divergencia de 6.037% entre el avalúo administrativo y el avalúo judicial en un caso analizado por esta<sup>104</sup>.

81. En tercer lugar, en tanto se diferencia de cuestiones más amplias de demora procesal, las Demandantes sostienen que han existido demoras manifiestas en el pago de la indemnización.

82. Los argumentos jurídicos de las Demandantes acerca de la cuestión de expropiación, igualmente condensadas, pueden sintetizarse de la siguiente manera<sup>105</sup>:

---

<sup>104</sup> Véase párrafo 41(s) *supra*.

<sup>105</sup> El texto de las disposiciones del CAFTA que se observan a continuación, en tanto son de relevancia para las consideraciones del Tribunal, se exponen en la Sección VIII del presente Laudo *infra*.

- (a) La Ley del Parque de 1995 sirve como una declaratoria general de interés público con respecto a todas las propiedades dentro del Parque.
- (b) La Ley de Expropiaciones origina una expectativa legítima por parte de las Demandantes en cuanto al plazo probable del proceso en el caso de que el lote de una demandante devenga objeto de una declaratoria de interés público, decreto de expropiación o acto de desposesión<sup>106</sup>.
- (c) Los incisos (1) y (2) del Artículo 10.7 del CAFTA contienen obligaciones discretas, aunque íntimamente relacionadas, cuyo cumplimiento por parte de la Demandada debe ser evaluado. Por lo tanto, a diferencia del requisito del pago “pronto, adecuado y efectivo de una indemnización” en el Artículo 10.7.1(c), las Demandantes reafirman una obligación separada de la Demandada de pagar una indemnización “sin demora” que sea “equivalente al valor justo de mercado” de las propiedades en cuestión de conformidad con el Artículo 10.7.2(a) y (b). En este sentido, las Demandantes sostienen que el Anexo 10-C del CAFTA solamente aborda la interpretación del Artículo 10.7.1 y no los demás párrafos del Artículo 10.7. El Tribunal entiende que este par de argumentos constituyen una afirmación, en particular, de que la presunción del Anexo 10-C, párrafo 4(b) de que los actos regulatorios no discriminatorios no constituyen expropiaciones indirectas no es aplicable a los requisitos de indemnización del Artículo 10.7.2. Sin embargo, las Demandantes alegan que sus reclamaciones tanto de expropiación directa como indirecta están comprendidas dentro del alcance del Artículo 10.7.1.
- (d) Las demoras manifiestas en el pago de la indemnización que reclaman son violatorias de tanto el Artículo 10.7.1(c), como del Artículo 10.7.2(a), ya sea en forma separada o conjunta.

---

<sup>106</sup> El argumento de las expectativas legítimas se desarrolla como parte las afirmaciones de las Demandantes respecto del Artículo 10.5 del CAFTA, pero se trata de un tema que se expone en el argumento de las Demandantes de manera más general.

- (e) La ausencia de pago de una indemnización pronta constituye una violación continua de las obligaciones de la Demandada en virtud del Artículo 10.7, que se extiende desde la entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos el 1 de enero de 2009.
- (f) De manera similar, la ausencia de pago de una indemnización adecuada coherente con el valor justo de mercado constituye una violación continua de las obligaciones de la Demandada en virtud del Artículo 10.7.2, que se extiende desde la entrada en vigor del CAFTA entre Costa Rica y los Estados Unidos el 1 de enero de 2009.

83. Al tratar la aplicación del Capítulo 17 del CAFTA sobre el Ambiente, las Demandantes observan que, hasta sus alegatos de cierre durante la audiencia, la Demandada no había formulado alegación ni sugerencia alguna de que exista inconsistencia entre los Capítulos Diez y Diecisiete del CAFTA, mucho menos ha presentado argumento alguno en cuanto al alcance de esta inconsistencia. “En síntesis, no existen motivos para que el Tribunal analice e interprete el Capítulo 17 para resolver esta controversia”. [Traducción del Tribunal] Al tratar los argumentos de la Demandada en el curso de la audiencia de que el Artículo 17.2 del CAFTA le permitía a Costa Rica un grado de discrecionalidad al implementar su legislación ambiental, incluso en lo que se refiere a medidas de expropiación, las Demandantes sostienen, *inter alia*, que “[l]a reconfiguración del Artículo 17.2.1(b) para ser utilizado como escudo de protección contra la responsabilidad del Estado resultante de la adopción o mantenimiento de medidas expropiatorias... socavaría el objeto y sentido del Capítulo 10 y del propio CAFTA”. [Traducción del Tribunal]

***B. La Postura de Responsabilidad de las Demandantes en Materia de Nivel Mínimo de Trato***

84. En el marco precedente, la postura de responsabilidad de las Demandantes respecto de las alegaciones de violación del requisito de nivel mínimo de trato del Artículo 10.5 del CAFTA puede analizarse en forma sucinta.

85. Las alegaciones de hecho de las Demandantes se encuentran plasmadas en el siguiente fragmento de su Notificación de Arbitraje:

Mediante sus diversos actos y omisiones, la Demandada ha desarrollado su proceso de expropiación de manera arbitraria y, de ese modo, no les garantizó el debido proceso administrativo a las Demandantes. Un ejemplo de trato contrario al nivel de trato justo y equitativo recordado en el Artículo 10.5 incluye el lanzamiento del proceso de expropiación local con respecto sólo a algunos de los lotes frente al mar de las Demandantes y la posterior negativa arbitraria a seguir o continuar con el proceso en relación con ciertos lotes, como consecuencia de lo cual las Demandantes quedaron varadas en un limbo jurídico, en el que no pueden ejercer el uso y goce de sus inversiones ni tienen perspectivas de obtener al menos un cálculo de la indemnización por dicha privación.

Otros ejemplos de la omisión en que incurrió la Demandada al no otorgar trato justo y equitativo ni mantener un proceso eficaz de indemnización por su expropiación de las tierras de las Demandantes incluyen el hecho de no basar sus decisiones en materia de compensación en las dimensiones adecuadas de diversos lotes individuales, sea basando la valuación específica en agrimensuras incorrectas, sea excluyendo en forma arbitraria partes de lotes del cálculo de la indemnización. Más recientemente, la Demandada, en algunos casos, ha indicado que el valor de ciertos lotes ascendía a cero, sobre la base del caprichoso argumento de que el único uso alternativo de las tierras – hoy – sería como parte de un área de conservación más amplia. El mero hecho de que lotes similares todavía reciban valuaciones superiores a cero demuestra el capricho de esas decisiones. Tales decisiones también son manifiestamente contrarias al derecho internacional consuetudinario, dado que requieren la adopción de un análisis valuatorio absurdo desde el punto de vista temporal, en el que el propio acto de expropiación tiene un impacto [negativo] en la indemnización que ha de pagarse. [Traducción del Tribunal]

86. Los argumentos jurídicos de las Demandantes acerca de sus alegaciones de violación del Artículo 10.5 del CAFTA encontraban sustento en dos fundamentos: primero, las expectativas legítimas; segundo, la arbitrariedad manifiesta en la operación de un régimen de inversión extranjera; ambos de cuyos conceptos se apoyan en el principio de buena fe del derecho internacional. Al abordar ambos conceptos bajo el título de “trato justo y equitativo” (“TJE”), las Demandantes afirman que el TJE “tiene un significado definido, que se encuentra absorbido en la operación de una norma jurídica a efectos de la protección internacional de la inversión extranjera” [Traducción del Tribunal]. La conducta citada por las Demandantes en sustento de su alegación de la omisión en que incurrió la Demandada al no otorgarles trato justo y equitativo incluye lo siguiente: variaciones inexplicables en valuaciones de las mismas tierras; variaciones radicales en enfoques hacia la fase judicial; el hecho de no expropiar el lote en su totalidad, lo que, según las Demandantes, es lo que exigen tanto el derecho internacional como la Ley de Expropiaciones; y el abandono, pero no la conclusión formal, de expropiaciones pretendidas a fin de evitar el pago

de depósitos. Las Demandantes encuentran sustento respecto de todas estas alegaciones o algunas de ellas, *inter alia*, en el Informe de la Contraloría<sup>107</sup>.

87. La postura adoptada por las Demandantes en cuanto a las expectativas legítimas cita una serie de laudos en materia de inversión, así como informes y comentarios, en sustento de la amplia proposición según la cual el estándar TJE “no debería interpretarse como estático, ni tampoco es necesario ofrecer pruebas de la conducta flagrante o de mala fe requerida [sic] a fin de establecer que ha habido una violación del estándar”. [Traducción del Tribunal] Según alegan las Demandantes, el estándar TJE se basa fundamentalmente en el principio general de derecho internacional de buena fe y debe interpretarse en ese sentido. Entre los laudos a que se remite al Tribunal en sustento de la proposición y, más en general, en relación con las expectativas legítimas, se encuentran *AMCO Asia c. Indonesia* (1984)<sup>108</sup>, *Mondev c. EE. UU.* (2002)<sup>109</sup>, *Tecmed c. México* (2003)<sup>110</sup>, *Waste Management c. México (II)* (2004)<sup>111</sup>, *MTD c. Chile* (2004)<sup>112</sup>, *Thunderbird c. México* (2006)<sup>113</sup>, *PSEG Global c. Turquía* (2007)<sup>114</sup> y *MCI Power c. Ecuador* (2007)<sup>115</sup>.

88. Suprimiendo las expectativas legítimas y la arbitrariedad, las Demandantes alegan que “las expectativas legítimas pueden fundarse razonablemente en la obligación de un Estado receptor de garantizar un clima empresarial y regulatorio transparente y predecible” [Traducción del Tribunal] y que, a efectos de realizar una evaluación semejante, “los tribunales a menudo buscan los signos reveladores de la arbitrariedad” [Traducción del Tribunal]. En sustento de estas alegaciones, las Demandantes remiten al Tribunal a laudos tales como *CME c. República Checa* (2001)<sup>116</sup> y *Thunderbird c. México* (2006)<sup>117</sup>. En cuanto a la arbitrariedad más en general, las Demandantes

---

<sup>107</sup> Véase párrafo 41(s) *supra*.

<sup>108</sup> *Amco Asia Corporation y otros c. República de Indonesia*, Caso CIADI No. ARB/81/1, Laudo de fecha 20 de noviembre de 1984.

<sup>109</sup> *Mondev International Ltd. c. Estados Unidos de América*, Caso CIADI No. ARB(AF)/99/2, Laudo de fecha 11 de octubre de 2002.

<sup>110</sup> *Técnicas Medioambientales, TECMED S.A. c. Estados Unidos Mexicanos*, Caso CIADI No. ARB/AF/00/2, Laudo de fecha 29 de mayo de 2003.

<sup>111</sup> *Waste Management, Inc. c. Estados Unidos Mexicanos (Número 2)*, Caso CIADI No. ARB(AF)/00/3, Laudo de fecha 30 de abril de 2004.

<sup>112</sup> *MTD Equity Sdn Bhd y MTD Chile SA c. República de Chile*, Caso CIADI No. ARB/01/7, Laudo de fecha 25 de mayo de 2004.

<sup>113</sup> *International Thunderbird Gaming Corporation c. Estados Unidos Mexicanos*, Laudo CNUDMI de fecha 26 de enero de 2006.

<sup>114</sup> *PSEG Global, Inc., The North American Coal Corporation y Konya Ingin Elektrik Üretim ve Ticaret Limited Sirketi c. República de Turquía*, Caso CIADI No. ARB/02/5, Laudo de fecha 19 de enero de 2007.

<sup>115</sup> *M.C.I. Power Group L.C. y New Turbine, Inc. c. República del Ecuador*, Caso CIADI No. ARB/03/6, Laudo de fecha 11 de octubre de 2002.

<sup>116</sup> *CME Czech Republic B.V. (Los Países Bajos) c. República Checa*, Laudo Parcial CNUDMI, 13 de septiembre de 2001.

<sup>117</sup> Nota al pie 111 *supra*.

argumentan que “la violación del estándar de trato justo y equitativo puede evidenciarse en ejemplos de arbitrariedad manifiesta en la operación de un régimen local relativo a la inversión de inversionistas extranjeros” [Traducción del Tribunal]. El Tribunal es remitido, *inter alia*, a los laudos dictados en el marco de los casos *CMS Gas c. Argentina* (2007), *MTD c. Chile* (2004) y *Saluka c. República Checa* (2006) en sustento de la proposición. Al momento de definir la arbitrariedad, las Demandantes hacen referencia al *dictum* conocido y frecuentemente citado de la Corte Internacional de Justicia en el caso *ELSI* según el cual “la arbitrariedad no es tanto algo contrario a una norma jurídica como algo contrario al principio de legalidad”<sup>118</sup> [Traducción del Tribunal].

89. Al resumir su postura acerca del Artículo 10.5 del CAFTA, las Demandantes, en su Memorial, afirman lo siguiente:

Tomado en conjunto, la letanía de resultados arbitrarios e injustos que sufrieron las Demandantes en relación con el régimen de expropiación disfuncional de la Demandada representa el tipo de trato injusto e inequitativo que resulta violatorio del Artículo 10.5 del CAFTA. La arbitrariedad que es manifiesta en su operación no puede sino tener un impacto corrosivo en el clima de inversión extranjera en Costa Rica. Es contraria a la norma de derecho internacional y, por ende, es contraria a las expectativas legítimas de que los nacionales del CAFTA tienen derecho legítimo a gozar cuando invierten en el territorio de otra Parte del CAFTA. [Traducción del Tribunal]

90. Con respecto a la alegación de la Demandada de que el nivel mínimo de trato en virtud del derecho internacional consuetudinario es el que el tribunal estableció en el contexto del caso *Neer c. México*<sup>119</sup>, que evolucionó posteriormente a través de casos tales como *Glamis Gold c. Estados Unidos* (2009)<sup>120</sup> y *Merrill & Ring c. Canadá* (2010)<sup>121</sup>, las Demandantes, en su Réplica, citan el laudo de *Merrill & Ring in extenso*, aseverando que “respalda la alegación de las Demandantes de que el estándar de trato justo y equitativo en virtud del derecho internacional consuetudinario [definido en el CAFTA] puede ser violado por un comportamiento gubernamental que sea similar a la conocida montaña rusa ... [y que] las Demandantes en el presente caso le han suministrado al

---

<sup>118</sup> *Elettronica Sicula S.P.A. (ELSI)*, Fallo, *I.C.J. Reports 1989*, pág. 15, en párrafo 18.

<sup>119</sup> *L.F.H. Neer y Pauline Neer (EE. UU.) c. Estados Unidos Mexicanos*, Laudo de fecha 15 de octubre de 1926; RIAA, Tomo IV, pág. 60.

<sup>120</sup> *Glamis Gold, Ltd. c. Estados Unidos de América*, Laudo CNUDMI (TLCAN) de fecha 8 de junio de 2009.

<sup>121</sup> *Merrill & Ring c. Gobierno de Canadá*, Laudo CNUDMI (TLCAN) de fecha 31 de marzo de 2010.

Tribunal gran cantidad de pruebas que describen brevemente las vacilaciones de los diversos entes oficiales del gobierno de Costa Rica que, conjuntamente, constituyen ‘la Demandada’” [Traducción del Tribunal].

91. También en su Réplica, las Demandantes, haciendo referencia a lo que, según ellas, importan revelaciones de las que tomaron conocimiento al momento de la presentación del Memorial de Contestación de la Demandada el 15 de julio de 2014, alegan que el sistema de priorización de la Demandada con respecto al orden y a la oportunidad de las expropiaciones de propiedades dentro del Parque, así como la moratoria sobre las expropiaciones impuesta por el SINAC durante el período 2008-2009 con miras al Informe de Contraloría, constituían una conducta arbitraria. En su Dúplica sobre Jurisdicción, el último escrito de las Partes, las Demandantes desarrollan este argumento, alegando por primera vez una “denegación de justicia constructiva” como consecuencia de la/s decisión/es suspensiva/s del SINAC. [Traducción del Tribunal] Las Demandantes también efectuaron una escueta alegación de denegación de justicia durante la audiencia, con respecto tanto a la supuesta demora en el pago de indemnización como a la presunta deficiencia del régimen expropiatorio de la Demandada más en general, que, según las Demandantes, “representa una denegativa de facto, una denegativa de justicia de facto con respecto al trato justo y equitativo”.

### *C. La Postura de las Demandantes en Materia de Daños*

92. El presente Laudo Provisional analiza cuestiones de jurisdicción y responsabilidad. Tal como se anticipara en ocasión del cierre de la audiencia<sup>122</sup>, en tanto el Tribunal concluya que efectivamente goza de jurisdicción respecto de determinadas cuestiones y que la Demandada tiene una postura de responsabilidad que necesita respuesta, el Tribunal exigirá pruebas y presentaciones adicionales en materia de daños.

93. En vista de esto, no hay necesidad de que el Tribunal sintetice las presentaciones de las Demandantes en materia de daños y las muy extensas pruebas valuatorias adjuntas en este Laudo, excepto en la medida necesaria a efectos de cualquier otra fase del procedimiento

---

<sup>122</sup> Véase párrafo 21 *supra*.



94. Las Demandantes reclaman un monto en concepto de daños de CRC 18.780.543.990, equivalente a USD 36.543.000, sobre la base de un tipo de cambio al día 28 de mayo 2008, que, según las Demandantes, es la “fecha de valuación apropiada para las reclamaciones de expropiación indirecta” [Traducción del Tribunal]. Los montos reclamados se encuentran desglosados en los escritos de las Demandantes y consignados por propiedad.

95. Además de esta suma, las Demandantes también solicitan intereses anteriores al laudo por el monto de CRC 12.147.713.918 correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero de 2009 y el 1 de noviembre de 2015. Las Demandantes también reclaman en concepto de daños todos los costos incurridos en el marco del procedimiento de arbitraje.

96. Los siguientes elementos de la postura de daños de las Demandantes son relevantes a efectos de la fase actual del procedimiento:

- (a) Las Demandantes alegan que la conducta de la Demandada constituye una conducta ilícita en virtud del derecho internacional y, en ese contexto, las Demandantes tienen derecho a recibir compensación en función del principio de *restitutio integrum*.
- (b) Según las Demandantes, esto implica no sólo un otorgamiento del valor justo de mercado, sino también una indemnización por los montos incidentales en que incurrió cada demandante en aras de mantener y proteger su inversión, al igual que una indemnización de daños indirectos.
- (c) En cuanto a las propiedades respecto de las cuales se emitió un decreto de expropiación, las Demandantes argumentan que la fecha de valuación debería considerarse la fecha del decreto de expropiación individual relativo a una propiedad determinada. Las fechas de los diversos decretos de expropiación son las siguientes:

**Tabla 35 – Fechas de Decretos de Expropiación por Lote (9 Lotes)**

| <u>Lote #</u>      | <u>Fecha del Decreto de Expropiación</u> |
|--------------------|------------------------------------------|
| B1 (A&T Berkowitz) | 27 de noviembre de 2006                  |
| B3 (Berkowitz)     | 27 de noviembre de 2006                  |
| B5 (Berkowitz)     | 27 de noviembre de 2006                  |
| B6 (Berkowitz)     | 27 de noviembre de 2006                  |
| B8 (A&T Berkowitz) | 27 de noviembre de 2006                  |
| B7 (Gremillion)    | 27 de noviembre de 2006                  |
| A40 (Spence Co.)   | 12 de abril de 2007                      |
| SPG1 (Spence Co.)  | 11 de marzo de 2008                      |
| SPG2 (Spence Co.)  | 11 de marzo de 2008                      |

- (d) En relación con las reclamaciones de expropiación indirecta, las Demandantes alegan que el 24 de mayo de 2008 es la fecha de valuación más apropiada, puesto que se trata de la fecha en que la Sala Constitucional anuló los reglamentos de zonificación de la Municipalidad de Santa Cruz<sup>123</sup>.
- (e) Con respecto al estándar de compensación del valor justo de mercado contenido en el Artículo 10.7.2(b) del CAFTA, las Demandantes citan autoridades en sustento de la alegación de que debería ser el precio al que la propiedad cambiaría de manos entre un comprador interesado y un vendedor interesado hipotéticos en un mercado abierto e irrestricto, teniendo en cuenta otros factores relevantes pertinentes dadas las circunstancias específicas de cada caso. Las Demandantes también argumentan que, en el caso de expropiaciones ilícitas, la visión imperante es que la fecha de valuación debería ser la fecha del laudo arbitral.
- (f) En cuanto a la cuestión relativa a la metodología utilizada para determinar el valor justo de mercado, las Demandantes alegan que el enfoque adecuado es el enfoque de mercado que, respecto de los inmuebles, “se implementa mediante la adopción de una metodología de ventas comparables, con ajustes, en caso de ser necesario, a fin de tener en cuenta las características distintivas de las tierras objeto de valuación o de los comparadores

---

<sup>123</sup> Véase párrafo 41(m) *supra*. La fecha de la decisión de la Sala Constitucional en cuestión es el 23 de mayo de 2008.

seleccionados” [Traducción del Tribunal]. En relación con el Informe Pericial de Michael P. Hedden, experto valuador de las Demandantes, las Demandantes resaltan lo siguiente:

Tal como se señala en el Informe Pericial del Sr. Hedden, en el presente caso, se adoptó un enfoque de ventas comparables, que le exigía que analizara el respectivo valor de mercado de cada lote, sobre la base de los precios abonados en transacciones de mercado reales que involucraban lotes que han sido destinados al uso que brinda mayor rentabilidad similar al del lote de las Demandantes. Identificó tendencias de valores y precios revisando transacciones entre compradores y vendedores interesados, versados e independientes en condiciones de mercado, y efectuando los ajustes necesarios para garantizar la fidelidad a un principio comparable. [Traducción del Tribunal]

**D. El Petitorio de las Demandantes**

97. En el petitorio contenido en su Memorial, las Demandantes solicitan la emisión de un laudo que:

- (a) declare que la República de Costa Rica ha incumplido sus obligaciones en virtud del Tratado, mediante la adopción de las medidas descritas en este Memorial en contra de las inversiones de las Demandantes;
- (b) otorgue a las Demandantes una indemnización por todos los daños y pérdidas sufridos como consecuencia de la conducta de Costa Rica, en función del principio de reparación íntegra, por un monto que ha de determinarse a la fecha del laudo (en la actualidad, calculado en CRC 18.780.543.990 millones [sic]);
- (c) otorgue a las Demandantes intereses anteriores y posteriores al laudo respecto de la totalidad de las sumas otorgadas, por un monto basado en una tasa comercialmente razonable para los colones costarricenses, por ejemplo, la tasa establecida por el Banco Central de Costa Rica;
- (d) otorgue a las Demandantes cualquier monto necesarios para pagar cualquier impuesto aplicable a fin de mantener la integridad del laudo;
- (e) otorgue a las Demandantes los costos y gastos incurridos en el marco del procedimiento que nos ocupa, incluidos los honorarios de los abogados, por un monto que ha de determinarse en el curso de este procedimiento por los medios que el Tribunal pudiera disponer; y
- (f) ordene cualquier otro resarcimiento que sea justo y apropiado en las circunstancias del caso. [Traducción del Tribunal]

## **VI. Las Excepciones a la Jurisdicción, la Respuesta sobre Responsabilidad y Daños, y el Petitorio de la Demandada**

98. Luego de haber establecido *supra* con cierto grado de detalle los antecedentes fácticos relativos al Parque Nacional Las Baulas, la evolución normativa y otros desarrollos relativos al Parque, la Ley de Expropiaciones de Costa Rica, así como el estatus y las circunstancias de las propiedades en cuestión en el marco del procedimiento que nos ocupa, los argumentos de la Demandada pueden analizarse con brevedad razonable. La imparcialidad no requiere que se dedique el mismo espacio a la exposición por parte del Tribunal de los argumentos de las Partes.

### **A. Cuestiones Preliminares**

99. Antes de exponer las excepciones a la jurisdicción de la Demandada, es dable destacar una serie de cuestiones preliminares que influyen en las alegaciones de la Demandada en materia tanto de jurisdicción como de responsabilidad.

100. Primero, la Demandada alega que, al momento de la compra de las propiedades en cuestión, las Demandantes sabían o deberían haber sabido que las propiedades se encontraban dentro del Parque y que, por ende, eran susceptibles de expropiación. En sustento de esta afirmación, la Demandada subraya que el Decreto del Parque de 1991 describía los límites del Parque en términos que incluían una franja de terreno de 125 metros que se extendía tierra adentro desde la marea alta y anunciaba que el gobierno expropiaría propiedad privada dentro de esa área. Asimismo, la Demandada resalta que la Ley del Parque de 1995 confirmó la creación del Parque al igual que la intención del gobierno de expropiar las propiedades que se encontraran dentro de los límites del Parque. La Demandada dirige la atención a la Opinión de la Procuraduría de fecha 10 de febrero de 2004 y al Dictamen de la Procuraduría de fecha 23 de diciembre de 2005, que aclaraban con autoridad que el Parque se extendía 125 metros tierra adentro. La Demandada también destaca que la zona en dirección a la tierra de 125 metros del Parque fue confirmada por las decisiones de la Sala Constitucional los días 19 de octubre de 2005 y 3 de mayo de 2008. Además, la Demandada dirige la atención a la evolución relevante mencionada en el párrafo 41 *supra* que ratifica la apreciación de que el Parque se extendía 125 metros tierra adentro.

101. La Demandada también alega que “el expediente está repleto de documentos gubernamentales posteriores al año 1995 que establecen que las propiedades de las Demandantes se encuentran dentro de los límites del Parque Nacional Las Baulas”. [Traducción del Tribunal] La Demandada resalta que “varios de los planos del registro inmobiliario que las propias Demandantes han incorporado al expediente demuestran que, con posterioridad al año 1995 (y antes de que las Demandantes adquirieran las propiedades), sus propiedades se encuentran dentro del Parque”. [Traducción del Tribunal] En sustento de esta alegación, la Demandada remite a los planos del registro inmobiliario que obran en el expediente correspondientes a los Lotes B1, B3, B5, B6, B7, B8, V61a, V61b, V61c, SPG1, SPG2, SPG3 y V59, así como a otros documentos del registro inmobiliario propios de cada propiedad que se refieren claramente al Parque y no dejan lugar a dudas de que la propiedad en cuestión se encontraba dentro de los límites del Parque.

102. La Demandada cuestiona la interpretación que hacen las Demandantes de la Ayuda Memoria e impugna la reclamación por parte del Sr. Berkowitz de garantía del Ministro de Ambiente respecto de los límites del Parque, destacando, a través de una Declaración Testimonial del Sr. Rotney Piedra, Administrador del Parque Nacional Las Baulas, que la reunión de funcionarios del MINAE a que se refiere la Ayuda Memoria fue una reunión destinada a analizar proyectos de ley que consideraban la posibilidad de extender los límites del Parque más allá de 125 metros, y que, en ese momento, no había duda alguna dentro del MINAE acerca de la extensión en dirección a la tierra de 125 metros de los límites del Parque.

103. Según la Demandada, las Demandantes apostaron al comprar sus propiedades, “esperando que el Estado no procediera a expropiar sus tierras, aunque la ley disponía que eran susceptibles de expropiación”. [Traducción del Tribunal]

104. Segundo, la Demandada alega que toda la evolución normativa y demás desarrollos sustanciales relativos al Parque estuvieron a disposición del público y se conocieron al momento de su ocurrencia o poco tiempo después, cuando no les fueron notificados directamente a las Demandantes o las Demandantes tomaron conocimiento de ellos de otro modo. Esto es aplicable a la Opinión y al Dictamen de la Procuraduría, a las decisiones pertinentes de la Sala

Constitucional, al igual que a los decretos y resoluciones pertinentes relativos a la expropiación de propiedades en el Parque.

105. Tercero, la Demandada argumenta que, debido a los recursos hídricos limitados en el área de las propiedades de las Demandantes, las Demandantes “sabían o deberían haber sabido que su capacidad de desarrollar sus tierras era incierta o restringida, aun independientemente de las medidas que protegían en forma específica a las tortugas”. [Traducción del Tribunal] La Demandada también alega que, al mes de enero de 2009, las Demandantes “estaban al tanto de que cualquier intento de desarrollo de sus propiedades sería limitado o incluso prohibido a causa de la falta de acceso al agua y del riesgo de contaminación”. [Traducción del Tribunal]

106. Cuarto, la Demandada subraya que varios de los lotes que constituyen el objeto de la reclamación se encuentran sólo parcialmente dentro de los límites del Parque. Esto es aplicable a los lotes de terreno pertenecientes a Brett Berkowitz (Lotes B3, B5 y B6), A&T Berkowitz (Lotes B1 y B8), Glen Gremillion (Lote B7) y Spence Co. (SPG1, SPG2 y SPG3)<sup>124</sup>. Con respecto a estos lotes, la Demandada resalta que “sólo una muy pequeña fracción de cada lote es pasible de expropiación. En la actualidad, la mayoría de estas propiedades – es decir, las partes que se encuentran fuera de los límites del Parque – permanecen y permanecerán en poder de las Demandantes para su pleno uso y goce dentro del ámbito de aplicación del derecho costarricense”. [Traducción del Tribunal]

107. Quinto, la Demandada asevera que “[s]in dudas, Costa Rica indemnizará a las Demandantes por la propiedad que procede a expropiar. Los procedimientos de expropiación administrativos y judiciales del Estado prevén hasta tres avalúos separados por parte de expertos independientes del valor de las propiedades (más las pruebas adicionales que las Demandantes pudieran presentar, incluso avalúos adicionales si así lo desean). En función de eso, habrá una determinación final del monto adeudado por cada propiedad”. [Traducción del Tribunal]

108. Sexto, en cuanto a la relevancia del Capítulo Diecisiete del CAFTA en materia Ambiental, la Demandada alega que el CAFTA les concede a los Estados parte cierta discrecionalidad al

---

<sup>124</sup> Véase Tabla 2, en párrafo 39 *supra*.

momento de implementar leyes ambientales, lo que incluye cierta discrecionalidad en términos de cómo llevar a cabo la expropiación, teniendo en cuenta los recursos de un Estado en particular.

En el contexto del presente arbitraje, las Demandantes se han quejado de las elecciones que la Demandada ha hecho respecto de las propiedades a expropiar primero y las propiedades a expropiar después. También se ha alegado que la Demandada no ha procedido con celeridad suficiente con la expropiación de propiedades ubicadas dentro del Parque por falta de fondos. Si bien las Demandantes no han demostrado que la Demandada haya demorado sus procedimientos de expropiación por falta de fondos, incluso si lo hubiera hecho, el CAFTA concede cierto nivel de discrecionalidad al momento de implementar sus leyes ambientales al que la Demandada tiene derecho en virtud del CAFTA. [Traducción del Tribunal]

## ***B. Las Excepciones a la Jurisdicción de la Demandada***

109. La Demandada plantea dos excepciones jurisdiccionales. La primera es que las Demandantes no iniciaron el procedimiento de arbitraje dentro del “plazo de prescripción”, a saber, el plazo de prescripción de tres años establecido en el Artículo 10.18.1 del CAFTA (“excepción del plazo de prescripción”). Este dispone que una reclamación no podrá someterse a arbitraje “si han transcurrido más de tres años a partir de la fecha en que el demandante tuvo o debió haber tenido conocimiento de la violación alegada conforme a lo establecido en el Artículo 10.16.1 y conocimiento de que el demandante . . . sufrió pérdidas o daños”. La segunda excepción es que las violaciones de que se quejan las Demandantes tuvieron lugar antes de que el CAFTA entrara en vigor entre Costa Rica y los Estados Unidos el 1 de enero de 2009 (“excepción de la entrada en vigor”). En este aspecto, el Artículo 10.1.3 del CAFTA establece que “este Capítulo no obliga a ninguna Parte en relación con cualquier acto o hecho que tuvo lugar, o cualquier situación que cesó de existir, antes de la fecha de entrada en vigor de este Tratado”. En sustento de sus alegaciones en materia de jurisdicción, la Demandada presentó un Dictamen Pericial del Juez Stephen M. Schwebel.

110. Con respecto a la **excepción del plazo de prescripción**, la Demandada destaca que el lenguaje expreso del Artículo 10.18.1 del CAFTA – “o debió haber tenido” – indica claramente que el conocimiento implícito es suficiente: “no se requiere prueba subjetiva si, desde el punto de vista objetivo, es razonable que el demandante tuviera conocimiento de la presunta violación [o] hubiera sufrido pérdidas o daños”. [Traducción del Tribunal] La “fecha crítica” en cuanto al

conocimiento real o implícito de las Demandantes es el 10 de junio de 2010, tres años antes de la presentación de la Notificación de Arbitraje de las Demandantes el 10 de junio de 2013. Por consiguiente, según la Demandada, el conocimiento real o implícito por parte de las Demandantes de cualquiera de las supuestas violaciones con anterioridad a esta fecha crítica derivaría en la prescripción de las reclamaciones.

111. La Demandada también subraya que el umbral requerido por el Artículo 10.18.1 radica en el momento en que las Demandantes tuvieron o debieron haber tenido conocimiento por primera vez y que los actos posteriores que pudieran haber servido para poner a las Demandantes al tanto no renuevan el plazo de prescripción.

112. Al interpretar el requisito contenido en el Artículo 10.18.1 de conocimiento de que el demandante sufrió pérdidas o daños, la Demandada observa que el conocimiento de las pérdidas no requiere el conocimiento del monto exacto del daño. En cuanto a las reclamaciones de expropiación tanto directa como indirecta, la Demandada alega que las Demandantes tenían conocimiento, en algunos casos, ya en el año 2005 y en ningún caso después del mes de diciembre de 2008, de la desposesión o las restricciones respecto de sus propiedades.

113. La Demandada argumenta que las Demandantes “tenían conocimiento de las medidas que ahora impugnan más de tres años antes de presentar su Notificación de Arbitraje” el 10 de junio de 2013. [Traducción del Tribunal] En relación con las alegaciones de las Demandantes en materia tanto de expropiación como de nivel mínimo de trato, la Demandada resalta la evolución normativa y otros desarrollos que confirman la dimensión en dirección a la tierra de 125 metros del Parque, la anulación y suspensión de los permisos de desarrollo dentro de la zona del Parque y las iniciativas expropiatorias relativas a propiedades dentro del Parque que tuvieron lugar durante el período anterior al día 10 de junio de 2010. Según la Demandada, las Demandantes “conocían o deberían haber conocido todos estos sucesos cuando efectivamente ocurrieron, lo que, en cualquier caso, fue más de tres años antes de que las Demandantes presentaran su Notificación de Arbitraje”. [Traducción del Tribunal] La Demandada también señala diversas observaciones efectuadas por las Demandantes en sus escritos que indican que las Demandantes “tenían conocimiento expreso



de lo que, según alegan, eran expropiaciones ilegales de sus propiedades, por las cuales ahora reclaman indemnización en el marco del presente arbitraje”. [Traducción del Tribunal]

114. En este aspecto, la Demandada destaca un pasaje del Memorial de las Demandantes en el que las Demandantes afirman lo siguiente:

Por ende, la respuesta a la pregunta acerca del momento en que el impacto compuesto de la medida de la Demandada privó sustancialmente a las Demandantes del uso y goce de los derechos de propiedad y participaciones respecto de sus inversiones es el 19 de marzo de 2010 o alrededor de esa fecha, cuando funcionarios del MINAE le ordenaron a la SETENA que pusieran fin a las evaluaciones ambientales de los lotes, tales como los de las Demandantes, que se encontraban dentro de los límites recientemente trazados del BNMP. [Traducción del Tribunal]

115. La Demandada observa que las Demandantes hacen referencia a esta fecha de 19 de marzo de 2010 en numerosas ocasiones y señala que “la fecha en que las Demandantes alegan que las acciones de Costa Rica culminaron en la privación del uso y goce de sus propiedades fue el mes de marzo de 2010 – tres meses *fuera* del plazo de prescripción aplicable a sus reclamaciones del mes de junio de 2013”. [Traducción del Tribunal] En el mismo sentido, la Demandada dirige la atención a otras fechas, incluso anteriores al mes de marzo de 2010, en las que las Demandantes alegan que la Demandada incumplió sus obligaciones en virtud del CAFTA. Según la Demandada, el hecho de que las Demandantes interpreten que la violación se produjo antes del 10 de junio de 2010 respecto de sus reclamaciones de expropiación también constituye un impedimento para las reclamaciones de nivel mínimo de trato de las Demandantes.

116. La **excepción de la entrada en vigor** de la Demandada se apoya en la misma amplia premisa, a saber: “Puesto que no puede haber violación del CAFTA con anterioridad a su entrada en vigor y que los presuntos actos violatorios ocurrieron antes de esa fecha, las reclamaciones de las Demandantes se encuentran fuera de la jurisdicción del Tribunal”. [Traducción del Tribunal] Este argumento se desarrolla por vía de referencia al Artículo 28 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados (“Convención de Viena”), al Artículo 13 de los Artículos de la Comisión de Derecho Internacional sobre Responsabilidad del Estado (“Artículos de la CDI sobre Responsabilidad del Estado”) y al Artículo 10.1.3 del CAFTA.

117. Con respecto a los actos de que se quejan las Demandantes, la Demandada alega que, en cuanto a las nueve propiedades que estaban en la etapa judicial de los procedimientos de expropiación, las Demandantes señalan el acto de desposesión como el momento de la expropiación directa. En cuanto a las 17 propiedades respecto de las cuales las Demandantes plantearon una reclamación de expropiación indirecta, la Demandada argumenta que las Demandantes afirman que perdieron el uso y goce de sus propiedades mediante la combinación de la confirmación por parte del Estado de los límites del Parque y la restricción impuesta por el Estado al desarrollo dentro del Parque. En todos los casos, según la Demandada, los actos en cuestión tuvieron lugar con anterioridad a la entrada en vigor del CAFTA.

118. Mientras que niega que las propiedades de las Demandantes hayan sido expropiadas en forma ilegal, la Demandada subraya que la SETENA suspendió el procesamiento de permisos ambientales respecto de las propiedades que se encontraban dentro del Parque en cumplimiento de la decisión de la Sala Constitucional de fecha 16 de diciembre de 2008. Por lo tanto, según la Demandada, “si el Tribunal aceptara la alegación de las Demandantes de que sus propiedades fueron expropiadas indirectamente, ya que no podrían haber obtenido permisos de evaluación ambiental para las partes de sus propiedades que estaban dentro del Parque, el Tribunal también debería concluir que la fecha en que las Demandantes sufrieron la supuesta privación fue el 16 de diciembre de 2008, y no en el mes de marzo de 2010, tal como afirman las Demandantes. Dado que el 16 de diciembre de 2008 precede a la entrada en vigor del CAFTA, las reclamaciones de las Demandantes se encuentran fuera del alcance de la jurisdicción del Tribunal”. [Traducción del Tribunal] La fecha de 19 de marzo de 2010 que invocan las Demandantes es la fecha en que el MINAET le ordenó a la SETENA que anulara los permisos de desarrollo correspondientes a las propiedades dentro del Parque.

119. En cuanto a las reclamaciones de expropiación directa, la Demandada resalta una vez más que las Demandantes aseveran que la emisión de los actos de desposesión con respecto a cada propiedad es el momento en el cual “el Estado toma posesión de las tierras y, de ese modo, satisface los requisitos habituales de una confiscación directa” [Traducción del Tribunal]. Tal como se establece en la **Tabla 8**, en el párrafo 70 *supra*, la fecha de desposesión alegada por las Demandantes en el caso de cada una de las nueve propiedades que constituyen el objeto de sus

reclamaciones de expropiación directa precede a la entrada en vigor del CAFTA el 1 de enero de 2009. En aras de la integridad, el Tribunal destaca aquí que las Demandantes argumentan que la *fecha de valuación* apropiada con respecto a cada una de estas propiedades es la fecha del decreto de expropiación. Tal como se establece en la **Tabla 35**, en el párrafo 96(c) *supra*, la fecha del decreto de expropiación en el caso de cada una de las propiedades en cuestión es aun anterior a las fechas de los actos de desposesión.

120. En relación con los argumentos de las Demandantes en materia de arbitrariedad, pero en términos que constituyen un tema más amplio de la respuesta de la Demandada a la invocación por parte de las Demandantes de la evolución posterior al día 1 de enero de 2009, la Demandada alega que, en tanto haya habido cierta evolución con posterioridad al día 1 de enero de 2009, se trató de “efectos persistentes” de actos completos que tuvieron lugar con anterioridad al día 1 de enero de 2009 o “no eran actos independientes que constituían violaciones del CAFTA *per se*”. [Traducción del Tribunal] Tal como surgirá claramente del análisis por parte del Tribunal de las cuestiones *infra*, el argumento de los “efectos persistentes / actos dependientes” que plantea la Demandada alcanza el eje de la controversia jurisdiccional entre las Partes. Entre los actos que la Demandada describe como dependientes se encuentran las sentencias judiciales durante la fase judicial con respecto a varias de las propiedades en cuestión. La Demandada también afirma que “[e]l pago demorado, el pago aparentemente insuficiente, los procedimientos judiciales interrumpidos – son presuntos daños (o efectos persistentes) emergentes de un acto completo de supuesta expropiación” que “derivan meramente de las reclamaciones de expropiación [de las Demandantes]”. [Traducción del Tribunal]

121. Al analizar el argumento de las Demandantes de que no podrían haber tenido conocimiento de que habían sufrido daños hasta después de la determinación final del monto de indemnización en la fase judicial, la Demandada alega que, por ende, en los casos en que todavía no se ha realizado una determinación final de la indemnización, “aún no ha habido una violación del CAFTA que justifique una indemnización semejante”. [Traducción del Tribunal] En función de esta lectura, las reclamaciones de las Demandantes que no son extemporáneas son prematuras. Esto sería aplicable a las propiedades respecto de las cuales había habido un acto de desposesión, pero no una decisión final sobre el valor justo de mercado. Asimismo, la Demandada asevera que, en relación con las

alegaciones de las Demandantes de demora en el pago de compensación, efectivamente se habría tomado conocimiento real (o implícito) de la demora más de tres años antes de la presentación de la Notificación de Arbitraje.

122. En cuanto al argumento de las Demandantes de que la conducta de la Demandada constituye una violación continua del CAFTA, o representa un acto compuesto (o una serie de actos compuestos, con respecto a cada propiedad individual), que comprende la entrada en vigor del CAFTA el 1 de enero de 2009, la Demandada alega que esto “no ubica la expropiación después de la entrada en vigor del CAFTA, dado que el perfeccionamiento de esos actos tuvo lugar con anterioridad al día 1 de enero de 2009”. [Traducción del Tribunal] En este aspecto, la Demandada cita el Artículo 15(1) de los Artículos de la CDI sobre Responsabilidad del Estado, al igual que jurisprudencia arbitral. Con respecto a la afirmación de las Demandantes de que el hecho de que la Demandada no haya pagado ni una indemnización pronta ni una indemnización adecuada es lo que hace que las supuestas expropiaciones “continúen”, la Demandada alega que el argumento carece de fundamento:

Si la presunta violación, es decir, la expropiación, ocurre antes de que exista una obligación en virtud del CAFTA de realizar un “pago pronto, adecuado y efectivo de una indemnización”, entonces no puede haber una obligación permanente de otorgar dicha indemnización, cuyo incumplimiento podría constituir una violación. ...

Con anterioridad al día 1 de enero de 2009, Costa Rica no tenía obligación alguna en virtud del tratado de no expropiar la propiedad de las Demandantes sin el pago pronto, adecuado y efectivo de una indemnización. Por consiguiente, incluso si Costa Rica hubiera expropiado las propiedades de las Demandantes antes del 1 de enero de 2009, no tenía obligación alguna en virtud del tratado de pagar indemnización. Dicha obligación no puede surgir con posterioridad a la entrada en vigor del CAFTA con respecto a propiedad expropiada antes de esa fecha, dado que una obligación que nunca existió no puede continuar. En otras palabras, una expropiación sin compensación que tuvo lugar antes de que el CAFTA entrara en vigor no constituye una violación del CAFTA. Puesto que todas las supuestas expropiaciones ilegales ocurrieron, como máximo, a más tardar, en la misma época del 2008 – antes de que hubiera alguna obligación en virtud del CAFTA – no puede haber violación permanente de tales obligaciones en la actualidad. [Traducción del Tribunal]

123. Por último, al analizar el argumento de las Demandantes de que sería inequitativo y perjudicial rechazar el petitorio de las Demandantes sobre la base de una demora de sólo tres meses, la Demandada afirma que el plazo de prescripción de tres años receptado en el Artículo

10.18.1 “no es sólo una estimación ... si [un inversionista planteara una] reclamación un día después del vencimiento del plazo de prescripción, aquella se consideraría prescrita”<sup>125</sup>. [Traducción del Tribunal]

**C. *La Respuesta de la Demandada en materia de Responsabilidad y Daños***

*(i) Las Alegaciones de Responsabilidad de la Demandada en Materia de Expropiación*

124. La Demandada afirma que, desde el año 2003, ha intentado llevar a cabo las expropiaciones requeridas por el Artículo 2 de la Ley del Parque de 1995, procediendo por orden de prioridad de manera razonable y predecible sobre la base de la ubicación de los lotes en el Parque y la concentración de tortugas. Sin embargo, con respecto a las propiedades de las Demandantes, el esfuerzo ha tenido marchas y contramarchas, al verse bloqueado por los recursos legales que ejercieron las Demandantes.

125. La descripción por parte de la Demandada del estado actual de los lotes de las Demandantes coincide con aquella descripción formulada por las Demandantes. En cuanto a las propiedades respecto de las cuales no ha habido declaratoria de interés público, la Demandada alega que el terrateniente “tiene derecho al pleno uso y goce de su propiedad, con sujeción a todas las leyes aplicables... no ha habido ninguna privación de derechos de propiedades por la cual deba pagarse indemnización”. [Traducción del Tribunal] Destaca que el SINAC suspendió los nuevos procedimientos de expropiación durante el período 2008-2009 en respuesta al inicio del estudio de la Contraloría que finalmente derivó en la publicación del Informe de Contraloría el 27 de febrero de 2010, que contenía recomendaciones a fin de mejorar los procedimientos de expropiación que, desde entonces, el gobierno ha estado trabajando para implementar.

126. En relación con las propiedades respecto de las cuales ha habido declaratoria de interés público, el terrateniente no habrá sido privado de ninguno de sus derechos de propiedad; dicha privación ocurriría sólo si se emite un acto de desposesión, lo que puede suceder exclusivamente

---

<sup>125</sup> La invocación por parte de las Demandantes de un período de tres meses se apoya en la alegación de que se estima que la fecha crítica es el 19 de marzo de 2010, fecha de la orden del MINAET a la SETENA de anular todos los permisos de desarrollo con arreglo a la decisión de la Sala Constitucional de fecha 16 de diciembre de 2008.

durante la fase judicial y sólo después de que se hayan depositado fondos por el monto del avalúo administrativo en “una especie de cuenta de depósito en garantía”. [Traducción del Tribunal]

127. Con respecto a las propiedades que atraviesan la fase judicial del procedimiento, la Demandada subraya que se han adoptado decisiones finales sobre el valor justo de mercado en el caso de cuatro de los nueve lotes (B3, B8, A40 y SPG2) en tanto que el proceso judicial para la determinación del valor justo de mercado de los cinco lotes restantes todavía está en curso. Las actuaciones judiciales se suspendieron en el caso de los Lotes B1<sup>126</sup> y SPG1, a solicitud de las Demandantes, a efectos del procedimiento de arbitraje que nos ocupa. En el caso de los Lotes B5<sup>127</sup>, B6 y B7, la decisión final aún se encuentra pendiente.

128. En cuanto a la cuestión relativa a la valuación de las propiedades, la Demandada alega que el hecho de que las propiedades de las Demandantes, o partes de ellas, estén dentro del Parque debe considerarse parte del proceso valuatorio, puesto que las Demandantes tenían conocimiento, o deberían haberlo tenido, de que las propiedades se encontraban dentro del Parque “y el precio de compra habría reflejado ese hecho”. [Traducción del Tribunal]

129. En respuesta a las alegaciones de demora de las Demandantes, la Demandada argumenta que, en muchos casos, esto se debe a la conducta que adoptaron las Demandantes al oponerse a los procedimientos de expropiación, aunque, en cualquier caso, las demoras benefician a Costa Rica, ya que las cortes y los órganos administrativos han garantizado el debido proceso y el respeto por los derechos sustantivos de las Demandantes.

130. En relación con la cuestión del pago de indemnización, la Demandada subraya que, por cada lote respecto del cual se ha emitido un acto de desposesión, Costa Rica ha puesto a disposición de las Demandantes el monto del avalúo administrativo.

131. Las demás alegaciones de hecho de la Demandada incluyen, *inter alia*, las siguientes:

---

<sup>126</sup> Como se indica en la Tabla 9, se levantó esta suspensión y han ocurrido eventos posteriores sobre *quantum*.

<sup>127</sup> Como se indica en la Tabla 11, el 19 de julio de 2016 el dueño del Lote B5 solicitó el pago de la suma identificada en la sentencia del 11 de marzo de 2015, la cual fue aprobada el 27 de julio de 2016.

- (a) La invocación por parte de las Demandantes de la ausencia de anotaciones en los planos del registro inmobiliario correspondientes a los Lotes V40, V30, V31, V32, V33, V37<sup>128</sup>, V38, A39, A40, C71, V61 (con anterioridad a su subdivisión), V46 y V47 – esto es, con respecto a 14 de los 26 lotes de las Demandantes – que demostraran que las propiedades en cuestión se encontraban dentro del Parque no sorprende ni importa, dado que, *inter alia*, todos los planos se inscribieron antes de que los lotes se incluyeran en el Parque. La responsabilidad de actualizar los planos del registro inmobiliario recae en el titular de la propiedad y no en el Estado. De hecho, los planos del registro inmobiliario correspondientes a Playa Ventanas que se inscribieron luego de que el área se incorporara al Parque de hecho demuestran que las propiedades se encuentran dentro del Parque. Esto es aplicable en el caso de los Lotes V61a, V61b, V61c y V59.
- (b) Una Resolución del mes de junio de 2003 emitida por el MINAE que aprobaba ciertas actividades de Brett Berkowitz con respecto a los Lotes B1, B3 y B6 describe claramente la dimensión en dirección a la tierra de la zona de 125 metros del Parque<sup>129</sup>.
- (c) El Oficio del IGN del mes de junio de 2004, mencionado en el párrafo 41(f) *supra*, llegó después de la compra de los lotes en cuestión por parte del Sr. Berkowitz y, por lo tanto, no puede considerarse que haya tenido alguna influencia en su decisión de comprar los lotes 18 meses antes.

132. Los argumentos jurídicos de la Demandada en materia de expropiación pueden resumirse del siguiente modo:

- (a) En cuanto a las nueve propiedades respecto de las cuales se emitieron actos de desposesión, las acciones de Costa Rica guardan plena coherencia con el Artículo 10.7 del CAFTA, por ser por causa de un propósito público, no discriminatorias y con apego al principio del

---

<sup>128</sup> La referencia de la Demandada al Lote V37 parece ser equivocada o, al menos, errónea, puesto que el Lote V37 no forma parte del procedimiento que nos ocupa. Es probable que deba interpretarse como una referencia al Lote V39.

<sup>129</sup> Resolución No. 067 ACT-067-2003-IF.

debido proceso, y respecto de las cuales se ha realizado o ha de realizarse el pago pronto, adecuado y efectivo de una indemnización.

- (b) El hecho de que la expropiación de propiedades en el Parque es por causa de un propósito público no se cuestiona. No hay prueba alguna de que Costa Rica haya actuado de manera discriminatoria. Costa Rica ha cumplido con creces su obligación de garantizar no sólo procedimientos adecuados, sino también el debido proceso.
- (c) En relación con la cuestión del pago pronto, adecuado y efectivo de una indemnización, la Demandada destaca que la eficacia de la indemnización no es objeto de debate en el presente caso. Con respecto a la cuestión relativa a la adecuación de la indemnización, la Demandada alega que el régimen jurídico de Costa Rica ofrece un mecanismo riguroso para la determinación y el otorgamiento de una indemnización justa. Hay un proceso de apelación disponible a fin de impugnar el monto de valuación inicial. También se pagan intereses y costos.
- (d) En cuanto a la cuestión relativa a la prontitud de los pagos de indemnización, la Demandada argumenta que su proceso de expropiación satisface el requisito de “sin demora” del CAFTA:

Las Demandantes ya tienen acceso a los montos totales de los avalúos administrativos, pero querían más. Por ende, se opusieron a dichas valuaciones, lo que hizo que sus casos pasaran a la etapa judicial. Al final de las actuaciones judiciales, es probable que reciban un monto más elevado respecto de sus propiedades con más intereses. Por lo tanto, no ha habido demora alguna. Las Demandantes recibieron un pago con anterioridad a la etapa judicial y es probable que reciban más pagos al final. No obstante, si las Demandantes se quejan de que las actuaciones judiciales del proceso de expropiación han tomado más tiempo que el esperado, cualquier demora ha sido el resultado de sus propios actos u omisiones. [Traducción del Tribunal]

- (e) Reflejando el lenguaje del párrafo 4(b) del Anexo 10-C del CAFTA, la Demandada alega que, en cuanto a las propiedades que no se han expropiado en forma directa, los actos de Costa Rica importan actos regulatorios no discriminatorios legítimos para proteger el



medioambiente y, como tales, no equivalen a expropiaciones indirectas en virtud del CAFTA.

(f) En relación con dichas propiedades, en cualquier caso, las acciones de Costa Rica son coherentes con el CAFTA. A medida que estas propiedades sean objeto de expropiación y en ese momento, “no hay dudas de que las Demandantes recibirán el pago pronto, adecuado y efectivo de una indemnización una vez que las propiedades en la etapa administrativa completen su avance a través de la etapa judicial del procedimiento de expropiación”. [Traducción del Tribunal]

(ii) *Las Alegaciones de Responsabilidad de la Demandada en Materia de Nivel Mínimo de Trato*

133. Con respecto al argumento relativo al nivel mínimo de trato de las Demandantes, la Demandada primero se refiere al contenido del estándar de trato justo y equitativo (“TJE”) receptado en el Artículo 10.5 del CAFTA. Citando el laudo dictado en el marco del caso *S.D. Myers (2000)*<sup>130</sup>, la Demandada alega que “cualquier evaluación de trato supuestamente injusto e inequitativo ‘debe realizarse a la luz de la alta medida de deferencia que el derecho internacional generalmente le otorga al derecho de las autoridades locales de regular cuestiones dentro de sus propias fronteras’ [Traducción del Tribunal].

134. Con respecto al derecho, la Demandada asevera que el estándar TJE en virtud del derecho internacional consuetudinario no comprende protecciones para las expectativas de estabilidad jurídica. Remontando el nivel mínimo de trato al amparo del derecho internacional consuetudinario a la reclamación del caso *Neer*<sup>131</sup>, la Demandada recuerda que el tribunal allí afirmó que, para constituir una violación del nivel mínimo de trato requerido en virtud del derecho internacional consuetudinario, la conducta en cuestión “debería representar un agravio, mala fe, un incumplimiento voluntario de un deber o una insuficiencia de acción gubernamental tan alejada de los estándares internacionales que todo hombre razonable e imparcial reconocería fácilmente

---

<sup>130</sup> *S.D. Myers, Inc. c. Gobierno de Canadá*, CNUDMI, Primer Laudo Parcial de fecha 13 de noviembre de 2000, en párrafo 263.

<sup>131</sup> Nota al pie 119 *supra*.

su insuficiencia” [Traducción del Tribunal]. La Demandada reconoce, sin embargo, que este estándar ha evolucionado con el transcurso del tiempo.

135. En cuanto a la evolución del estándar del caso *Neer* y en vista de que el Artículo 1105 del CAFTA “utiliza un nivel de trato casi idéntico” al que prevé el Artículo 10.5 del CAFTA [Traducción del Tribunal], la Demandada remite al Tribunal a los laudos TLCAN dictados en el marco de los casos *Glamis Gold* (2009)<sup>132</sup>, *Merrill & Ring* (2010)<sup>133</sup> y otros casos que aluden al nivel mínimo de trato en virtud del derecho internacional consuetudinario. Citando el caso *Glamis Gold* (2009), la Demandada alega que “proporciona una articulación clara del estado actual del nivel mínimo de trato justo y equitativo al amparo del derecho internacional consuetudinario” [Traducción del Tribunal]. Tal como se establece en el caso *Glamis Gold*, para violar el nivel mínimo de trato en virtud del derecho internacional consuetudinario, la medida ofensiva que puede atribuirse al Estado “debe ser suficientemente flagrante y escandalosa – una denegación de justicia grave, arbitrariedad manifiesta, injusticia evidente, una absoluta falta de debido proceso, discriminación evidente o una ausencia de justificación manifiesta – como para caer por debajo de los estándares internacionales aceptados”<sup>134</sup> [Traducción del Tribunal].

136. La Demandada también destaca que la conclusión del caso *Glamis Gold* de que una violación del nivel mínimo de trato requerido “basada en la perturbación de una expectativa razonable y respaldada por una inversión exige, como umbral, al menos una relación cuasicontractual entre el Estado y el inversionista, en virtud de la cual el Estado haya inducido la inversión de manera intencional y específica”<sup>135</sup> [Traducción del Tribunal]. Citando, *inter alia*, los casos *Merrill & Ring* (2010) y *ADF Group Inc. c. Estados Unidos* (2003)<sup>136</sup>, la Demandada alega que los tribunales “también han interpretado que el nivel mínimo excluye la protección de las expectativas legítimas de un inversionista cuando no ha existido ninguna acción gubernamental explícita que indujera al inversionista a invertir” [Traducción del Tribunal]. Según la Demandada, el nivel mínimo de trato al amparo del derecho internacional consuetudinario “no incluye la obligación de no frustrar las expectativas legítimas de un inversionista, tales como las expectativas

---

<sup>132</sup> Nota al pie 119 *supra*.

<sup>133</sup> Nota al pie 120 *supra*.

<sup>134</sup> *Glamis Gold*, nota al pie 120 *supra*, en párrafo 616.

<sup>135</sup> *Glamis Gold*, nota a pie 120 *supra*, en párrafo 766.

<sup>136</sup> *ADF Group Inc. c. Estados Unidos de América*, Caso CIADI No. ARB(AF)/00/1, Laudo de fecha 9 de enero de 2003.

de estabilidad jurídica en ausencia de inducción gubernamental expresa de dichas expectativas” [Traducción del Tribunal]. En este aspecto, la Demandada argumenta que nunca motivó en forma intencional o específica a las Demandantes a comprar sus propiedades en el Parque y que no existe prueba alguna de una relación cuasicontractual entre las Demandantes y la Demandada que haya alentado la decisión de las Demandantes de adquirir terrenos en Costa Rica. Citando, *inter alia*, el laudo dictado en el contexto del caso *Saluka Investments B.V. c. República Checa*<sup>137</sup>, la Demandada también alega que “[l]as expectativas de un inversionista no son legítimas si se basan en la creencia de que el Estado no regulará la inversión o de que el régimen regulatorio no cambiará con el transcurso del tiempo” [Traducción del Tribunal].

137. Con respecto a las alegaciones de hecho de las Demandantes, la Demandada argumenta que, incluso si el Tribunal decidiera que el Artículo 10.5 del CAFTA le imponía al Estado la obligación de no contravenir las expectativas legítimas de un inversionista, Costa Rica no ha violado las expectativas legítimas de estabilidad jurídica de las Demandantes en el marco del caso que nos ocupa. Por el contrario, según la Demandada, ha actuado de manera coherente y razonable, y ha dado pleno cumplimiento al Artículo 10.5 del CAFTA. Al cuestionar la invocación por parte de las Demandantes del caso *ELSI* en cuanto a la cuestión de la arbitrariedad, la Demandada cita dicho fallo en sustento de la afirmación de que cualquier alegación de arbitrariedad debe alcanzar un estándar muy elevado que se opone al principio de legalidad en su conjunto – “un desconocimiento voluntario del debido proceso legal, un acto que conmociona o que por lo menos sorprenda una lógica de debida corrección judicial”<sup>138</sup> [Traducción del Tribunal]. Según alega la Demandada, “[n]ingún aspecto de las acciones que identifican las Demandantes ni siquiera se acercan a alcanzar ese estándar tan elevado” [Traducción del Tribunal].

138. Por el contrario, la Demandada argumenta que, en el momento en que se compró cada propiedad, la/s demandante/s no podría/n haber tenido la expectativa legítima de que tendrían derecho a desarrollar la propiedad. “A las Demandantes nunca se les prometió un derecho absoluto de desarrollar sus propiedades” [Traducción del Tribunal]. Las Demandantes sabían que habían adquirido tierras dentro del Parque y, por ende, “no podrían haber tenido la expectativa legítima

---

<sup>137</sup> *Saluka Investments B.V. c. República Checa*, CNUDMI, Laudo Parcial, 17 de marzo de 2006.

<sup>138</sup> *ELSI*, nota al pie 118 *supra*, en párrafo 128.

de que Costa Rica no adoptaría medidas para restringir el desarrollo de un área protegida” [Traducción del Tribunal]. Asimismo, la Demandada alega que su enfoque hacia la expropiación de las propiedades de las Demandantes “ha sido razonable y justificado en todo momento” [Traducción del Tribunal].

139. La Demandada también alega que la expropiación parcial de los Lotes B1, B3, B5, B6, B7, B8, SPG1 y SPG2 no constituye una conducta arbitraria. Sólo una parte de cada lote se encuentra dentro del Parque, y el Estado ha procedido a la expropiación respecto de esta parte exclusivamente. Las dimensiones exactas de la parte que está siendo expropiada se basan en las coordenadas del Parque establecidas en la Ley del Parque. Ello ejemplifica un enfoque razonable que tiene en cuenta los derechos de propiedad privada.

140. La suspensión de los procedimientos de expropiación respecto de nueve de los lotes tampoco es arbitraria. El proceso de expropiación se ha suspendido temporalmente para permitirle a Costa Rica que trabaje con diligencia en aras de mejorar su sistema de expropiación en consonancia con las recomendaciones del Informe de Contraloría.

141. En cuanto a las alegaciones de las Demandantes en materia de denegación de justicia, la Demandada destaca cuatro puntos: (i) la reclamación es extemporánea, por haber sido planteada por primera vez en la Dúplica sobre Jurisdicción de las Demandantes, y, en consecuencia, se encuentra fuera de la jurisdicción del Tribunal; (ii) las medidas a que la reclamación está vinculada no son medidas nuevas de las que las Demandantes tomaron conocimiento recién al momento de la presentación del Memorial de Contestación de la Demandada; (iii) en cualquier caso, la reclamación es totalmente infundada; y (iv) la reclamación no es más que el efecto prolongado de la supuesta expropiación.

*(iii) Las Alegaciones de la Demandada en Materia de Daños*

142. Con respecto a la cuestión de los daños, en la medida en que sea sustancial a efectos del presente Laudo, las alegaciones de la Demandada pueden resumirse del siguiente modo:

- (a) Los daños reclamados por las Demandantes son sumamente exagerados, no sólo por causales metodológicas, sino también porque ignoran indicadores pertinentes del valor de mercado.
- (b) En función del Informe Pericial del Sr. Brent C. Kaczmarek, la Demandada alega que las valuaciones correctas de las propiedades a la luz de las circunstancias del presente caso son las siguientes: (i) el precio de compra de las propiedades si se basa en una estimación confiable del valor de las propiedades<sup>139</sup>, o (ii) los montos de los avalúos administrativos ajustados en forma descendente a fin de dar cuenta de cualquier información conocida para un posible comprador inmediatamente antes de la supuesta fecha de expropiación.
- (c) Según la Demandada, las valuaciones de las Demandantes se basan en un escenario contrafáctico que ignora la ubicación de las propiedades de las Demandantes dentro del Parque Nacional Las Baulas. El hecho de que las propiedades dentro del Parque se encuentren sujetas a restricciones y a una eventual expropiación es sustancial a efectos de su valuación.
- (d) Las valuaciones de las Demandantes tampoco son confiables por presentar defectos metodológicos y técnicos, en tanto el Informe Pericial de las Demandantes está “plagado de conflictos al compararlo con las declaraciones testimoniales de las Demandantes y su Memorial”. [Traducción del Tribunal] Según la Demandada, el perito valuatorio de las Demandantes hace lo siguiente:

utiliza avalúos que son totalmente incoherentes con la tendencia del mercado inmobiliario de Costa Rica al momento en que valúa las propiedades. Les otorga un valor a las propiedades de las Demandantes usando datos de transacciones de venta de épocas distantes que involucran propiedades tan disímiles de las de las Demandantes que requieren ajustes irrazonables a fin de compararlas. Inventa daños por división respecto de los lotes que se encuentran ubicados sólo parcialmente dentro del Parque atribuyéndoles el valor de vistas al mar a propiedades de las Demandantes que no tienen vistas despejadas ni acceso a la playa. ... [O]mite restar los montos que las Demandantes ya han recibido de Costa Rica en concepto de indemnización por sus propiedades.

---

<sup>139</sup> Con más intereses, tal como se mencionará en el inciso (f) *infra*.

...

[Pasa por alto] la capacidad limitada de obtener permisos de desarrollo respecto de las propiedades de las Demandantes – factor que afectaría considerablemente los valores justos de mercado. [Traducción del Tribunal]

- (e) La Demandada también alega que las Demandantes han “seleccionado convenientemente” la fecha de valuación de 27 de mayo de 2008 en un intento de maximizar el valor de sus propiedades, pero, si esta es la fecha de la expropiación, “las reclamaciones de las Demandantes se encuentran fuera del plazo de prescripción del CAFTA y la expropiación es de fecha anterior a la entrada en vigor del CAFTA”. [Traducción del Tribunal]
- (f) En cuanto a la cuestión relativa a los intereses, la Demandada argumenta que las Demandantes no aplican una tasa de interés comercialmente razonable basada en la moneda en que se expresa el valor justo de mercado de los daños, del modo que exige el CAFTA. Según la Demandada, un cálculo de intereses sólido desde el punto de vista metodológico ascendería a un monto que es un 22% menor al monto propuesto por las Demandantes.

(iv) *El Petitorio de la Demandada*

143. En el petitorio contenido en su Memorial de Contestación, la Demandada solicita lo siguiente:

- a) que el Tribunal desestime las reclamaciones de las Demandantes por falta de jurisdicción; o
- b) en el supuesto de que el Tribunal concluyera que goza de jurisdicción, que el Tribunal desestime las reclamaciones de las Demandantes por falta de fundamento.

La Demandada también solicita respetuosamente un otorgamiento de costas, incluidos los honorarios de los consejeros en que se haya incurrido en el marco del procedimiento. [Traducción del Tribunal]

## VII. La Respuesta de las Demandantes en materia de Jurisdicción

### A. Generalidades

144. En esencia, los argumentos de las Demandantes en respuesta a las excepciones jurisdiccionales de la Demandada revisten dos aspectos, tanto independientes como acumulativos: en primer lugar, que la conducta pertinente de la Demandada tuvo lugar con posterioridad a la entrada en vigor del CAFTA el 1 de enero de 2009 y dentro del plazo de prescripción de tres años a partir del 10 de junio de 2010; en segundo lugar, que las violaciones de la Demandada tienen características continuas que afectan tanto a la entrada en vigor del CAFTA como a la fecha crítica del plazo de prescripción del 10 de junio de 2010. De forma consistente con estas cuestiones, las cuales son relativas a las excepciones de la Demandada respecto del plazo de prescripción y de la entrada en vigor, las Demandantes esencialmente formulan sus respuestas a ambas excepciones sobre jurisdicción de forma conjunta. En sustento de sus alegaciones en materia de jurisdicción, las Demandantes presentaron un Dictamen Pericial del Profesor Emérito Maurice Mendelson QC.

145. En el centro de la diferencia entre las Demandantes y la Demandada en virtud de la cuestión sobre jurisdicción se encuentran la naturaleza y el alcance del Artículo 10.7.2(a) del CAFTA el cual dispone que la indemnización deberá ser pagada sin demora.

La Demandada considera de forma implícita esta disposición como que es parte integrante del estándar de expropiación conforme al derecho internacional consuetudinario, y argumenta que ha sido plasmada íntegramente en el Artículo 10.7. Las Demandantes sostienen que el Artículo 10.7(2) refleja obligaciones adicionales y en curso, independientes y distintivas del estándar de expropiación del derecho internacional consuetudinario, el cual sólo ha sido plasmado en el primer párrafo del Artículo 10.7. [Traducción del Tribunal]

146. Fundadas en esta interpretación, las Demandantes alegan violaciones discretas y autónomas del CAFTA por parte de la Demandada acaecidas en el plazo posterior al día 10 de junio de 2010 que surgen de la demora en el pago de la indemnización equivalente al valor justo de mercado respecto de sus propiedades. Independientemente de que las expropiaciones por ellas alegadas constituyan violaciones al Artículo 10.7.1, en virtud de las condiciones para expropiaciones lícitas, la conducta de la Demandada supuestamente constituye una violación

pasible de reclamación del Artículo 10.7.2, en virtud del pago de la indemnización. Sin perjuicio de sus reclamos conforme al Artículo 10.7.1, las Demandantes argumentan que resulta evidente que las demoras en el pago de la indemnización en virtud del Artículo 10.7.2 constituyen demoras que datan de un período posterior al día 10 de junio de 2010, es decir, conductas posteriores al día 10 de junio de 2010, y/o que constituyen demoras que reflejan una violación continua que comprende al día 10 de junio de 2010, y/o que constituyen demoras que forman parte de un acto compuesto, un componente pasible de reclamación que tiene lugar con posterioridad al 10 de junio de 2010.

147. Al analizar la **excepción a la entrada en vigor**, a pesar de que se realiza en términos aparentemente más generales, las Demandantes identifican cuatro categorías de actos y omisiones de la Demandada con posterioridad a la entrada en vigor del CAFTA que han gravemente menoscabado el uso y goce de las propiedades por parte de las Demandantes : (a) actos por medio de los cuales se procede a expropiar directamente las propiedades de las Demandantes; (b) la expropiación progresiva carente de indemnización de la totalidad de las propiedades de las Demandantes; (c) la demora continua en el pago de la indemnización pertinente; y (d) la suspensión de ciertos procesos de expropiación que ha tenido consecuencias sobre las propiedades afectadas. En virtud de los argumentos de las Demandantes, cada una de estas categorías de actos u omisiones resultó inconsistente con las disposiciones específicas del CAFTA al momento de su acaecimiento y cada medida ha permanecido inconsistente respecto de las mismas disposiciones del CAFTA en el transcurso del tiempo. “El hecho de que las expropiaciones subyacentes comenzaran con anterioridad al día 1 de enero de 2009 simplemente carece de relevancia respecto de la cuestión de si la indemnización finalmente determinada, por medio del régimen de expropiación local de la Demandada, fue efectivamente consistente con las obligaciones conforme al [Artículo 10.7.2 del CAFTA]”. [Traducción del Tribunal] Las Demandantes hacen hincapié en que las demoras que sufriera cada una de las demandantes todavía se continúan en la actualidad.

148. Al analizar la **excepción al plazo de prescripción**, las Demandantes observan lo siguiente:

Con el propósito de poder fundarse en las limitaciones establecidas en el Artículo 10.18, la Demandada debe proporcionar - para cada una de las Demandantes - pruebas que demuestren la forma en la cual tuvo, o debería haber tenido conocimiento particular en una fecha posterior



a tres años respecto de la fecha en la cual su reclamo fuera sometido a arbitraje. No sólo la Demandada debe presentar pruebas relativas al conocimiento subjetivo de cada Demandante, sino que debe enfocarse en la cuestión objetiva respecto de si una demandante en particular debería haber tenido dicho conocimiento a partir de las circunstancias particulares de su propio caso. [Traducción del Tribunal]

149. Asimismo, las Demandantes hacen hincapié en que el Artículo 10.18.1 contempla la cuestión relativa al conocimiento de la demandante de una supuesta violación, no al conocimiento de la existencia de una medida. A pesar de que las Demandantes pudieran haber tenido conocimiento de la existencia de una medida con anterioridad al plazo de prescripción, esto no es lo mismo que señalar que ellas tuvieron, o deberían haber tenido, conocimiento de la ocurrencia de la violación. Las Demandantes argumentan, también, que la redacción del Artículo 10.1.1 del CAFTA, que dispone “medidas que adopte o **mantenga** una Parte” (énfasis agregado) propicia la claridad de que las medidas previas a la entrada en vigor del CAFTA pueden originar obligaciones de conformidad con dicho Tratado.

150. Las Demandantes señalan que no han transcurrido más de tres años desde que las Demandantes tuvieron conocimiento por primera vez, o deberían haber tenido conocimiento por primera vez, de las respectivas violaciones y pérdidas originados por la conducta por la cual ellas reclaman. Argumentan, asimismo, que la carga de la prueba recae en la Demandada a fin de demostrar que cada una de las demandantes en particular no había cumplido con los requisitos del plazo de prescripción.

#### ***B. Jurisdicción Respecto de Alegaciones Específicas de Violación***

151. En sus presentaciones orales, las Demandantes desarrollaron sus respuestas sobre jurisdicción más allá de los argumentos contenidos en sus escritos, e instaron al Tribunal a considerar su última presentación en lugar de la primera presentación en virtud de la presente cuestión. En su Dúplica sobre Jurisdicción, las Demandantes identificaron cinco supuestas violaciones relativas a cuestiones que, según los argumentos de las Demandantes, el Tribunal debe

afrontar a los efectos de decidir en materia de jurisdicción<sup>140</sup>. En sus presentaciones orales<sup>141</sup>, esta enumeración fue ampliada a siete supuestas violaciones, a saber:

- (a) Falta de provisión de una indemnización pronta a causa de la expropiación, tal como exigen el derecho internacional consuetudinario y el Artículo 10.7.1 del CAFTA.
- (b) Falta de provisión de una indemnización adecuada a causa de la expropiación, de conformidad con el estándar del derecho internacional consuetudinario al que se hace referencia en el Artículo 10.7.1 del CAFTA.
- (c) Falta de provisión de una indemnización adecuada a causa de la expropiación, de conformidad con el Artículo 10.7.2(b) del CAFTA.
- (d) Demora en el pago de una indemnización adecuada y efectiva, en contraposición a lo dispuesto por el Artículo 10.7.2(a) del CAFTA.
- (e) Adopción de medidas que han demorado el proceso de pago de la indemnización adecuada de forma indefinida, en contraposición a lo dispuesto por el Artículo 10.5.1 del CAFTA.
- (f) Mantenimiento de un proceso de expropiación local que ha generado de forma sistemática resultados arbitrarios, injustos e inequitativos, y que constituyen, asimismo, una denegación de justicia *de facto*, contraria al Artículo 10.5.1 del CAFTA.
- (g) Confianza perjudicial en expectativas legítimas, razonablemente argumentada por las Demandantes respecto del trato que el estado receptor proporciona a su inversión, el cual

---

<sup>140</sup> Las supuestas violaciones fueron abordadas mediante diagramas de flujo con los siguientes títulos: A. Demoras Endémicas en la Provisión de Indemnización por Expropiación [Artículo 10.5(1) y/o 10.7(2)(a)]; B. Falta de Pago del Valor Justo de Mercado por Expropiaciones Pasadas [Artículos 10.7(1) y 10.7(2)(b) & (c)]; C. Nuevas Medidas Que Han Demorado Aún Más el Pago de Indemnización [Artículos 10.7(2)(a) y/o 10.5(1)]; D. Arbitrariedad del Régimen de Expropiación Local [Artículo 10.5(1)]; y E. Frustración de Expectativas Legítimas [Artículo 10.5(1)].

<sup>141</sup> Los argumentos de las Demandantes fueron desarrollados al hacer referencia a dispositivas presentadas en la audiencia cuyos detalles no son totalmente claros ya sea por la grabación de audio o la transcripción manuscrita de la audiencia que se encuentra públicamente disponible.

evidencia la denegación de un estándar mínimo de trato, hecho contrario a lo dispuesto en el Artículo 10.5.1 del CAFTA.

152. En materia de jurisdicción, y respecto de dichos supuestas violaciones, las Demandantes formularon, *inter alia*, las siguientes presentaciones en virtud del enfoque correcto que, según ellas sostienen, debería adoptarse:

- (i) La fecha de la violación es la fecha en la cual el inversionista tuvo, o debió haber tenido conocimiento, que la expropiación tuvo lugar sin el pago de una indemnización pronta, adecuada y efectiva, la cual debía proporcionarse “sin demora”.
- (ii) Como la expropiación tiene lugar al momento de la transferencia del dominio conforme a la legislación de Costa Rica, la fecha de la violación respecto de las expropiaciones directas alegadas sucedió, en cada caso, con posterioridad al día 10 de junio de 2010.
- (iii) En el caso de las expropiaciones indirectas alegadas, la fecha de la violación debe considerarse como la fecha de la última de las medidas que, de forma acumulada, contribuyeron a la interferencia permanente y significativa de los derechos de propiedad de las Demandantes.
- (iv) La instrucción del MINAET dirigida a la SETENA de fecha 19 de marzo de 2010 constituye la última de un conjunto de medidas que contribuyeron a la privación permanente y sustancial de los derechos de propiedad de las Demandantes. Debido a que Costa Rica no ha proporcionado desde entonces una indemnización pronta, adecuada y efectiva por dicha privación, ha procedido de forma inconsistente con el Artículo 10.7.1.
- (v) No resulta fácil la determinación exacta de la fecha en la cual se sucedieron dichas violaciones, “pero hay menos de tres meses entre el 19 de marzo de 2010 y el 10 de junio del mismo año, la fecha de corte”. [Traducción del Tribunal]

- (vi) La Demandada no cumplió con su carga probatoria para demostrar la forma o el motivo por el cual un inversionista razonable podría o debería haber sabido al día 19 de marzo de 2010, en lugar de en algún momento posterior al día 10 de junio de 2010, que la Demandada no habría de honrar su promesa de pago pronto, adecuado y efectivo de la indemnización.
- (vii) El Artículo 10.7.2 del CAFTA crea obligaciones discretas, autónomas y pasibles de reclamación. La fecha de la violación del Artículo 10.7.2(a) es la fecha en la cual la demandante sabía o debería haber sabido que Costa Rica había demorado de forma irrazonable el pago de la indemnización adecuada equivalente al valor justo de mercado de la propiedad. La Demandada no adujo prueba alguna para demostrar que las Demandantes deberían haber conocido esta situación con anterioridad al día 10 de junio de 2010.
- (viii) Las Demandantes por primera vez tuvieron conocimiento de la suspensión de la SETENA, por el período comprendido entre los años 2008 y 2009 de todos los procedimientos de expropiación, al momento de la presentación del Memorial de Contestación de la Demandada de fecha 15 de julio de 2014. Esta demora indefinida de los procesos de expropiación, contraria al Artículo 10.5.1, tuvo lugar con posterioridad al día 10 de junio de 2010.
- (ix) Ninguna de las conductas identificadas por las Demandantes que demuestran las deficiencias sistemáticas del régimen de expropiación de Costa Rica tuvo lugar con anterioridad al día 10 de junio de 2010. Costa Rica es la responsable de las deficiencias de su proceso de expropiación contencioso.
- (x) A los efectos de establecer jurisdicción *ratione temporis*, la violación surge en la fecha en la cual la demandante concluye, o debería haber concluido, que le fue denegado el trato justo y equitativo, como se demuestra por medio de la frustración de sus expectativas legítimas de la conducta del estado.

- (xi) El régimen de expropiación de la Demandada, así como otras conductas de su parte, originaron expectativas legítimas por parte de las Demandantes cuya violación constituye una denegación del trato justo y equitativo.
- (xii) La Demandada tiene la carga de la prueba respecto de que las Demandantes tuvieron o debían haber tenido conocimiento que la conducta de la Demandada frustraba sus expectativas legítimas con anterioridad al día 10 de junio de 2010.

### **VIII. Presentaciones de Partes No Contendientes**

153. El Artículo 10.20.2 del CAFTA dispone que una Parte no contendiente respecto de dicho Tratado puede formular presentaciones orales y escritas al tribunal en virtud de la interpretación del CAFTA. Tanto El Salvador como los Estados Unidos aprovecharon la oportunidad de proceder en tal sentido. Al hacerlo, y tal como es correcto y debido, ninguna de las Partes expresó posición alguna respecto de la aplicación de las leyes a los hechos objeto del presente caso.

#### **A. *El Salvador***

154. El Salvador formuló presentaciones tanto escritas como orales ante el Tribunal relativas a la interpretación de los Artículos 10.1, 10.5, 10.7 y 10.18 del CAFTA. Respecto del Artículo 10.1.3, El Salvador observó que la cláusula se asemejaba a la redacción del Artículo 28 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados, e indicó que el consentimiento de las partes del CAFTA para someterse a arbitraje no se extiende al arbitraje relativo a las medidas adoptadas o a cualquier acto o hecho que tuviera lugar con anterioridad a la entrada en vigor del CAFTA.

155. Respecto del Artículo 10.18, El Salvador observó que el CAFTA no requiere que el inversionista proceda de inmediato pero el plazo de tres años incluye el tiempo durante el cual las partes de la controversia pueden verse involucradas en consultas o negociaciones, así como en procesos de conciliación o mediación. Esto deja una ventana de dos años y medio para que el inversionista inicie el arbitraje conforme al CAFTA. Al analizar los términos del Artículo 10.18.1, El Salvador observa que no resulta necesario para el inversionista tener conocimiento de que se ha

cometido una violación en sentido jurídico, siendo suficiente que el inversionista sea, o se considere que sea, consciente de la existencia de una medida que le cause un daño que luego es alegado como una violación del CAFTA. Tampoco resulta necesario que el inversionista tenga conocimiento del valor preciso de la pérdida o del daño. Asimismo, El Salvador observa que resulta irrelevante que una medida sea considerada de carácter continuo, ya que la cuestión central radica en la fecha en la cual el inversionista tuvo por primera vez, o se supone que se considera que ha tenido por primera vez, conocimiento de la supuesta violación y de la pérdida.

156. Respecto del Artículo 10.5, El Salvador observa, *inter alia*, que el requisito del estándar mínimo de trato no incluye la protección de las expectativas legítimas del inversionista. Esto se desprende del enfoque central del Artículo 10.5.1, que se refiere a la conducta del estado. El estándar requiere una evaluación objetiva del trato que el estado proporciona al inversionista, no una evaluación subjetiva sujeta al entendimiento del inversionista. El Salvador indica que no se encuentra solo, en el marco de los Estados Parte del CAFTA, al adoptar dicha postura, citando las presentaciones en calidad de Partes no contendientes en virtud del CAFTA realizadas por El Salvador, la República Dominicana, Honduras y los Estados Unidos en el contexto del arbitraje *TECO c. Guatemala*<sup>142</sup>. El Salvador prosigue al indicar que sólo las acciones del estado de naturaleza extrema pueden violar el Artículo 10.5.1, y dicha conducta debe alcanzar el nivel de arbitrariedad flagrante, carencia absoluta del debido proceso, injusticia manifiesta, discriminación evidente, o denegación de justicia ofensiva. La carga de la prueba recae en la demandante que alega la violación del Artículo 10.5, con inclusión y en virtud de la existencia del estándar justo y equitativo como cuestión de derecho internacional consuetudinario, y, respecto de la determinación de estas cuestiones una elevada medida de deferencia debe ser otorgada al derecho que le asiste al estado a regular cuestiones dentro de sus propias fronteras.

157. Respecto del Artículo 10.7, El Salvador observa que, en los casos de reclamos por expropiaciones indirectas, la demandante tendría la carga de refutar la sólida presunción creada por el Anexo 10-C del CAFTA respecto de que las medidas regulatorias de carácter no discriminatorio de un estado diseñadas para proteger el medio ambiente no constituyen una expropiación indirecta.

---

<sup>142</sup> *TECO Guatemala Holdings LLC c. República de Guatemala*, Caso CIADI No. ARB/10/23.

**B. *Estados Unidos***

158. Estados Unidos formuló presentaciones escritas ante el Tribunal relativas a la interpretación de los Artículos 10.1.3, 10.5, 10.7 y 10.18 del CAFTA. Respecto del Artículo 10.1.3, Estados Unidos observa que, si bien la conducta del estado receptor con anterioridad a la entrada en vigor del CAFTA puede resultar relevante en la determinación de si el estado subsiguientemente violó sus obligaciones, debe existir conducta del estado con posterioridad a dicha fecha que constituya en sí misma una violación. El mero hecho de que la conducta anterior no fue considerada no justifica la aplicación del CAFTA de forma retroactiva.

159. Respecto del Artículo 10.18.1, Estados Unidos observa que esta cuestión versa sobre la fecha en la cual se tuvo conocimiento por primera vez de la supuesta violación y que, como no se puede tomar conocimiento en múltiples momentos del transcurso del tiempo o de forma recurrente, una línea de conducta permanente no puede extender el plazo de prescripción. Sólo aquel daño que sea jurídicamente distintivo puede dar origen a un nuevo plazo de prescripción. No se puede evadir el plazo de prescripción contemplado en el Artículo 10.18.1 al fundar un reclamo en la transgresión más reciente de una serie de conductas similares y relacionadas entre sí por parte del estado demandado. La carga recae en la demandante que debe demostrar que el conocimiento requerido fue adquirido por primera vez dentro del plazo de prescripción.

160. Respecto del Artículo 10.5, Estados Unidos observa que el derecho internacional consuetudinario sólo ha establecido un estándar mínimo de trato en unas pocas áreas. Una de esas áreas se refiere a la obligación de otorgar trato justo y equitativo, que incluye, por ejemplo, la denegación de justicia que podría originarse, a título ilustrativo, cuando el sistema judicial de un estado imparte justicia a los extranjeros de forma notoriamente injusta u ofensiva que atenta contra la discrecionalidad jurídica. Estados Unidos observa, asimismo, que ni los conceptos de buena fe ni de expectativas legítimas son elementos constitutivos del trato justo y equitativo conforme al derecho internacional consuetudinario que derivan en una obligación independiente del estado receptor. Las expectativas del inversionista respecto de un régimen en particular no impiden que el estado adopte medidas regulatorias en lo sucesivo. La carga recae en la demandante que debe

establecer la existencia y la aplicabilidad de un estándar mínimo del requisito de trato que satisfaga las condiciones del derecho internacional consuetudinario.

161. Respecto del Artículo 10.7, Estados Unidos observa que la violación de cualquiera de las condiciones dispuestas en el Artículo 10.7.1 demanda una indemnización de conformidad con el Artículo 10.7.2. Cuando, al momento de la expropiación, el estado receptor no procede con la indemnización o no prevé la inmediata determinación de la indemnización, la violación tiene lugar al momento de la toma del bien. Cuando el estado no determina o no abona la indemnización subsiguientemente, se puede originar con posterioridad una violación de la obligación indemnizatoria. Conforme al derecho internacional, toda vez que un acto constituye una regulación de buena fe y de carácter no discriminatorio, por lo general dicho acto no será considerado expropiatorio. La carga recae en la demandante que debe demostrar que la medida de gobierno en cuestión destruyó la totalidad, o virtualmente la totalidad, del valor económico de su inversión o interfirió con ella en igual medida, y que tuvo una forma tan restrictiva como para respaldar la conclusión de que había sido adoptada. Requiere, asimismo, una evaluación de la medida en la cual la conducta interfiere con las expectativas razonables, así como la característica de la acción de gobierno. El Anexo 10-C, en su párrafo 4(b), no es una excepción, en realidad fue concebido para brindar a los tribunales una guía adicional en la determinación de la ocurrencia de una expropiación indirecta.

## **IX. Consideraciones del Tribunal**

### **A. *Observaciones Preliminares***

162. Las Demandantes enfrentan obstáculos jurisdiccionales formidables. A primera vista, la conducta de la que se quejan está firmemente arraigada en el período anterior a la entrada en vigor del CAFTA celebrado entre Costa Rica y los Estados Unidos de fecha 1 de enero de 2009. El Artículo 10.1.3 dispone claramente que los hechos que justifican la acción, conforme al CAFTA, no pueden tener origen en cualquier acto o hecho que haya tenido lugar, o en cualquier situación que haya cesado de existir, con anterioridad a la entrada en vigor del CAFTA. El plazo de prescripción contemplado en el Artículo 10.18.1, que excluiría cualquier reclamo en respecto del cual la demandante tomó conocimiento por primera vez, o se considera que ha tomado



conocimiento por primera vez, de la violación y la pérdida alegadas con anterioridad al día 10 de junio de 2010, presenta un desafío igualmente desalentador.

163. A pesar de que dichas disposiciones versan sobre cuestiones independientes y consideraciones diferentes, su superposición temporal en las circunstancias del presente caso, dada la proximidad de la entrada en vigor del CAFTA y la fecha operativa del plazo de prescripción, permite la identificación temprana del 10 de junio de 2010 como la “fecha crítica de prescripción”<sup>143</sup> con el objeto de una evaluación inicial de si el caso de las Demandantes es susceptible de ser justiciable en virtud de CAFTA<sup>144</sup>. Si las Demandantes no logran demostrar, respecto de un estándar objetivo, que ellas tomaron conocimiento por primera vez de las violaciones y pérdidas por ellas alegadas en el período posterior al día 10 de junio de 2010, ellas sucumbirán ante el primer obstáculo. Para sortear dicho obstáculo, cada demandante debe demostrar, en virtud de cada uno de los reclamos por las propiedades, que cuenta con el objeto de una acción: un evento distinto y jurídicamente significativo que sea capaz de fundar un reclamo por su propio derecho y del cual ellas tomaron conocimiento en el período posterior al día 10 de junio de 2010. Si ellas pueden establecer lo antedicho, surge una cuestión jurisdiccional adicional, a saber, si, en las circunstancias en las cuales se presentó cada uno de los reclamos, los hechos que justifican la acción posteriores a la fecha crítica de prescripción pueden estar lo suficientemente separados de los actos o hechos que antecedieron a la entrada en vigor, como para ser considerados independientemente justiciables, aún si fuera apropiado tomar en cuenta la conducta y los desarrollos anteriores al 1 de enero de 2009, con el objeto de determinar si hubo una violación subsecuente de una obligación bajo CAFTA.

164. Las Demandantes procuran sortear estas dificultades al argumentar, como es debido, que cada una de ellas sólo tomó conocimiento de las violaciones y las pérdidas por ellas alegados con

---

<sup>143</sup> Sin perjuicio de las diferencias terminológicas, este es el mismo enfoque que adoptó el tribunal en el contexto del caso *Corona Materials, LLC c. República Dominicana*, Caso CIADI No. ARB(AF)14/3, Laudo de fecha 31 de mayo de 2016. En ese caso, el tribunal, al adoptar el lenguaje de las partes, utilizó el término “fecha crítica” para describir “la fecha más temprana posible en la cual la Demandante habría tenido conocimiento de los supuestos incumplimientos del Tratado y de las pérdidas o daños sufridos para que los reclamos de la Demandante hayan sido presentados en el plazo pertinente conforme al Artículo 10.18.1” y “[d]icha fecha está en tres años anterior a la fecha en la que la Demandante presentó el reclamo para ser sometido a arbitraje conforme a la Sección 10 del DR-CAFTA”. (En párrafos 196–199).

<sup>144</sup> El Tribunal emplea el término “justiciables” en el presente Laudo como versión reducida para abordar la cuestión que consiste en determinar si el Tribunal goza de competencia respecto de una reclamación específica, teniendo en cuenta los requisitos de jurisdicción previstos en los Artículos 10.1.3 y 10.18.1 del CAFTA.

posterioridad al día 10 de junio de 2010. Para sostener estas argumentaciones, ellas afirman que no sabían, al momento de la adquisición de cada una de las propiedades, que dicha propiedad estaba ubicada, ya sea de forma total o parcial, dentro de los límites del Parque Nacional Las Baulas. Esta no es necesariamente una argumentación decisiva, ya que (como materia de hipótesis) resulta posible plantear el objeto de una reclamación posterior al día 10 de junio de 2010 dadas las circunstancias correctas, pero el caso de las Demandantes resulta más difícil si se demuestra que ellas sabían, o deberían haber sabido, desde el momento en que compraron sus propiedades, de la verdadera posibilidad de expropiación de dichas propiedades.

165. De forma más directa en materia de objeciones a la jurisdicción, las Demandantes argumentan, en primer lugar, que efectivamente hay conducta por parte de la Demandada a la que puedan hacer referencia con posterioridad al día 10 de junio de 2010 la cual cristaliza sus respectivos conocimientos de las violaciones y las pérdidas que ellas alegan, y, en consecuencia, de sus reclamos. A pesar de que ello no se expresa realmente en estos términos, las Demandantes sostienen, de forma alternativa, que las violaciones y las pérdidas alegadas constituyen una conducta continua que resulta lo suficientemente sustancial como para ser pasible de reclamación de forma independiente, incluso si se funda en desarrollos anteriores al día 10 de junio de 2010. Las Demandantes también describen la conducta de la Demandada respecto de la cual formulan sus reclamos en términos ligeramente diferentes, como un acto “compuesto”, un componente legalmente sustancial que tuvo lugar con posterioridad al día 10 de junio de 2010. La postura de las Demandantes en cuanto a estos aspectos encuentra sustento en el análisis expuesto en el Dictamen Pericial proporcionado por el Profesor Mendelson. En términos amplios, las alegaciones fundamentales de las Demandantes, en un esfuerzo por analizar las impugnaciones a la jurisdicción, radican en la demora continua del pago de la indemnización y en la denegación continua del trato justo y equitativo respecto de las cuales ellas hacen referencia a la conducta sustancial por parte de la Demandada con posterioridad al día 10 de junio de 2010.

166. Los aspectos jurisdiccionales del presente caso son realmente inherentes a los hechos. A pesar de que las interpretaciones de la legislación son necesarias, especialmente las correspondientes a los Artículos 10.1.3 y 10.18.1 del CAFTA, la evaluación del Tribunal versa en

última instancia en apreciaciones fácticas. Así, el Tribunal advierte sobre cualquier lectura del presente Laudo que le pudiere otorgar efectos más amplios “en calidad de precedente”.

167. Se ha remitido al Tribunal a una buena cantidad de jurisprudencia que respalda los reclamos de ambas partes, especialmente en materia prescriptiva a los laudos en *Mondev c. Estados Unidos* (2002)<sup>145</sup>, *Feldman c. México* (2002)<sup>146</sup>, *Grand River c. Estados Unidos* (2006)<sup>147</sup>, *UPS c. Canadá* (2007)<sup>148</sup> y en *Clayton c. Canadá* (2015)<sup>149</sup>, así como a otros casos, incluidos los que se abordan en los Dictámenes Periciales del Juez Schwebel y del Profesor Mendelson. El Tribunal ha considerado de forma minuciosa el razonamiento de estos casos al tiempo que observó que cada uno de ellos versaba sobre sus respectivos hechos. En consonancia con sus responsabilidades de pronunciarse respecto de las cuestiones objeto de debate de conformidad con el CAFTA y las normas de derecho internacional aplicables, el Tribunal también ha tenido en cuenta el laudo del tribunal en virtud del CAFTA en el marco del caso *Corona Materials*<sup>150</sup>, dictado el 31 de mayo de 2016 al mismo tiempo que el Tribunal estaba finalizando el presente Laudo, así como otros laudos y decisiones de cortes y tribunales internacionales cuyo razonamiento influye en las cuestiones en que entiende el Tribunal.

168. El Tribunal ha prestado especial atención a los laudos en *Un glaube* y *Santa Elena*. A pesar de que ninguno de estos casos ha devenido en cuestiones jurisdiccionales que tengan un efecto en estos procedimientos, el Tribunal ha encontrado elementos en el razonamiento de cada uno de ellos respecto del fondo que son pertinentes a las cuestiones jurisdiccionales del presente caso. Como ambos laudos versan sobre la conducta de Costa Rica respecto de reclamos en materia de expropiación, y el caso *Un glaube* tiene una narrativa similar (aunque no igual) al presente caso, el Tribunal considera que ellos, acertadamente, conllevan un peso diferente.

---

<sup>145</sup> *Mondev*, nota al pie 107 *supra*.

<sup>146</sup> *Marvin Feldman c. México*, Caso CIADI No. ARB(AF)/99/1, Laudo de fecha 16 de diciembre de 2002; asimismo Decisión Provisional sobre Cuestiones Preliminares de Jurisdicción, 6 de diciembre de 2000.

<sup>147</sup> *Grand River Enterprises Six Nations, Ltd. y otros. c. Estados Unidos de América*, Decisión sobre Excepciones a la Jurisdicción de fecha 20 de julio de 2006.

<sup>148</sup> *United Parcel Services of America Inc. c. Gobierno de Canadá*, Laudo sobre el Fondo de fecha 11 de junio de 2007.

<sup>149</sup> *William Ralph Clayton, William Richard Clayton, Douglas Clayton, Daniel Clayton y Bilcon of Delaware, Inc. c. Gobierno de Canadá*, Caso CPA No. 2009-04, Laudo sobre Jurisdicción y Responsabilidad de fecha 17 de marzo de 2015.

<sup>150</sup> *Corona Materials* (2016), en nota al pie 143 *supra*.

169. Como la cuestión relativa al conocimiento de las Demandantes de que sus propiedades se ubicaban dentro de los límites del Parque constituye el eje central de sus argumentaciones, el Tribunal procede a comenzar con dicha cuestión.

***B. El conocimiento por parte de las Demandantes de si sus propiedades se encontraban dentro de los límites del Parque y su relevancia***

*(i) El conocimiento por parte de las Demandantes de si sus propiedades se encontraban dentro de los límites del Parque*

170. Las Demandantes niegan que, en el momento de adquisición de sus propiedades, tuvieran conocimiento de que las propiedades en cuestión se encontraban dentro de los límites del Parque, sea en su totalidad o en forma parcial. En tanto el Tribunal no está en condiciones de efectuar una evaluación concluyente de lo que sabía cada una de las demandantes, no se extenderá respecto de la cuestión del conocimiento *real* de las Demandantes, sino que se centrará en la cuestión de su conocimiento *implícito*, o tácito, es decir, aquello que, como una cuestión objetiva, teniendo en cuenta todas las circunstancias, el Tribunal considera que las Demandantes *deberían haber sabido*. Del lenguaje del Artículo 10.18.1 del CAFTA se desprende un test de conocimiento implícito, concretamente: “de la fecha en la que el demandante tuvo, *o debió haber tenido* conocimiento” (énfasis agregado).

171. Por los motivos que se esgrimen a continuación, el Tribunal considera que no puede decirse razonablemente que cada una de las demandantes no debería haber tenido conocimiento, en el momento de adquirir cada una de sus propiedades, de que las propiedades en cuestión se encontraban total o parcialmente dentro de los límites del Parque Nacional Las Baulas. Un inversionista inmobiliario razonable, ante la información que se describirá *infra*, debería, como mínimo, haber concluido que era muy probable que las propiedades en cuestión se encontraran dentro del Parque. Esto debería, por lo menos, haber derivado en consultas de debida diligencia. Luego de considerar minuciosamente las pruebas ante sí relativas a las consultas que se realizaron, pruebas que no iban más allá del testimonio de las propias Demandantes, el Tribunal no puede concluir que las consultas efectuadas y el asesoramiento obtenido fueran adecuados y suficientes para fundar un caso de ignorancia de parte de las Demandantes de que las propiedades en cuestión

se encontraban dentro del Parque. En consecuencia, el Tribunal considera que se supone que, en el momento de la adquisición, cada una de las demandantes tenía conocimiento de que la propiedad en cuestión se encontraba total o parcialmente dentro de los límites del Parque.

172. El Parque fue establecido mediante el Decreto del Parque de 1991, que creó tanto el Parque como una zona de protección que se extendía 125 metros desde la pleamar ordinaria, cuyas superficies cubrían el terreno sobre el cual se encuentran ubicadas las propiedades de las Demandantes. El Decreto preveía la compra de las propiedades dentro del Parque.

173. El Decreto del Parque de 1991 fue complementado por la Ley del Parque de 1995, las coordenadas geográficas indicadas en ella incluían el área de las propiedades de las Demandantes. La Ley del Parque de 1995 disponía expresamente la expropiación de propiedades dentro del Parque.

174. Se ha dicho mucho en este procedimiento respecto del uso de la palabra “aguas adentro” (traducida de maneras diversas al inglés como “offshore”, “seaward” and “into the water”) en el Artículo 1 de la Ley del Parque de 1995 y la medida en la cual las Demandantes pueden invocar la confusión ocasionada por este lenguaje para mantener la afirmación de que creían que la Ley creaba un parque marino y que, por lo tanto, las propiedades que compraron se encontraban fuera del Parque. A la luz de la Opinión de la Procuraduría del 10 de febrero de 2004 y el Dictamen de la Procuraduría del 23 de diciembre de 2005, el Tribunal considera que no habría sido razonable que un inversionista inmobiliario prudente en el área no tuviera conocimiento posteriormente de que las coordenadas del Parque se extendieran 125 metros tierra adentro desde la pleamar ordinaria. El Tribunal acepta que, como cuestión de derecho costarricense, la Procuraduría era competente para brindar una interpretación autorizada de la Ley del Parque de 1995 y que tanto su Opinión del 10 de febrero de 2004 y su Dictamen del 23 de diciembre se hicieron públicas en ese momento, de modo tal que cualquier consulta de debida diligencia apropiada por parte de cualquier posible inversionista inmobiliario debería y habría conseguido estos documentos.

175. Sin embargo, el tema en cuestión, al menos con respecto a algunas de las Demandantes y algunas de sus adquisiciones de propiedades, se refiere al conocimiento de las Demandantes en el período que antecede a la Opinión de la Procuraduría el 10 de febrero de 2004.

176. Como observación inicial, el Tribunal considera que la Ley del Parque de 1995, tomada conjuntamente con el Decreto del Parque de 1991, y el lenguaje explícito en la Ley del Parque de 1995 que requiere la expropiación de propiedades dentro del Parque, por lo menos debería haber originado una apreciación por parte de cualquier potencial inversionista inmobiliario prudente de que era sumamente probable que las propiedades dentro de la zona de 125 metros en dirección a la tierra desde la pleamar ordinaria se encontraban dentro de los límites del Parque y, por lo tanto, que había una verdadera posibilidad de que las propiedades fueran expropiadas cuando correspondiera.

177. Esta apreciación se habría incrementado por conocimiento de la orden de conservación del MINAE del mes de mayo de 2003 para evitar que la Municipalidad de Santa Cruz otorgara permisos de construcción en el área del Parque en el supuesto de que esta orden hubiera sido de conocimiento de los agentes inmobiliarios, abogados, y otros, que prestaban asesoramiento sobre adquisición de propiedades en Santa Cruz en ese momento<sup>151</sup>. En tanto no se adujo ante el Tribunal evidencia alguna del conocimiento de esta orden en ese momento, el Tribunal descuenta este elemento en su evaluación del presunto conocimiento de las Demandantes. Sujeto a una importante salvedad, esto se aplica asimismo a la notificación oficial del 5 de mayo de 2003 del MINAE a la Oficina de la Procuraduría General que solicitaba una opinión respecto de la interpretación correcta del Artículo 1 de la Ley del Parque de 1995 y que expresaba la opinión de que la palabra “hacia el mar” era un error y que debería haber sido “hacia la tierra”<sup>152</sup>. La salvedad es que la apreciación descrita en el párrafo 176 *supra*, que surge de una lectura de la Ley del Parque de 1995 conjuntamente con el Decreto del Parque de 1991, por lo menos, debería haber causado que un potencial inversionista inmobiliario prudente o alguien en su representación realizara una consulta de debida diligencia apropiada acerca de la política del MINAE o, en efecto,

---

<sup>151</sup> Véase párrafo 41(a) *supra*.

<sup>152</sup> Véase párrafo 41(b) *supra*.

del propio MINAE, directamente, tal como parece haber sido habitual en Costa Rica, respecto de los límites del Parque.

178. Esto es efectivamente lo que hizo Brett Berkowitz, en su reunión con el Ministro del Ambiente, Carlos Manuel Rodríguez Echandi, a comienzos del 2003, que se describiera en el párrafo 60 *supra*. Las demás Demandantes no parecen haber realizado tal consulta, básicamente para el descrédito de las consultas de debida diligencia que deben esperarse justamente de cualquier potencial inversionista inmobiliario prudente, y en particular de un inversionista extranjero, ya sea societario o particular, que contempla la adquisición de propiedades con fines de inversión. El Sr. Berkowitz, para su crédito, emprendió estas consultas. Sin embargo, por los motivos esgrimidos *infra*, el Tribunal considera que esto no asiste a su postura.

179. Antes de profundizar en el tema del conocimiento específico de las propiedades, incluido el del Sr. Berkowitz, el Tribunal destaca la publicación del 5 de noviembre de 2003 de la Resolución del MINAE de fecha 22 de julio de 2003 que declara una cuestión de interés público la adquisición de la propiedad de Marion Unglaube, posteriormente descrita como el comienzo formal del proceso de expropiación de propiedades dentro del Parque. Sin perjuicio de cualquier cuestión en torno al estado controvertido de esta Resolución, el Tribunal considera que debe entenderse que esta Resolución, y su publicación, advertían a los inversionistas inmobiliarios potenciales y participantes que el MINAE consideraba que las propiedades ubicadas dentro de la zona de 125 metros en dirección a la tierra se encontraban dentro de los límites del Parque y que, por lo tanto, estaban sujetas a un requisito legislativo de expropiación por parte del Estado por cuestiones de interés público.

180. Pasando de las circunstancias que apuntan en forma genérica al conocimiento presunto al conocimiento específico de las propiedades, en sus consultas durante sus deliberaciones a las Partes<sup>153</sup> el Tribunal solicitó, *inter alia*, que las Partes proporcionaran todos los registros de compra para cada uno de los 26 lotes que constituyen el objeto de la reclamación. Entre los documentos que exhibieron ambas Partes en ese momento se encontraba la Escritura del Catastro Nacional otorgada el 16 de enero de 2003 con respecto a la compraventa de 24 lotes por parte de

---

<sup>153</sup> Véase párrafo 19 *supra*.

Rancho Ecológico Las Baulas, Sociedad Anónima, actuando a través de su Presidente, el Sr. Brett Berkowitz. Estos lotes incluían los Lotes B1, B3, B5, B6, B7 y B8. Entre sus demás disposiciones, la Escritura establece lo siguiente:

El suscrito Notario hace constar: a) Que doy fe de que los lotes segregados tienen sus correspondientes planos debidamente inscritos en el Catastro Nacional, y todos tienen el respectivo sello de visado por parte de la Municipalidad de Santa Cruz. Igualmente doy fe de que todos los planos tienen el respectivo sello de visado del Ministerio del Ambiente y Energía, que indica que los lotes del nueve al veinticuatro, ambos inclusive, se ubican fuera de cualquier ÁREA SILVESTRE administrada por ese Ministerio y legalmente establecida, **y que en cuanto a los lotes uno a ocho, ambos inclusive, se ubican dentro del PARQUE NACIONAL MARINO LAS BAULAS en un cuarenta por ciento aproximadamente en cuanto a los lotes uno y dos, y en un cuarenta y cinco por ciento aproximadamente en cuanto a los lotes tres, cuatro, cinco, seis, siete y ocho.** De todo lo cual doy fe por haberlos tenido a la vista. ... SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Las partes aquí comparecientes acordamos lo siguiente: **Primero: Que son concededores de las eventuales afectaciones a las que se verán sujetos los lotes uno a ocho, ambos inclusive, en virtud de la existencia del Parque Marino Las Baulas que colinda con dichos lotes y los puede llegar a afectar, e inclusive, a ser objeto de una eventual expropiación total o parcial por parte del Estado. Que en ese sentido la compradora se declara concededora de dicha circunstancia y que renuncia a aducir en el futuro un vicio oculto por ese particular**<sup>154</sup>.  
...

181. Esta Escritura es demoledora y, en la conclusión del Tribunal, fatal para la afirmación de Brett Berkowitz de que desconocía que los Lotes B3, B5 y B6, que son las propiedades respecto de las cuales reclama, no se encontraban parcialmente dentro del Parque en el momento de su compra de los lotes. Esto es sin perjuicio de otros acontecimientos a los que el Tribunal hace referencia *infra*. El Tribunal considera que esta Escritura es igualmente demoledora y fatal para las afirmaciones de Aaron y Trevor Berkowitz de que desconocían que los Lotes B1 y B8, respecto de los cuales reclaman, se encontraban parcialmente dentro del Parque. Aunque podría haberse planteado al Tribunal que las reclamaciones de Aaron y Trevor Berkowitz no deberían verse afectadas negativamente por el conocimiento de su padre, Brett Berkowitz, cuando este último adquirió por primera vez los lotes, no se planteó tal argumento. En cualquier caso, el Tribunal

---

<sup>154</sup> El resaltado en negrita le pertenece al Tribunal. El Tribunal observa que la Demandada solicitó en una etapa avanzada, en dos ocasiones distintas, introducir este documento al expediente, finalmente retirando esas solicitudes frente a la objeción de las Demandantes quienes, en esos momentos, no habían ubicado el documento y a quienes la Demandada no les había proporcionado una copia. El Tribunal no asigna significancia alguna a las objeciones de las Demandantes a esas solicitudes.



considera que este argumento no sería sustentable dado que Aaron y Trevor Berkowitz devinieron propietarios de los Lotes B1 y B8 mediante lo que el Tribunal considera una simple transferencia a cada uno del 50% de las acciones nominales de Aceituno Mar Vista Estates (la sociedad *holding* con respecto a la reclamación del Lote B1), y de Níspero Mar Vista Estates (la sociedad *holding* con respecto a la reclamación del Lote B8), ambas transferencias registradas en un acta notarial de titularidad conjunta de fecha 11 de enero de 2013. En el expediente ante el Tribunal no hay nada que sugiera que estos cambios en la titularidad de los Lotes B1 y B8 siguieran transacciones comerciales a título oneroso en condiciones de mercado que posiblemente podría decirse han purgado el conocimiento atribuido a Brett Berkowitz como consecuencia de la Escritura de fecha 16 de enero de 2003. Por el contrario, en sus pruebas ante el Tribunal, Brett Berkowitz afirmó que “transfirió los Lotes B1 y B8 como donación a mis dos hijos adultos ...”<sup>155</sup> [Traducción del Tribunal]. En cualquier caso, incluso si se hubiera presentado este argumento y se lo hubiera sustentado con pruebas, el Tribunal considera que habría una fuerte presunción, en las circunstancias de una transacción intrafamiliar como esta, de que no podría decirse que los hijos adquirieron las propiedades sin el conocimiento que poseía su padre de las restricciones a las cuales se encontraban sujetas las propiedades. Ante la falta de evidencia contundente en contrario, una conclusión tal arriesgaría abrir la puerta a las “ventas” de propiedades que tuvieran por objeto la depuración del conocimiento del comprador oficial de defectos o restricciones en el título original.

182. La posición es más complicada en el caso del Sr. Gremillion, que interpone una reclamación con respecto al Lote B7, quien adquirió la propiedad de Brett Berkowitz el 3 de marzo de 2004. En su Declaración Testimonial, el Sr. Gremillion afirma que conoció por primera vez al Sr. Berkowitz en el momento de negociar la compra de su lote, habiendo pagado por la propiedad la suma de USD 425.000. No existe sugerencia alguna de que el Sr. Gremillion fuera otra cosa que un comprador en condiciones normales de mercado. Por lo tanto, la cuestión es si debería considerarse que el Sr. Gremillion adquirió el Lote B7 sujeto al conocimiento registrado en la Escritura que certificaba la compra del Sr. Berkowitz 15 meses antes.

183. La Declaración Testimonial del Sr. Gremillion establece en parte lo siguiente:

---

<sup>155</sup> Énfasis agregado.

5. En el año 2003, me enteré por mi amigo y agente inmobiliario en Costa Rica, Joan Demyen, que había unas pocas propiedades asequibles a la venta al sur de Playa Grande. Conocía bien esta zona, en tanto solía practicar surf cuando me encontraba en Guanacaste. El Parque Marino Las Baulas está indicado en el ingreso a la playa de Playa Grande. Aunque tenía conocimiento de que el parque se encontraba allí, había una serie de propiedades residenciales y pequeños hoteles en Playa Grande, muchos de los cuales parecían estar recién construidos.
6. Me enteré por Joan que el desarrollador, Brett Berkowitz, vendía algunos de sus lotes en la línea de playa a un precio bajo a fin de recaudar los fondos necesarios para desarrollar la infraestructura (eléctrica y alcantarillado) para el resto del proyecto. El precio era tan bueno que decidí adquirir el lote en Playa Grande en su desarrollo.
7. El 3 de marzo de 2004, adquirí el lote a través de una sociedad constituida en virtud de la legislación de Costa Rica, Vacation Rentals, S.A., de la que tengo la titularidad y control. Vacation Rentals, S.A. adquirió el 100% de las acciones de Jocote Mar Vista Estates, S.A., sociedad constituida en virtud de la legislación de Costa Rica, que era la propietaria registrada del Lote B7. Pagué por el lote la suma de USD 425.000. [Traducción del Tribunal]

184. De estos pasajes surgen una serie de temas que son relevantes para la consideración del Tribunal. En primer lugar, el Sr. Gremillion conocía el área, y el Parque Nacional Las Baulas, y un agente inmobiliario familiarizado con la zona le informó de la disponibilidad de una serie de propiedades asequibles para la compra. En segundo lugar, fue evidentemente llamativo tanto para el Sr. Gremillion como para el agente inmobiliario en cuestión que el Sr. Berkowitz vendía el Lote B7 a un precio bajo. El Sr. Gremillion evidentemente se vio persuadido a adquirir el lote porque comprendía que estaba adquiriendo una ganga. Estas dos consideraciones sugieren que era probable que el Sr. Gremillion hubiera tenido conocimiento del riesgo de que el lote se encontrara, al menos parcialmente, dentro del Parque.

185. En tercer lugar, el Sr. Gremillion confirma que compró el lote a través de Vacation Rentals, S.A., que adquirió las acciones de Jocote Mar Vista Estates, S.A. De los documentos proporcionados al Tribunal, Jocote Mar Vista Estates, S.A. adquirió el Lote B7 de Rancho Ecológico Las Baulas, la sociedad de la compra original de Brett Berkowitz, el 6 de septiembre de 2003 por el precio relativamente nominal de CRC 500.000. La Escritura de la transacción observa que Brett Berkowitz era el presidente de Jocote Mar Vista Estates y contaba con facultades de apoderado generalísimo. Por lo tanto, es evidente, que la “venta” del Lote B7 el 6 de septiembre de 2003 de Rancho Ecológico Las Baulas a Jocote Mar Vista Estates fue esencialmente una

transferencia de la propiedad de una sociedad *holding* de titularidad de Brett Berkowitz a otra sociedad *holding* de titularidad de Brett Berkowitz por una cantidad nominal. De manera significativa, las anotaciones asentadas en la Escritura de compraventa de fecha 6 de septiembre de 2003 no incluyen referencia alguna al Parque Nacional Las Baulas, sea en los términos de la anotación asentada en la Escritura de la transacción original, extraída en el párrafo 180 *supra*, o de otro modo. El Tribunal no cuenta con información en el expediente acerca de si un comprador, por ejemplo, el Sr. Gremillion, habría tenido acceso a la Escritura de transferencia de la transacción de fecha anterior a la Escritura de la cual estaba obteniendo el dominio, o debería haberlo tenido, puesto que la Escritura en cuestión estaba registrada en el “Registro de Bienes Inmuebles”.

186. A la luz de este factor, surge la cuestión respecto de si debería considerarse que el Sr. Gremillion adquirió el Lote B7 sujeto a conocimiento de que se encontraba ubicado parcialmente dentro del Parque. El Tribunal considera que, cualquiera que sea la postura relativa a las circunstancias descritas en los párrafos inmediatamente precedentes, debe considerarse que el Sr. Gremillion adquirió este conocimiento en el momento de la compra, por los siguientes motivos. En primer lugar, de su Declaración Testimonial, no es de ninguna manera evidente que el propio Sr. Gremillion afirme que ignoraba que el Lote B7 se encontraba parcialmente ubicado dentro del Parque. Su objetivo declarado al adquirir la propiedad fue construir una casa de vacaciones y finalmente una casa de retiro para sí mismo. Esto no es inconsistente con la apreciación de que la propiedad se encontraba dentro del Parque, aunque sujeta a espacio para desarrollar.

187. En segundo lugar, un análisis de los documentos del Registro Nacional presentados por las Demandantes con respecto al Lote B7 muestran las anotaciones selladas por el MINAE sobre los planos adjuntos que establecen claramente que aproximadamente 45% del lote se encuentra dentro del Parque. Estas anotaciones selladas presentan diversas fechas del mes de septiembre de 2002. En tercer lugar, el Tribunal observa la familiaridad del Sr. Gremillion con el área y el hecho del Parque Nacional Las Baulas, y su apreciación informada de que el lote se estaba vendiendo a un precio bajo. En cuarto lugar, el Tribunal reitera su consideración esgrimida en el párrafo 176 *supra*, a saber, que la Ley del Parque de 1995, conjuntamente con el Decreto del Parque de 1991, deberían haber originado una apreciación en el Sr. Gremillion de que era sumamente probable que el Lote B7 se encontraba total o parcialmente ubicado dentro del Parque y que, por lo tanto, corría

el riesgo de ser expropiado. Por último, el Tribunal considera que la resolución del MINAE con respecto a la expropiación de la propiedad de Unglaube y la Opinión de la Procuraduría, ambas precedentes a la adquisición del Lote B7 por parte del Sr. Gremillion, según se indicara en la **Tabla 14** en la página 52 *supra*, exigen una conclusión de que debe considerarse que el Sr. Gremillion tenía conocimiento de que el lote se encontraba total o parcialmente dentro del Parque en el momento en el que lo adquirió el 3 de marzo de 2004.

188. Antes de dejar los lotes B, debe hacerse mención tanto a la Ayuda Memoria del 16 de julio de 2003<sup>156</sup> como al Oficio del IGN de fecha 21 de junio de 2004 del Director Provisional del Departamento de Geodesia y Topografía del Instituto Geográfico Nacional que concluye que las propiedades en cuestión se encontraban fuera del Parque<sup>157</sup>.

189. La Ayuda Memoria es principalmente relevante para la consideración del conocimiento de las Demandantes al efectuar las compras en el mes de agosto de 2003, en tanto ocurre con posterioridad a las compras de Berkowitz del Lote B en el mes de enero de 2003 aunque con anterioridad a la resolución del MINAE respecto de la expropiación de Unglaube del 2003 y la Opinión de la Procuraduría del mes de febrero de 2004. En consecuencia, se trata nuevamente en el párrafo 200 *infra*, en el contexto de la discusión respecto de la compra de los Lotes V39 y V40 por parte de Brenda y Ronald Copher y los Lotes V30, V31, V32 y V33 por parte de Bob Spence.

190. En lo que se refiere al Oficio del IGN, no cabe duda de que es anómalo. Sin embargo, el Tribunal no le adjudica al Oficio peso dispositivo en la evaluación del conocimiento del Sr. Berkowitz o el Sr. Gremillion por tres motivos. En primer lugar, ostenta una fecha posterior a la adquisición de los lotes en cuestión por parte de las Demandantes. En segundo lugar, el Oficio no se corresponde con una serie de otros indicadores vinculantes que, en la opinión del Tribunal, tienen precedencia. En tercer lugar, no queda claro si el Oficio debería considerarse confiable. Aunque el autor describe la metodología que empleara para arribar a sus conclusiones, identifica como “insumo necesario” “la Ley N.º 7253, que es la creación del Parque Nacional Marino Las

---

<sup>156</sup> Véase párrafo 41(c) *supra*.

<sup>157</sup> Véase párrafo 41(f) *supra*.

Baulas”<sup>158</sup>. En tanto la ley que creó el Parque fue la Ley N.º 7524, este punto de discordancia, sea que se trate o no de un mero error tipográfico, pone en duda la confiabilidad del Oficio.

191. Yendo más allá de los lotes B, surge claramente de la **Tabla 3** en el párrafo 42 *supra*, que 14 de los 20 lotes restantes fueron adquiridos con posterioridad a la publicación de la resolución de expropiación del MINAE con respecto a la propiedad de Marion Unglaube el 5 de noviembre de 2003 y la Opinión de la Procuraduría del 10 de febrero de 2004<sup>159</sup>. Esto se refiere a los siguientes lotes: V38, A39, A40, C71, V61a, V61b, V61c, C96, V46, V47, SPG1, SPG2, SPG3 y V59. El análisis de estos lotes los ubica en tres categorías. La primera categoría consiste en las propiedades compradas entre el 3 de octubre de 2004 y el 4 de febrero de 2005, es decir, después de la resolución Unglaube del MINAE y la Opinión de la Procuraduría, pero antes de otros sucesos administrativos. Esta comprende los Lotes V38, A39, A40, C71, V61a, V61b y V61c. La segunda categoría consiste en las propiedades compradas en los años 2006 y 2007, esto es, después de la Resolución Suspensiva de la SETENA de fecha 30 de agosto de 2005, la sentencia de la Sala Constitucional de fecha 19 de octubre de 2005 que confirmaba la Resolución Suspensiva de la SETENA, y el *Dictamen* de la Procuraduría de fecha 23 de diciembre de 2005, al igual que otros acontecimientos que tuvieron lugar en los meses de febrero y marzo de 2005. Esta comprende los Lotes V46, V47, SPG1, SPG2, SPG3 y V59. La tercera categoría comprende el Lote C96, que fue comprado el 28 de junio de 2005, a saber, antes de los sucesos administrativos entre el 30 de agosto y el 23 de diciembre de 2005 mencionados recientemente, pero después no solo de la resolución Unglaube del MINAE y la Opinión de la Procuraduría, sino también de la carta del MINAE a la SETENA que prohibía los permisos de desarrollo en el mes de febrero de 2005 y la suspensión de los procesos de viabilidad ambiental de la SETENA en el mes de marzo de 2005.

192. En cuanto a la primera categoría de propiedades y, de hecho, también la segunda y tercera categorías, la publicación tanto de la resolución Unglaube del MINAE como de la Opinión de la Procuraduría, evidentemente fáciles de encontrar mediante una consulta razonable de debida diligencia, habría, en la estimación del Tribunal, advertido a un potencial comprador prudente del hecho de que las propiedades en cuestión se encontraban dentro del Parque en la medida de

---

<sup>158</sup> Véase nota al pie 31 *supra*.

<sup>159</sup> Esto excluye la compra por parte del Sr. Gremillion del Lote B7 a Brett Berkowitz el 3 de marzo de 2004, ya analizada *supra*.

aquellos segmentos de las propiedades que se encuentran dentro la zona de 125 metros en dirección a la tierra desde la pleamar ordinaria. Por consiguiente, el Tribunal concluye que queda justificada la inferencia de conocimiento implícito por parte de estos compradores de que las propiedades que estaban adquiriendo se encontraban al menos parcialmente dentro del Parque.

193. Esta conclusión se ve reforzada con respecto a las propiedades comprendidas en la segunda y tercera categorías, que fueron adquiridas después de una serie de otros acontecimientos, todos los cuales habrían contribuido a la apreciación de que las propiedades en cuestión se encontraban dentro del Parque, ya sea total o parcialmente<sup>160</sup>. Por lo tanto, la inferencia de conocimiento implícito en cuanto a estas compras y estas propiedades se ve fortalecida. En aras de evitar toda duda, al momento de arribar a esta conclusión, el Tribunal ha tenido muy en cuenta las Declaraciones Testimoniales de aquellos responsables de la compra de las propiedades en cuestión.

194. Esto deja sujetas a consideración seis propiedades restantes, los Lotes V39 y V40, adquiridos por Brenda y Ronald Copher, y los Lotes V30, V31, V32 y V33, adquiridos por Bob Spence, en cada caso en el período comprendido entre el 15 y el 19 de agosto de 2003.

195. La evaluación del conocimiento implícito en el caso de estas demandantes y propiedades es menos certera que en el caso de las demás demandantes y propiedades. Sin embargo, el Tribunal considera, en definitiva, y así lo concluye, que debe considerarse asimismo que Bob Spence y Brenda y Ronald Copher tenían conocimiento al momento de la compra de que las propiedades que adquirirían se encontraban dentro de los límites del Parque y que, por lo tanto, estaban sujetas al riesgo de expropiación conforme a lo exigido por la Ley del Parque de 1995. Los motivos para esta conclusión son los siguientes.

196. Según surge de sus Declaraciones Testimoniales, Ronald Copher y Bob Spence son amigos y colegas. Bob Spence es un desarrollador inmobiliario profesional, titular de inversiones

---

<sup>160</sup> En una serie de casos, documentos del Registro Nacional y de la transacción de compraventa contienen notaciones que registran que el lote en cuestión se encuentra ubicado total o parcialmente dentro del Parque. Esta documentación es evidente, *inter alia*, para los lotes C71, SPG1, SPG2, SPG3 y V59. No obstante, el Tribunal ha sido cauto respecto de la adjudicación de peso a los planos de los registros de tierras, sea que estos indiquen o no que un lote se encuentra dentro del Parque, en tanto, en base a las afirmaciones de la Demandada, parece que la responsabilidad por los planos de los registros de tierras recae sobre el propietario de la propiedad en lugar del Estado. Los planos desactualizados, o los planos que por otros motivos no pueden reflejar la ubicación de la propiedad con respecto al Parque, poseen escaso valor probatorio confiable.

inmobiliarias importantes tanto en los Estados Unidos como en Costa Rica, en parte a través de Spence Co., sociedad de la cual Bob Spence es Gerente. Los Copher y el Sr. Spence visitaron juntos Costa Rica en algún momento entre comienzos y mediados del 2003, reuniéndose con el agente inmobiliario del Sr. Copher, Penny Wheeler, a los fines de visitar una serie de lotes que se encontraban a la venta. Los Copher adquirieron los Lotes V39 y V40 poco tiempo después. En ese momento, el Sr. Spence adquirió cinco lotes a su nombre. Posteriormente, vendió uno de esos lotes, quedándose con los Lotes V30, V31, V32 y V33, que conforman una extensión de tierra contigua en la que planeaba construir una residencia personal. En su Declaración Testimonial, el Sr. Spence afirma que “[e]stos cuatro lotes se encuentran totalmente dentro de una distancia de 125 metros desde el punto de la pleamar promedio al este del Océano Pacífico”. [Traducción del Tribunal]. En su Declaración Testimonial, el Sr. Copher utiliza un lenguaje levemente más calificado, concretamente: “Entiendo que estos tres lotes se encuentran ubicados totalmente dentro de una distancia de 125 metros desde el punto de la pleamar promedio al este del Océano Pacífico”. [Traducción del Tribunal]

197. En su Declaración Testimonial, el Sr. Spence no expresa afirmación alguna respecto de su conocimiento en este punto del estado de las propiedades que adquirió. En su Declaración Testimonial, el Sr. Copher afirma “me habían dicho que el Parque se extendía en dirección al mar, no tierra adentro. Los documentos en el registro nacional de títulos de propiedad mostraban que se había certificado que mis propiedades se encontraban fuera del Parque. Los abogados locales me habían informado que podía confiar en los documentos obrantes en el registro nacional, ya que eran oficiales”. [Traducción del Tribunal]

198. Sobre la base de las pruebas presentadas por las Demandantes, la postura es incierta. Sin embargo, una conclusión de conocimiento *implícito* depende de lo que se debe considerar razonablemente que sabían el Sr. Spence y los Copher en el mes de agosto de 2003 y no de lo que aseveran que les dijeron o respecto de lo cual guardan silencio.

199. Dado que el Sr. Spence es un desarrollador inmobiliario profesional, que él y los Copher son amigos y colegas comerciales, que visitaron juntos Costa Rica para explorar las compras de propiedades, que lo hicieron con la asistencia de un agente inmobiliario y obtuvieron otra

asistencia profesional con respecto a sus compras, el Tribunal considera que, por lo menos, el Sr. Spence y los Copher habrían tenido o deberían haber tenido conocimiento de que era sumamente probable que las propiedades que adquirieron se encontraban dentro de los límites del Parque Nacional Las Baulas y que, por lo tanto, estaban sujetas al riesgo de expropiación cuando correspondiera.

200. En este punto también es necesario efectuar comentarios acerca de la Ayuda Memoria de fecha 16 de julio de 2003<sup>161</sup>, que ocurre en el período inmediatamente anterior a las compras del mes de agosto de 2003 por parte del Sr. Spence y los Copher. Aunque la Ayuda Memoria puede ser relevante en la narrativa de compra de las Demandantes en términos más generales, el Tribunal considera que sustenta una conclusión de conocimiento implícito por parte del Sr. Spence y los Copher en tanto es simple en su expresión de una preferencia por un régimen voluntario de conservación en lugar de expropiaciones. De ello se desprende que la premisa sobre la cual se fundó la Ayuda Memoria fue que el Parque se extendía 125 metros en dirección a la tierra, no en dirección al mar.

201. En vista de estas consideraciones, según el Tribunal, los inversionistas inmobiliarios razonables y experimentados deberían, como mínimo, haber concluido que era muy probable que las propiedades en cuestión se encontraran dentro del Parque. Esto debería, por lo menos, haber derivado en consultas de debida diligencia. Luego de considerar minuciosamente tanto las declaraciones testimoniales presentadas ante el Tribunal como que las pruebas rendidas no iban más allá del testimonio de las propias Demandantes, el Tribunal no puede concluir que las consultas realizadas y el asesoramiento obtenido fueran adecuados y suficientes para refutar una inferencia de otro modo razonable de conocimiento por parte del Sr. Spence y los Copher de que las propiedades que compraron se encontraban dentro del Parque.

202. Con base en lo que antecede, el Tribunal concluye que debe considerarse que el Sr. Spence y los Copher tenían conocimiento, al momento de la adquisición de los lotes en cuestión, que los Lotes V39, V40, V30, V31, V32 y V33 se encontraban dentro de los límites del Parque Nacional Las Baulas.

---

<sup>161</sup> Véase párrafo 41(c) *supra*.



203. En tanto se trata de un juicio en conjunto, el Tribunal agrega a los fines de exhaustividad que, por los motivos que se esgrimen a continuación, la conclusión expresada recientemente no es dispositiva de las reclamaciones jurisdiccionales de las Demandantes con respecto a las propiedades en cuestión. Ello debe determinarse por referencia a los requisitos de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 del CAFTA.

(ii) *La relevancia del conocimiento implícito de las Demandantes*

204. La conclusión del Tribunal de que debe considerarse que las Demandantes tenían conocimiento de que las propiedades que adquirieron se encontraban dentro de los límites del Parque, al menos en forma parcial, atañe a cuestiones de jurisdicción, responsabilidad y daños. Aunque no es irrevocablemente determinante de cuestión alguna, se trata de una conclusión de que las Demandantes tenían conocimiento, en el momento en que adquirieron sus propiedades, de la verdadera posibilidad de expropiación de dichas propiedades. Este es en particular el caso con respecto a las compras realizadas con posterioridad al mes de marzo de 2005, momento desde el cual el Tribunal considera que la probabilidad, en contraposición a sólo el riesgo, de expropiación resultó evidente. La trayectoria expropiatoria se volvió aún más clara con la Resolución Suspensiva de la SETENA de fecha 30 de agosto de 2005, la ratificación de la Resolución por parte de la Sala Constitucional el 9 de octubre de 2005, y el Dictamen de la Procuraduría de fecha 23 de diciembre de 2005.

205. Si bien el conocimiento de las Demandantes en el momento de la compra puede ser fundamental a los fines del cálculo del valor de las propiedades en cuestión, en definitiva, no es determinante de cuestiones de jurisdicción o responsabilidad. En lo que se refiere a cuestiones de jurisdicción, es la interpretación de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 del CAFTA y su aplicación en las circunstancias de este caso, a lo que en este momento se avoca el Tribunal.

**C. *La Interpretación de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 del CAFTA***

206. El Artículo 10.22.1 del CAFTA establece que el Tribunal decidirá las cuestiones en controversia de conformidad con el CAFTA y con las normas aplicables del derecho internacional.

El Artículo 1.2.2 del CAFTA establece que el CAFTA deberá ser interpretado y aplicado de conformidad con el objeto del Tratado y con las normas aplicables del derecho internacional. Las normas aplicables del derecho internacional pertinentes a la interpretación de los tratados son aquellas normas de derecho internacional consuetudinario que están reflejadas en los Artículos 31 y 32 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados (“Convención de Viena”). Sin perjuicio de la relevancia y aplicación de cualquier otra parte de los Artículos 31 y 32, el Tribunal resalta, a los efectos del presente caso, el Artículo 31(1) de la Convención de Viena el cual dispone lo siguiente: “un Tratado deberá interpretarse de buena fe conforme al sentido corriente que haya de atribuirse a los términos del tratado en el contexto de estos y teniendo en cuenta su objeto y fin”. Una vez considerada dicha norma, así como las demás disposiciones de los Artículos 31 y 32, el Tribunal procede ahora a analizar la interpretación de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 del CAFTA.

(i) *La Interpretación del Artículo 10.18.1*

207. El punto de partida de todo análisis de interpretación debe radicar en las palabras del texto que requiere interpretación. El Artículo 10.18.1 dispone que una reclamación no podrá someterse a arbitraje “si han transcurrido más de tres años a partir de la fecha en que el demandante tuvo o debió haber tenido conocimiento de la violación alegada ... y conocimiento de que el demandante ... sufrió pérdidas o daños”. Esta disposición es un reflejo de aquellas contenidas en los Artículos 1116(2) y 1117(2) del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (“TLCAN”)<sup>162</sup>. La cuestión principal que surge en virtud de la interpretación del Artículo 10.18.1 en las circunstancias del presente caso radica en el significado de la frase “a partir de la fecha en que el demandante tuvo o debió haber tenido conocimiento de la violación alegada”.

208. La primera consulta a los efectos del Artículo 10.18.1 radica en *la* fecha en la cual la demandante toma conocimiento *por primera vez* de la violación alegada. La relación entre la fecha y la primera vez que la demandante toma conocimiento requiere la identificación de una fecha

---

<sup>162</sup> Los Artículos 1116(2) y 1117(2) del TLCAN están establecidos prácticamente en los mismos términos, el primero versa sobre los reclamos incoados por el inversionista en su propio nombre y el segundo, sobre los reclamos incoados por el inversionista en representación de una empresa. El Artículo 1116(2) dispone lo siguiente: "El inversionista no podrá presentar una reclamación si han transcurrido más de tres años a partir de la fecha en la cual tuvo conocimiento por primera vez o debió haber tenido conocimiento de la presunta violación, así como conocimiento de que sufrió pérdidas o daños".

cierta en la cual el conocimiento fue adquirido por primera vez. A pesar de que es posible concebir un reclamo en el cual una secuencia de eventos íntimamente relacionados de forma provisional garantiza la conclusión de que la demandante tomó conocimiento por primera vez en una fecha cierta o aproximadamente en dicha fecha, la simple lectura del texto de la disposición, la certeza jurídica y el objeto y el propósito de la cláusula prescriptiva requieren la identificación de una fecha específica en la cual se debe suponer que la demandante tomó conocimiento de la violación. En este sentido, el Tribunal no concuerda con el análisis del Laudo en *UPS* respecto de que “líneas de conducta permanente constituyen violaciones continuas de las obligaciones jurídicas y, en consecuencia, extienden el plazo de prescripción”<sup>163</sup> [Traducción del Tribunal]. A pesar de que resulta posible que una línea de conducta continua constituya una violación continua, el Tribunal considera, sin más, que dicha conducta no puede renovar el plazo de prescripción ya que ello efectivamente despojaría a la cláusula prescriptiva de su propósito fundamental, a saber, trazar una línea respecto de la interposición de reclamos históricos. Dicho enfoque fomentaría, asimismo, intentos de analizar de forma indefinida un reclamo respecto de sub-componentes de violaciones cada vez más pequeños en el transcurso del tiempo con el propósito de quedar incluidos dentro del plazo de prescripción. Esto no cumple con la decisión de política de las partes del tratado. Al tiempo que, desde la perspectiva de alguna demandante, la cláusula prescriptiva puede ser percibida como un punto de corte arbitrario para la interposición de un reclamo, dichas cláusulas constituyen un mecanismo legal legítimo para limitar la proliferación de reclamos históricos, con todos los desafíos e incertidumbres legales y políticos concomitantes que traen aparejados.

209. Como la redacción del Artículo 10.18.1 es simple, el requisito de *conocimiento* por parte de la demandante constituye un requisito de conocimiento efectivo o de conocimiento implícito. Debido que con frecuencia resulta difícil determinar el conocimiento efectivo de la demandante, por lo general los tribunales están llamados a considerar aquello que se reputa que la demandante debería haber sabido. El requisito “debió haber tenido conocimiento” del Artículo 10.18.1 es un estándar objetivo; aquello que una demandante prudente debería haber sabido o que se considera que razonablemente debería haber sabido. En este sentido, el Tribunal concuerda con el análisis del tribunal en *Grand River* respecto de esta cuestión, a saber: “Se imputa el ‘conocimiento implícito’ de un hecho a una persona si, por medio del ejercicio de un cuidado o diligencia

---

<sup>163</sup> *UPS*, nota al pie 148 *supra*, en párrafo 28.

razonable, la persona habría tomado conocimiento de dicho hecho. El concepto de 'notificación implícita' está estrechamente vinculado. Ello comprende la notificación que se imputa a una persona, ya sea por conocer alguna cuestión que debería haber colocado a la persona en una postura de investigación adicional, o por abstenerse de forma intencional de investigar con el propósito de evitar el conocimiento efectivo”<sup>164</sup>. [Traducción del Tribunal]

210. En cuanto al tema de la toma de conocimiento de la *violación* por primera vez, si el reclamo es justiciable conforme al Artículo 10.18.1 del CAFTA, el Tribunal considera que se debe fundar en aquella violación que da origen a la interposición de acciones autónomas respecto de la cual la demandada tuvo conocimiento por primera vez dentro del plazo de prescripción. El Tribunal señala que este fue el enfoque adoptado por el tribunal en *Mondev*<sup>165</sup>, con el cual es de su agrado concordar. Esto no impide, tal como lo señalara el tribunal en *Clayton*, la posibilidad de que una serie de eventos relacionados - que cada uno de ellos da origen a la interposición de acciones autónomas - pueda ser dividida en componentes diferentes, algunos prescritos, otros susceptibles de consideración sobre el fondo<sup>166</sup>. No obstante, significa, efectivamente, que para que un “componente” de una controversia sea susceptible de acción respecto del plazo de la cláusula prescriptiva, dicho componente debe ser susceptible de acción de forma separada, es decir, debe constituir un elemento que justifique la interposición de la acción, un reclamo, en derecho propio.

211. A los efectos del Artículo 10.18.1, la fecha pertinente es aquella en la cual la demandante toma conocimiento por primera vez no sólo de la violación sino también de que, a consecuencia de ello, ha incurrido en una *pérdida o daño*. El Tribunal coincide con la observación del tribunal en el marco del caso *Corona Materials* según la cual “el conocimiento de la violación en sí mismo no es suficiente para que comience a correr el período de prescripción; el inciso (1) exige conocimiento de la violación y conocimiento de la pérdida o daño”<sup>167</sup>. A pesar de que el texto del Artículo 10.18.1 no dispone que la pérdida o el daño en cuestión debe ser una consecuencia de la violación alegada, el Tribunal considera que, necesariamente, esta cuestión sobreviene. Resulta una observación trivial que un tribunal establecido de conformidad con el Capítulo Diez de

---

<sup>164</sup> *Grand River*, nota al pie 147 *supra*, en párrafo 59.

<sup>165</sup> *Mondev*, nota el pie 109 *supra*, en párrafo 70.

<sup>166</sup> *Clayton*, nota el pie 149 *supra*, en párrafo 266.

<sup>167</sup> *Corona Materials*, nota al pie 143 *supra*, en párrafo 194.

CAFTA no tenga competencia para otorgar indemnizaciones pecuniarias sino con respecto de una violación que ha acaecido en el marco de su jurisdicción. De ello se desprende que la comprensión de la pérdida o el daño requerido por el Artículo 10.18.1 versa sobre la pérdida o daño que se incurre como resultado de una violación alegada, que cae bajo la jurisdicción del tribunal. De ello se desprende la interpretación de la pérdida o del daño requerido por el Artículo 10.18.1 versa sobre la pérdida o daño en el que se incurre como resultado de la violación alegada la cual recae dentro de la jurisdicción del tribunal. Esta cuestión reviste una significancia mayor ya que necesariamente ocurre lo contrario, a saber, que el tribunal carece de competencia para decidir sobre reparaciones que se originan en una violación respecto de la cual no tiene jurisdicción. Esto resulta significativo en circunstancias prescriptivas en las cuales una serie de acciones vinculadas pueden ser divididas en aquellas que satisfacen el requisito prescriptivo, y que, en consecuencia, son justiciables, y en aquellas que no satisfacen el requisito prescriptivo y que, en consecuencia, no son justiciables. En tales casos, el Tribunal considera que su jurisdicción para otorgar una indemnización estará necesariamente vinculada y limitada por la violación en la que entiende y respecto de la cual tiene jurisdicción.

212. El Tribunal denota apreciaciones aparentemente disimiles sobre esta cuestión por los tribunales en *Feldman* y *Mondev*<sup>168</sup>, si bien, principalmente, en materia de irretroactividad en lugar de en materia del plazo de prescripción conforme al TLCAN, y, asimismo, en virtud del *obiter* del tribunal en *UPS*<sup>169</sup>. Respecto de su propia jurisdicción conforme al Artículo 10.18.1 del CAFTA, el Tribunal considera que la violación en la que entiende en virtud de este Artículo necesariamente limitará las reparaciones que pudieren ser decididas a lo que es debido como consecuencia de dicha violación en particular. Esto no debe impedir una consideración apropiada respecto de la conducta anterior al plazo de prescripción a los efectos de la evaluación tanto en materia de responsabilidad como de indemnización. No obstante, debe impedir, respecto de la presente estimación del Tribunal, que se decidan reparaciones de forma debida distintas de aquellas que se originan por la violación que recae dentro de la jurisdicción del Tribunal.

---

<sup>168</sup> *Feldman*, nota al pie 146 *supra*, en Laudo Provisional, párrafo 62; *Mondev*, nota al pie 107 *supra*, en párrafo 69.

<sup>169</sup> *UPS*, nota al pie 148 *supra*, en párrafo 30.

213. Respecto de la cuestión que consiste en determinar si la pérdida o el daño deben ser cristalizados, y si la demandante debe tener una cuantía concreta de la medida de dicha pérdida o daño, el Tribunal concuerda con el enfoque adoptado en *Mondev, Grand River, Clayton y Corona Materials* relativo a que la cláusula prescriptiva no requiere un conocimiento completo o preciso de la pérdida o daño<sup>170</sup>. De hecho, en opinión del Tribunal, el requisito del Artículo 10.18.1, *inter alia*, de hacer referencia a la fecha en la cual la demandante tomó conocimiento real o implícito *por primera vez* de la pérdida o daño en el que se incurriera como consecuencia de la violación implica que dicho conocimiento está originado por la primera apreciación de que se incurrirá (o se ha incurrido) en la pérdida o el daño. No requiere ni permite que la demandante espere y observe la medida completa en la que resultará o podrá resultar la pérdida o el daño. Es la primera apreciación de la pérdida o el daño como consecuencia de la violación lo que da inicio al plazo de prescripción.

(ii) *La Interpretación del Artículo 10.1.3*

214. El Tribunal procede ahora a analizar la interpretación del Artículo 10.1.3. Dispone que el Capítulo Diez del CAFTA “no obliga a ninguna Parte en relación con cualquier acto o hecho que tuvo lugar, o cualquier situación que cesó de existir, antes de la fecha de entrada en vigor de este Tratado”. De forma contraria a lo que ocurre con el plazo de prescripción de tres años, esta disposición no tiene su contraparte en el TLCAN, a pesar de que el principio a él subyacente fuera contemplado por los tribunales conformados en virtud del Capítulo Once del TLCAN en referencia al derecho internacional consuetudinario.

215. No es objeto de controversia que el Artículo 10.1.3 re-expresa la norma general del derecho internacional consuetudinario reflejado en el Artículo 28 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados. El principio general de irretroactividad es indiscutido incluso si los elementos de interpretación de la norma dan lugar a debate.

---

<sup>170</sup> *Mondev*, nota al pie 109 *supra*, en párrafo 87; *Grand River*, nota al pie 147 *supra*, en párrafo 78; *Clayton*, nota al pie 149 *supra*, en párrafo 275; y *Corona Materials*, nota al pie 143 *supra*, en párrafo 194.

216. El Tribunal señala que el Artículo 10.1.3 es aplicable a los Estados Parte del CAFTA, no a las partes de la controversia. De conformidad con el Artículo 2.1 del CAFTA (Definiciones de Aplicación General), el término “Parte”, tal como se emplea en el CAFTA, “significa todo Estado respecto del cual haya entrado en vigor este Tratado”. Así, a los efectos del presente caso, el Artículo 10.1.3 se refiere a las obligaciones de Costa Rica, no a las obligaciones, o derechos, de las Demandantes. La cuestión principalmente controvertida del presente caso radica en la interpretación y aplicación de la frase “no obliga a ninguna Parte en relación con cualquier acto o hecho que tuvo lugar ... antes de la fecha de entrada en vigor de este Tratado”. No es materia de controversia que Costa Rica no pueda estar obligada por actos o hechos que tuvieron lugar con anterioridad al día 1 de enero de 2009. En realidad, la cuestión radica en el efecto que tiene esta redacción en la competencia del Tribunal para que pueda considerar los actos o hechos que tuvieron lugar con anterioridad al día 1 de enero de 2009. Esto se refiere, en el presente caso, a los argumentos que invocan y se fundan en la conducta anterior a la entrada en vigor a los efectos de establecer la responsabilidad y de respaldarse en la metodología que adopta las fechas de valuación anteriores al día 1 de enero de 2009 a los fines del cálculo de la indemnización.

217. De forma similar al enfoque adoptado en el marco del TLCAN por parte de los tribunales en *Mondev*<sup>171</sup>, *Grand River*<sup>172</sup> y *Clayton*<sup>173</sup>, el Tribunal considera que el Artículo 10.1.3 del CAFTA no le impide considerar la conducta anterior a la entrada en vigor del CAFTA a los efectos de determinar si hubo una violación posterior a la entrada en vigor respecto de una obligación justiciable. En este aspecto, no obstante, el Tribunal hace hincapié, reflejando su análisis *supra* relativa a la violación conforme al Artículo 10.18.1, en que la conducta anterior a la entrada en vigor no puede ser el fundamento para establecer la violación en circunstancias en las cuales la conducta posterior a la entrada en vigor no constituiría, de cualquier modo, una violación susceptible de acción por derecho propio. Los actos y hechos anteriores a la entrada en vigor no pueden, en consecuencia y en virtud de la estimación del Tribunal, constituir hechos o antecedentes susceptibles de acción<sup>174</sup>. Dicha conducta puede constituir evidencia circunstancial que confirme o invalide una violación aparente posterior a la entrada en vigor, a modo de ejemplo, la intención

---

<sup>171</sup> *Mondev*, nota al pie 107 *supra*, en párrafo 70.

<sup>172</sup> *Grand River*, nota al pie 147 *supra*, en párrafo 86.

<sup>173</sup> *Clayton*, nota al pie 149 *supra*, en párrafo 282.

<sup>174</sup> El Tribunal adopta la misma opinión con respecto a las omisiones anteriores a la entrada en vigor, que, según el Tribunal, se encuentran comprendidas en la frase “actos y hechos”, en tanto una omisión constituye una falta de acción.

de la demandada (cuando sea pertinente), o el establecimiento de la doctrina de los actos propios (*estoppel*) o buena fe o mala fe, o el permiso de recurrir que importará el fundamento legal o regulatorio de la conducta que tuvo lugar subsiguientemente, entre otros. La conducta anterior a la entrada en vigor no puede invocarse, no obstante, para determinar responsabilidad respecto de sí en aquellas circunstancias en las cuales la responsabilidad no puede basarse debidamente en la violación posterior a la entrada en vigor alegada y en las cuales se funda la jurisdicción del Tribunal. Cualquier otro enfoque efectivamente despojaría al Artículo 10.1.3 de su propósito y socavaría el principio fundamental de efectividad en la interpretación de los tratados que se funda en la buena fe, y el cual está expresado en la máxima en idioma latín *ut res magis valeat quam pereat* (es preferible que algo surta efecto en lugar de que se torne nulo).

218. Queda pendiente de resolución la cuestión que consiste en establecer si los actos y hechos anteriores a la entrada en vigor pueden constituir fundamento a efectos de la determinación de la reparación. Tal como en el análisis precedente, el Tribunal considera que puede debidamente tomar en cuenta los actos y hechos anteriores a la entrada en vigor a los efectos de evaluar la pertinencia de la reparación, y quizás, asimismo, aquellas cuestiones tales como la forma que debería adoptar dicha decisión en materia de reparación, a modo de ejemplo, para garantizar la efectividad de dicha decisión de reparación. Sin embargo, para ser consistente con el análisis *supra* relativo a la violación<sup>175</sup>, el Tribunal considera que su jurisdicción para resolver en materia de reparaciones estará necesariamente vinculada y limitada por la violación sobre la cual versa y respecto de la cual tiene jurisdicción. Al respecto, el Tribunal concuerda con el comentario contemplado en el *obiter* del tribunal en *UPS* (incluso si no concuerda con la premisa de la cual parte relativa al efecto de la conducta continua en virtud del plazo de prescripción), a saber, que “[l]e compete a las demandantes establecer las reparaciones vinculadas con las violaciones confirmadas, y respecto de la conducta continua que debe incluir una indicación de las reparaciones que no deriven desde el comienzo de la línea de conducta sino solamente de la conducta que haya tenido lugar dentro del plazo permitido por el artículo 1116(2)”<sup>176</sup>. [Traducción del Tribunal]

---

<sup>175</sup> Véase párr. 210 *supra*.

<sup>176</sup> *UPS*, nota al pie 148 *supra*, en párrafo 30.



219. Resulta necesaria una observación final que deriva de las circunstancias del presente caso y la proximidad temporal de la entrada en vigor del CAFTA celebrado entre Costa Rica y los Estados Unidos el 1 de enero de 2009 y de la fecha crítica de prescripción del 10 de junio de 2010 contemplada en el Artículo 10.18.1.

220. La demandante putativa no puede tomar conocimiento de la violación alegada del tratado hasta que dicho tratado entre en vigor. Si bien la fecha de entrada en vigor de un tratado puede ser, y usualmente es, conocida con cierta anterioridad a la fecha real de entrada en vigor, la violación del tratado sólo puede tener lugar una vez que el tratado en cuestión tiene fuerza de ley. Una demandante putativa de los Estados Unidos en contra de Costa Rica no puede, en consecuencia, tomar conocimiento, ya sea efectivo o implícito, de la violación del CAFTA antes, como mínimo, del 1 de enero de 2009. Con anterioridad a esta fecha, no había obligación del CAFTA que pudiera ser violada.

221. Esto tiene un sinnúmero de consecuencias relevantes para el presente caso. En primer lugar, excluye la posibilidad de un reclamo sustentable fundada en la violación alegada del CAFTA con anterioridad al día 1 de enero de 2009. Resulta axiomático que las Demandantes no hayan podido incoar los reclamos que ahora alegan con anterioridad al día 1 de enero de 2009. Si debiera haber un reclamo sustentable, éste debe fundarse en la violación alegada y en la pérdida o daño indirecto con posterioridad al día 1 de enero de 2009. Tal como se indicara en el análisis *supra*, el Tribunal considera que, para proceder más allá de la evaluación jurisdiccional, toda violación alegada debe estar relacionada con la conducta independiente susceptible de acción dentro del plazo prescriptivo.

222. En segundo lugar, la fecha de entrada en vigor del 1 de enero de 2009 tiene consecuencias para el funcionamiento de la fecha crítica de prescripción - posterior en el tiempo - del 10 de junio de 2010. Incluso en aquellas circunstancias en las cuales la demandante pueda hacer referencia a antecedentes o hechos que justifiquen la acción con posterioridad al día 10 de junio de 2010, será necesario evaluar si el reclamo alegado puede ser suficientemente separado de los actos y hechos anteriores a la entrada en vigor como para que sean justiciables de forma independiente, incluso si fuera apropiado considerar la conducta anterior al día 1 de enero de 2009 a los efectos de

determinar si hubo una violación posterior a la entrada en vigor subsiguiente. En opinión del Tribunal, la norma del derecho internacional consuetudinario relativa a la irretroactividad de los tratados, afirmada en la expresión “para mayor certeza” del Artículo 10.1.3 del CAFTA, controla en última instancia la jurisdicción del Tribunal y la susceptibilidad de acción de la controversia. La violación alegada no recaerá en la jurisdicción del Tribunal si la resolución del Tribunal requerirá de forma necesaria e inevitable una determinación en virtud de la licitud de la conducta juzgada en contra de las obligaciones del tratado que no estaban vigentes en dicho momento. El Tribunal puede considerar los actos y hechos anteriores a la entrada en vigor a efectos probatorios y aquellos de similares características, tal como se analizara *supra*. Sin embargo, dichos actos y hechos no pueden constituir el fundamento de una determinación sobre responsabilidad incluso respecto de la violación susceptible de acción posterior a la entrada en vigor o posterior a la fecha crítica de prescripción. Para que sea susceptible de acción, la violación que supuestamente tuvo lugar dentro del plazo permitido, desde la perspectiva prescriptiva, debe ser susceptible de acción *de forma independiente* si está fundada en una conducta anterior a la fecha de entrada en vigor o anterior a la fecha crítica de prescripción. En este sentido, el Tribunal recuerda y concuerda con las observaciones del tribunal en *Mondev* respecto de que “[e]l mero hecho de que una conducta anterior no haya sido resarcida o reparada cuando el tratado entra en vigor no justifica que el tribunal aplique el tratado de forma retrospectiva a dicha conducta. Cualquier otro enfoque socavaría tanto el principio intertemporal del derecho de los tratados y la distinción fundamental entre violación y reparación que subyace el derecho en materia de responsabilidad del Estado”<sup>177</sup>. [Traducción del Tribunal]

223. Este aspecto reviste particular importancia en circunstancias en las que, en el presente caso, las Demandantes alegan actos y hechos vinculados a reclamaciones en virtud tanto del Artículo 10.5 como del Artículo 10.7 no sólo anteriores sino también posteriores a la fecha de entrada en vigor y a la fecha crítica de prescripción que controlan la jurisdicción del Tribunal. El Tribunal procederá a analizar estas cuestiones.

---

<sup>177</sup> *Mondev*, nota al pie 109 *supra*, en párrafo 70.

***D. La Aplicación de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 del CAFTA a las Circunstancias del presente Caso***

224. En este contexto del análisis precedente, el Tribunal señala las cuestiones esenciales en materia de jurisdicción del presente caso, a saber, la aplicación de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 del CAFTA a las circunstancias de este caso.

*(i) Observaciones Preliminares*

225. A título preliminar, el Tribunal señala que todos los tribunales deben realizar una evaluación respecto de si existe jurisdicción en virtud de una cierta controversia, independientemente de que las partes planteen o no la cuestión. No radica en el interés sistémico de una efectiva administración de justicia internacional que un tribunal resuelva cuestiones sobre las cuales carece de jurisdicción, sea que las partes deseen o no que este sea el caso. Esta apreciación no sólo versa sobre cuestiones de consentimiento, si bien ello puede ser de relevancia. Asimismo, ello es importante en virtud de consideraciones *ratione materiae*, *ratione temporis* y *ratione personae*, y es una característica inherente a la mayoría de los sistemas judiciales y tribunales, incluso en el ámbito local.

226. La relevancia de esta apreciación a los efectos del presente caso radica en que, al determinar la jurisdicción, el tribunal no puede fundarse simplemente en la forma en la cual la demandante formula su caso y la demandada formula su respuesta. En el sistema acusatorio, tal como funciona en los procedimientos de arbitraje en cuestiones de inversionista - Estado, el representante legal de cada parte tiene la obligación en el litigio de formular su caso respectivo en los términos más sólidos e intransigentes. Su labor no radica en revelar la verdad. Radica en determinar los hechos controvertidos, dejando en manos del tribunal la tarea de discernir la realidad del caso.

227. Teniendo ello presente, resulta importante, a los efectos de la evaluación jurisdiccional, que el Tribunal identifique lo que considera fundamental del caso de las Demandantes. El Tribunal procede a abocarse a eso ahora.

(ii) *Los Aspectos Fundamentales del Caso de las Demandantes*

228. Tal como se describiera en las primeras secciones del presente Laudo en las cuales se analizan los argumentos de las Partes, el representante legal de las Demandantes, en sus presentaciones sobre jurisdicción en ocasión de la audiencia, instó al Tribunal a que considere el último escrito de las Demandantes relativo a la cuestión que nos ocupa. De hecho, las presentaciones orales de las Demandantes sobre jurisdicción extendieron lo señalado en sus presentaciones escritas, desarrollando una matriz de siete puntos en virtud de las violaciones alegadas las cuales se fundan, respecto de los argumentos de las Demandantes, en la conducta posterior al día 10 de junio de 2010 que las Demandantes confirman era susceptible de acción<sup>178</sup>. Esta matriz confeccionada en un apéndice de la Dúplica sobre Jurisdicción de las Demandantes que establece una serie de cuestiones silogísticas para asistencia del Tribunal, si bien sólo respecto de cinco escenarios y con sus respuestas del tipo si - no, derivó en la conclusión del Tribunal relativa a que éste tiene jurisdicción respecto de cada uno de los escenarios.

229. A pesar de ser más compleja y de presentar una sutil diferencia, la esencia de los argumentos jurisdiccionales de las Demandantes tal como allí se establecen radica en que la Demandada no proporcionó una indemnización pronta y adecuada, de forma contraria a lo dispuesto en el Artículo 10.7 del CAFTA (que invoca los subpárrafos 1(c), 2(a) y 2(b) del Artículo 10.7), y le denegó a las Demandantes un proceso de expropiación justo con inclusión, de forma enunciativa, de una demora indefinida en el proceso de pago de la indemnización adecuada. Ello constituye una pequeña síntesis del compendio del argumento ya disponible que podrá ser visualizado con mayor grado de detalle en los escritos de las Demandantes.

230. En su Notificación de Arbitraje, las Demandantes esgrimieron la cuestión de forma más directa, a saber: “[e]n esencia, este caso versa sobre la falta de provisión de una indemnización pronta y adecuada por parte de la Demandada en virtud de sus expropiaciones *de facto* y *de jure* respecto de inmuebles residenciales de valor”<sup>179</sup>. [Traducción del Tribunal]

---

<sup>178</sup> Véanse párrafos 151–152 *supra*.

<sup>179</sup> Véase párrafo 49 *supra*.

231. Sin lugar a dudas, conscientes de las impugnaciones contempladas en los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 del CAFTA, el fondo del caso de las Demandantes versa minuciosamente en términos de violaciones continuas / actos compuestos, argumentando que el hecho de que las expropiaciones subyacentes comenzaran con anterioridad al día 1 de enero de 2009 no es relevante respecto de la cuestión que consiste en determinar si la indemnización finalmente determinada era consistente con las obligaciones de la Demandada conforme al CAFTA. Sin embargo, las Demandantes distinguen entre las expropiaciones directas alegadas respecto de nueve propiedades y las expropiaciones indirectas alegadas respecto de las restantes 17 propiedades; las partes de las propiedades expropiadas de forma directa ubicadas fuera de la zona de los 125 metros, y el proceso de expropiación en virtud de las expropiaciones directas.

232. En cuanto a su reclamación de nivel mínimo de trato, la postura de las Demandantes se concentra en los supuestos defectos *procesales*, tales como variaciones inexplicables en las valuaciones de los mismos terrenos y variaciones radicales en los enfoques hacia la fase judicial, así como en lo que se describe como los *resultados* arbitrarios e injustos que sufrieron las Demandantes en relación con el régimen de expropiación de la Demandada. Por consiguiente, existe cierta intersección entre las reclamaciones en virtud del Artículo 10.5 y aquellas en virtud del Artículo 10.7, como era de esperar en vista de los términos del Artículo 10.7.1(d), que incorpora el apego al Artículo 10.5 en el estándar requerido a efectos de una expropiación lícita.

233. En respuesta a ello, la Demandada reconoce, como es debido, que existió tanto una conducta con posterioridad al día 1 de enero de 2009 como una conducta con posterioridad al día 10 de junio de 2010. No obstante, la Demandada describe esta conducta como los efectos prolongados de los actos anteriores al día 1 de enero de 2009 o como actos dependientes que no constituyen respecto de sí violaciones independientes del CAFTA. En cualquier caso, la Demandada argumenta que las Demandantes tenían o debe reputarse que habían tomado conocimiento de las violaciones que alegan con anterioridad al día 10 de junio de 2010. En virtud de las alegaciones en materia de expropiaciones directas, la Demandada argumenta que, en el propio análisis de las Demandantes, las propiedades (o partes de ellas) fueron tomadas con anterioridad al día 1 de enero de 2009. En virtud de las alegaciones en materia de expropiaciones

indirectas, la Demandada argumenta que, también en estos casos, los actos por los cuales se reclama tuvieron lugar con anterioridad al día 1 de enero de 2009.

234. Con respecto al argumento de las Demandantes relativo al nivel mínimo de trato, la postura de la Demandada consiste fundamentalmente en que el derecho internacional consuetudinario no comprende protecciones para las expectativas legítimas en ausencia de inducción gubernamental expresa; en que, en cualquier caso, Costa Rica ha actuado de manera coherente y razonable, es decir, su conducta no ha sido arbitraria; y en que su enfoque hacia la expropiación de las propiedades de las Demandantes ha sido completamente razonable y justificado. En consecuencia, la Demandada impugna las alegaciones de las Demandantes en materia tanto de procesos como de resultados en virtud del Artículo 10.5.

235. A los efectos de su evaluación en materia de jurisdicción, el Tribunal considera que el caso de las Demandantes tiene principalmente cuatro elementos generales. A saber: (a) alegaciones en materia de expropiaciones ilícitas; (b) alegaciones en materia de falta de pago de la indemnización pronta; (c) alegaciones en materia de falta de pago de la indemnización adecuada; y (d) alegaciones en materia de violaciones del nivel mínimo de trato y del debido proceso en cuanto al proceso de expropiación. A lo largo de cada uno de estos reclamos se encuentra la argumentación de que el proceso de expropiación fue (y es) lento, arbitrario, poco transparente y contrario a las expectativas legítimas de las Demandantes, de forma tal que el conocimiento de las Demandantes respecto de las violaciones que ahora alegan no puede estar vinculado a los desarrollos regulatorios anteriores al día 1 de enero de 2009 de los cuales sólo tuvieron conocimiento de forma subsiguiente.

236. El Tribunal enfoca la cuestión de su jurisdicción conforme a los Artículos 10.18.1 y 10.1.3 del CAFTA respecto de esta apreciación teniendo en cuenta el carácter fundamental de los reclamos de las Demandantes.

*(iii) Los Requisitos de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3*

237. De forma subsiguiente al análisis *supra* sobre la interpretación de los Artículos 10.18.1 y 10.1.3, el Tribunal destaca dos interrogantes cuyas respuestas serán decisivas para la evaluación

del Tribunal respecto de su jurisdicción en el presente caso. Las cuestiones deben analizarse demandante por demandante, y propiedad por propiedad.

- (a) En virtud de la aplicación del Artículo 10.18.1: ¿hay evidencia para fundar una decisión respecto de que cada demandante, y respecto de cada propiedad, que tomaron conocimiento por primera vez, o debe reputarse que tomaron conocimiento por primera vez, de la violación alegada susceptible de acción independiente y de las pérdidas indirectas de ella derivadas, respecto de una propiedad determinada sólo con posterioridad al día 10 de junio de 2010?
- (b) En virtud de la aplicación del Artículo 10.1.3: en el caso de que la violación alegada susceptible de acción independiente posterior al día 10 de junio de 2010 sea identificada, ¿puede evaluarse sobre el fondo dicha violación alegada sin que sea necesaria una determinación en virtud de la licitud de la conducta anterior al día 1 de enero de 2009?

238. Sujeto a las respuestas a estas interrogantes, otras preguntas podrían surgir. A saber: el marco analítico pertinente es aquel descrito en los párrafos 206–223 *supra*.

(iv) *¿El Tribunal Tiene Jurisdicción Respecto de las Violaciones Alegadas por las Demandantes?*

(a) Observaciones preliminares

239. Corresponde efectuar dos observaciones preliminares. En primer lugar, el Tribunal observa que a la parte que plantea una proposición le corresponde ofrecer pruebas en sustento de su postura. Esto es aplicable no sólo a las cuestiones de jurisdicción, sino también al fondo de una reclamación, en particular, en tanto sea aplicable al fundamento de hecho de una afirmación de jurisdicción que debe probarse como parte integrante de la postura de una demandante. Por ende, las Demandantes tienen la carga de probar los hechos necesarios para establecer la jurisdicción del Tribunal. Si eso

es posible, la carga se invertirá a la Demandada a fin de que demuestre el motivo por el cual, a pesar de los hechos probados por las Demandantes, el Tribunal carece de jurisdicción<sup>180</sup>.

240. En segundo lugar, puesto que esto es de relevancia general para lo que sigue, resulta conveniente dejar constancia desde el principio la conclusión del Tribunal de que ni el hecho ni el contenido del Informe de la Contraloría, ni las recomendaciones allí contenidas ni las acciones efectuadas respecto de ellas, pueden en sí mismos constituir una violación susceptible de acción en nombre y representación de las Demandantes en las circunstancias del caso que nos ocupa planteadas ante el Tribunal. El Tribunal acepta que el Informe de la Contraloría constituye una prueba que afecta el carácter del régimen de expropiación de la Demandada, que es pertinente como tal y que, por consiguiente, puede ser relevante para una evaluación de responsabilidad y daños. Sin embargo, no constituye un acto o hecho posterior a la entrada en vigor dirigido a las Demandantes que ellas puedan invocar para fundar una pretensión. Por el contrario, el Informe de la Contraloría es una recopilación de actos y pasos que el Gobierno ejecutó y siguió o que ha de ejecutar y seguir en el futuro. No contiene ni órdenes ni otras medidas regulatorias que les impongan consecuencias jurídicas a las Demandantes. Según el Tribunal, tampoco se refiere a la cuestión relativa al momento en que debe considerarse que las Demandantes tomaron conocimiento de las violaciones y las pérdidas que alegan.

(b) Jurisdicción en cuanto a las reclamaciones relativas a las propiedades respecto de las cuales no ha habido declaratoria de interés público

241. Al proceder a la cuestión de la jurisdicción del Tribunal, resulta conveniente comenzar con las alegaciones de las Demandantes en virtud de la expropiación indirecta y las violaciones del nivel mínimo de trato y del debido proceso relativas a las propiedades respecto de las cuales no ha habido declaratoria de interés público.

---

<sup>180</sup> El Tribunal considera que se trata de una declaración no controvertida de principios del derecho aceptados, tal como se refleja, por ejemplo, en *Pac Rim Cayman LLC c. La República de El Salvador*, Caso CIADI No. ARB/09/12, Decisión sobre las Excepciones Jurisdiccionales de la Demandada, 1 de junio de 2012, *inter alia*, en párrafos 2.8–2.15.



242. La **Tabla 5**, en el párrafo 53 *supra*, identifica las ocho propiedades para las que no existió declaratoria de interés público. Las **Tablas 25 a 30, 33 y 34** a continuación del párrafo 77 *supra*, brindan una información más completa al respecto, a saber:

**Tabla 36 – Ausencia de Declaratoria de Interés Público (8 Lotes)**

| <u># Lote</u>     | <u>Tabla Analítica</u> |
|-------------------|------------------------|
| A39 (B&R Copher)  | Tabla 25               |
| C71 (Spence Co.)  | Tabla 26               |
| V61a (Spence Co.) | Tabla 27               |
| V61b (Spence Co.) | Tabla 28               |
| V61c (Spence Co.) | Tabla 29               |
| C96 (Spence Co.)  | Tabla 30               |
| SPG3 (Spence Co.) | Tabla 33               |
| V59 (Spence Co.)  | Tabla 34               |

243. Tal como lo demuestran las tablas analíticas respecto de cada uno de estos lotes, no ha existido acción expropiatoria directa por parte de la Demandada en virtud de ninguno de estos lotes a partir de su adquisición por parte de las respectivas demandantes. Ello, por supuesto, comprende precisamente las alegaciones de las Demandantes relativas a la violación en estos casos, a saber, que es un cumplimiento sujeto a la condición de la demora, de la abstención de proceder, de la omisión de la Demandada.

244. Sin embargo, existe una conducta regulatoria y expropiatoria general exhaustiva por parte de la Demandada en el período subsiguiente a la adquisición de cada propiedad; conducta en la cual las Demandantes se fundan para respaldar sus reclamos, conducta que en cada caso precede a la fecha crítica de prescripción del 10 de junio de 2010 así como también al día 1 de enero de 2009 fecha en la cual el CAFTA entrara en vigor.

245. En virtud de esta conducta exhaustiva anterior a los días 1 de enero de 2009 y 10 de junio de 2010, el Tribunal considera que las Demandantes no demostraron, de forma *manifiesta* - respecto de las alegaciones de expropiación indirecta, denegación de un proceso de expropiación justo, falta de pago de una indemnización pronta y falta de pago de una indemnización adecuada - que tomaron conocimiento por primera vez, o que se debe reputar que habían tomado conocimiento por primera vez, de las violaciones y las pérdidas que ahora alegan sólo con posterioridad al día

10 de junio de 2010. Las apreciaciones que radican en el centro de cada una de las alegaciones que las Demandantes plantean datan de la conducta previa al día 10 de junio de 2010, y de hecho a la conducta previa al día 1 de enero de 2009 por parte de la Demandada. Así, las reclamaciones fracasan en el requisito de toma de conocimiento previsto en el Artículo 10.18.1.

246. Adicionalmente, el Tribunal considera que las Demandantes no han demostrado, una vez más de forma *manifiesta*, en virtud de dicha conducta previa a la entrada en vigor y al plazo de prescripción, que las violaciones por ellas alegadas constituyen violaciones susceptibles de acción independiente, separables de la conducta previa a la entrada en vigor en la cual se fundan de forma sustancial. El Tribunal considera, asimismo, que las Demandantes no han demostrado que, incluso si el Tribunal aceptara la existencia de una violación susceptible de acción posterior al día 10 de junio de 2010, dicha violación podría ser evaluada debidamente sobre el fondo sin la necesidad de determinar la licitud de la conducta previa al día 1 de enero de 2009.

247. En consecuencia, el Tribunal concluye, y resuelve, que carece de jurisdicción para entender en los reclamos de las Demandantes respecto de los Lotes A39, C71, C96, V59, V61a, V61b, V61c y SPG3.

(c) Jurisdicción en cuanto a las reclamaciones relativas a las propiedades respecto de las cuales han vencido las declaratorias de interés público

248. El Tribunal procede ahora a considerar los reclamos en materia de expropiación indirecta y las violaciones del nivel mínimo de trato y del debido proceso relativos a las nueve propiedades respecto de las cuales han vencido las declaratorias de interés público. La **Tabla 6**, en el párrafo 54 *supra*, identifica estas nueve propiedades, con una información más completa al respecto de cada una de ellas que se brinda en las **Tablas 18 a 24, 31 y 32** a continuación del párrafo 77 *supra*, a saber:

### Tabla 37 – Procesos Administrativos Vencidos (9 Lotes)

| <u># Lote</u>           | <u>Tabla Analítica</u> |
|-------------------------|------------------------|
| V39 (B&R Copher)        | Tabla 18               |
| V40 (B&R Copher)        | Tabla 19               |
| V30 (Spence)            | Tabla 20               |
| V31 (Spence)            | Tabla 21               |
| V32 (Spence)            | Tabla 22               |
| V33 (Spence)            | Tabla 23               |
| V38 (R. Copher)         | Tabla 24               |
| V46 (R. Copher-Holsten) | Tabla 31               |
| V47 (R. Copher-Holsten) | Tabla 32               |

249. Tal como surge de las tablas analíticas respecto de estos lotes, la cuestión relativa a dichos lotes pareciera ser un poco menos directa. En cada caso, existe conducta, si bien por parte de la demandante en particular en lugar de por parte de la Demandada, en el período posterior a la entrada en vigor del CAFTA. En cada caso, ello adopta la forma de objeción de la demandante respecto del avalúo administrativo; en ocho casos, el 21 de enero de 2009, en el noveno caso, el 2 de abril de 2009. En el caso de cada uno de estos lotes, existió declaratoria de interés público a principios del mes de octubre de 2007 seguida de un avalúo administrativo a mediados del mes de septiembre de 2008. En cada caso, sin embargo, no ha habido en el expediente constancia de conducta justiciable o jurídicamente reconocible por parte de la Demandada con posterioridad al día 1 de enero de 2009.

250. La primera interrogante respecto de estos lotes radica en saber si las objeciones de las Demandantes respecto de los avalúos administrativos de los meses de enero y abril de 2009 son suficientes, sin más, para incoar estos reclamos dentro del plazo de prescripción. El Tribunal es claro en que no lo son. No es simplemente que ello constituye conducta por parte de las Demandantes, lo cual no puede *per se* fundar un reclamo. Es que dicha conducta, en cualquier caso, antecede a la fecha crítica de prescripción del 10 de junio de 2010. De forma más particular, el Tribunal considera que esta conducta por parte de cada una de las Demandantes indica por sí misma conocimiento de la Demandante de una violación sustancial que ahora se alega, a saber, la falta de pago de la indemnización adecuada que se esgrime.

251. La pregunta que sigue consiste en determinar si esta evaluación cambia ante las alegaciones más amplias de las Demandantes con respecto a las alegaciones de expropiación indirecta, denegación de un proceso de expropiación justo, falta de pago de indemnización pronta y falta de pago de indemnización adecuada, así como si se formulan en términos de la conducta posterior al plazo de prescripción de la Demandada o en términos de violaciones continuas.

252. El Tribunal considera que, sin importar cómo se formulen estas alegaciones, no cumplen con el requisito de demostrar una violación susceptible de acción independiente durante el período posterior al día 10 de junio de 2010 respecto del cual las Demandantes tuvieron conocimiento de la violación y de los daños indirectos en la forma requerida recién después de esta fecha crítica de prescripción. Las apreciaciones que constituyen el eje de las alegaciones respecto de los lotes que fueron el objeto de declaratorias de interés público ahora vencidas se encuentran firmemente enraizadas en la conducta anterior al día 10 de junio de 2010 y anterior al día 1 de enero de 2009, lo que es más notorio que en el caso de los lotes respecto de los cuales no ha habido declaratoria de interés público. Por ende, las reclamaciones fracasan en el requisito de toma de conocimiento previsto en el Artículo 10.18.1. De conformidad con la evaluación del Tribunal, las Demandantes no han demostrado que las violaciones que alegan sean susceptibles de acción independiente y separables de la conducta anterior a la entrada en vigor en que se encuentran profundamente enraizadas. El Tribunal también considera que las Demandantes no han demostrado que, incluso si el Tribunal aceptara la existencia de una violación posterior al día 10 de junio de 2010 susceptible de acción, dicha violación podría evaluarse correctamente sobre el fondo sin necesidad de una conclusión relativa a la licitud de la conducta anterior al día 1 de enero de 2009.

253. Por consiguiente, el Tribunal concluye, y también resuelve, que carece de jurisdicción para entender en las reclamaciones de las Demandantes con respecto a los Lotes V30, V31, V32, V33, V38, V39, V40, V46 y V47.

(d) Jurisdicción en cuanto a las reclamaciones relativas a las propiedades al menos una parte de las cuales se alega que ha sido objeto de expropiación directa

254. El Tribunal procede a referirse a los nueve lotes restantes respecto de los cuales las Demandantes alegan lo siguiente: (a) expropiación directa, en cuanto a las partes de los lotes que

se encuentran dentro de la zona del Parque de 125 metros; (b) expropiación indirecta, en cuanto a las partes de cada lote que se encuentran fuera de la zona del Parque de 125 metros; y (c) violaciones del nivel mínimo de trato y del debido proceso en cuanto al proceso de expropiación. La **Tabla 7**, en el párrafo 55 *supra*, identifica las nueve propiedades en cuestión, mientras que las **Tablas 9 a 17** a continuación del párrafo 73 *supra* brindan información más completa acerca de cada una de la siguiente manera:

**Tabla 38 – Reclamaciones de Expropiación Directa (9 Lotes)**

| <u>Lote #</u>      | <u>Tabla Analítica</u> |
|--------------------|------------------------|
| B1 (A&T Berkowitz) | Tabla 9                |
| B3 (Berkowitz)     | Tabla 10               |
| B5 (Berkowitz)     | Tabla 11               |
| B6 (Berkowitz)     | Tabla 12               |
| B8 (A&T Berkowitz) | Tabla 13               |
| B7 (Gremillion)    | Tabla 14               |
| A40 (Spence Co.)   | Tabla 15               |
| SPG1 (Spence Co.)  | Tabla 16               |
| SPG2 (Spence Co.)  | Tabla 17               |

255. Las reclamaciones relativas a estos lotes presentan dificultades analíticas, dado que, en cada caso, las propiedades han sido el objeto de declaraciones de interés público, decretos de expropiación y actos de desposesión si bien, en todos los casos, esta conducta ha precedido a la entrada en vigor del CAFTA. La última en la secuencia de estas medidas administrativas, el acto de desposesión, tuvo lugar a mediados del mes de marzo de 2008, en el caso de seis de los lotes; a mediados del mes de septiembre de 2008, en el caso de uno de los lotes; y a comienzos del mes de diciembre de 2008, en el caso de los dos lotes restantes. No obstante, también ha habido decisiones de fase judicial respecto de varios de estos lotes, decisiones que, en algunos casos, fueron adoptadas durante el período comprendido entre la fecha crítica de prescripción en virtud del Artículo 10.18.1 del 10 de junio de 2010 y el inicio del procedimiento el 10 de junio de 2013. La cuestión que surge en dichos casos consiste en determinar si una sentencia en materia de indemnización que, según se dice, por sus propios términos, resulta violatoria del Artículo 10.5 y/o del Artículo 10.7 del CAFTA puede constituir una violación susceptible de acción independiente a efectos de prescripción. En el supuesto que una sentencia de esa naturaleza pudiera constituir una pretensión independiente, surge otra cuestión con respecto a varias de las reclamaciones y propiedades, a saber, si una demandante puede invocar una pretensión de fecha

posterior al inicio del procedimiento en circunstancias en las que no existe pretensión anterior al inicio del procedimiento.

256. Asimismo, existe la cuestión relativa al efecto del proceso de expropiación en la parte de cada lote, fuera de la zona del Parque de 125 metros, que no era objeto de una declaratoria de interés público, un decreto de expropiación y un acto de desposesión. Si bien no surge cuestión alguna en cuanto a la adecuación de la indemnización disponible con respecto a estas partes de cada propiedad – dado que no se calculó ni ofreció ninguna indemnización – existe una cuestión que consiste en determinar si las medidas administrativas en cuanto a las partes de la propiedad dentro de la zona de 125 metros pueden constituir una expropiación indirecta susceptible de acción, contrariamente al Artículo 10.7 del CAFTA, y/o una violación del nivel mínimo de trato requerido, contrariamente al Artículo 10.5, con respecto a la parte pertinente de la propiedad fuera de la zona de 125 metros. En ese caso, la cuestión entonces consiste en determinar si dicha conducta es justiciable ante el Tribunal, en vista de los requisitos jurisdiccionales en virtud del Artículo 10.18.1 y del Artículo 10.1.3.

257. Partiendo de la cuestión relativa a las alegaciones de expropiación directa con respecto a estas propiedades, el primer aspecto relevante para la evaluación de la jurisdicción es la fecha en que tuvo lugar la expropiación directa de las partes de cada lote que se encontraban dentro de la zona del Parque de 125 metros.

258. Las fechas de desposesión respecto de cada uno de estos lotes se consignan en la **Tabla 8** *supra* a continuación del párrafo 70. Tal como se destacara arriba, los actos de desposesión relativos a cada una de estas propiedades tuvieron lugar en el año 2008.

259. A efectos de sus reclamaciones de valuación, las Demandantes han afirmado que la fecha del decreto de expropiación es la fecha pertinente. Las fechas de los decretos de expropiación respecto de cada una de estas propiedades se consignan en la **Tabla 35** *supra* a continuación del párrafo 96(c). En seis casos, los decretos de expropiación se emitieron a fines del mes de noviembre de 2006. En un caso, el decreto de expropiación se emitió a mediados del mes de abril

de 2007. En los dos casos restantes, los decretos de expropiación se emitieron a mediados del mes de marzo de 2008.

260. En el marco del caso *Santa Elena*, el tribunal enfrentó la cuestión relativa a la fecha en que la propiedad objeto de debate debía valuarse. En el curso de su análisis, el tribunal del caso *Santa Elena* observó lo siguiente:

Lo que debe identificarse es el alcance con que las medidas adoptadas han privado al titular del control normal de su propiedad. Un decreto que anuncia un proceso de consideración administrativa y judicial de la cuestión de una manera que congela o arruina efectivamente la posibilidad de que el titular explote en forma razonable el potencial económico de la propiedad puede identificarse correctamente como el verdadero acto de confiscación si el proceso iniciado de ese modo no se lleva a cabo dentro del tiempo razonable<sup>181</sup>. [Traducción del Tribunal]

261. Si bien esta observación se efectuó en el curso del análisis relativo a la fecha de valuación apropiada, el presente Tribunal considera que se trata de una declaración precisa del derecho sobre la cuestión de la fecha de expropiación.

262. El tribunal del caso *Santa Elena* continuó de la siguiente manera, también pertinente a efectos del caso que nos ocupa:

Aunque la expropiación dispuesta por el decreto de fecha 5 de mayo de 1978 fue sólo el primer paso de un proceso de traspaso de la Propiedad al Gobierno, no puede sostenerse en forma razonable, tal como pretende la Demandante, que este Decreto no expresaba más que una “intención” de expropiar o que, en el año 1978, el Gobierno meramente “pretendía expropiar”. En las circunstancias del presente caso, la confiscación de la Propiedad ocurrió el 5 de mayo de 1978, fecha del Decreto del 1978.

A partir de tal fecha, el uso práctico y económico de la Propiedad por parte de la Demandante se perdió irremediabilmente, sin perjuicio de que [la Demandante] conservara la posesión de la Propiedad. Desde el 5 de mayo de 1978, el dominio de Santa Elena por parte de la Demandante se vio efectivamente frustrado o esterilizado, ya que, a partir de ese momento, la Propiedad no podía utilizarse con los fines de desarrollo para los cuales se había adquirido originalmente (y que, en ese momento, no estaban excluidos) ni tenía un valor de reventa considerable<sup>182</sup>. [Traducción del Tribunal]

---

<sup>181</sup> *Santa Elena*, párrafo 31 *supra*, en párrafo 76.

<sup>182</sup> *Santa Elena*, párrafo 31 *supra*, en párrafos 80–81.

263. El Tribunal considera que esta evaluación también es una declaración precisa del derecho y es directamente relevante para el caso que nos ocupa. Asimismo, el Tribunal resalta que este análisis del tribunal del caso *Santa Elena* fue adoptado por el tribunal en el contexto del caso *Unglaube*<sup>183</sup> si bien el tribunal de *Unglaube*, en las circunstancias del caso, finalmente se decidió por la fecha de la declaración de interés público por parte del MINAE en el mes de noviembre de 2003 como fecha “sin dudas” de la confiscación de las propiedades de *Unglaube*<sup>184</sup>.

264. El Tribunal concluye que la expropiación directa de los Lotes A40, B1, B3, B5, B6, B7, B8, SPG1 y SPG2 tuvo lugar indudablemente, *a más tardar*, en la fecha del decreto de expropiación respecto de cada lote. En efecto, puede establecerse la sólida postura de que ocurrió en la fecha de la declaración de interés público, en tanto, en los términos del tribunal del caso *Santa Elena*, el uso práctico y económico de las propiedades se había perdido irremediablemente en este momento anterior en el tiempo, sin perjuicio de que las Demandantes conservaran la posesión de las propiedades. Desde esa fecha de las declaraciones de interés público, el dominio de las propiedades por parte de las Demandantes se vio efectivamente frustrado o esterilizado, ya que, a partir de ese momento, las propiedades no podían utilizarse con fines de desarrollo ni tenían un valor de reventa considerable<sup>185</sup>.

265. Las Demandantes tuvieron conocimiento real de las expropiaciones directas de sus propiedades, y si, por cualquier razón, no hubieran tenido conocimiento real, el Tribunal considera que han tenido conocimiento implícito de ellas, indudablemente, a más tardar, en las fechas de los decretos de expropiación con respecto a cada propiedad. De hecho, tal como se advirtiera arriba, el Tribunal considera que hay una postura sólida para concluir que la fecha de expropiación coincidió, en cada caso, con la fecha de la declaratoria de interés público.

---

<sup>183</sup> *Unglaube*, párrafo 30 *supra*, en párrafos 217–220.

<sup>184</sup> *Unglaube*, párrafo 30 *supra*, en párrafo 220. El Tribunal subraya que las circunstancias del caso *Unglaube* diferían en un aspecto importante de las circunstancias del presente caso en que los *Unglaube* compraron sus propiedades unos años antes de la creación del Parque Nacional Las Baulas por el Decreto del Parque de 1991.

<sup>185</sup> Puesto que, a efectos del presente Laudo, no es necesario que el Tribunal arribe a una conclusión definitiva respecto de la fecha de expropiación de cada propiedad más allá de lo que se ha dicho recientemente, el Tribunal no lo hace.



266. Las consecuencias de esta conclusión, que, según el Tribunal, deriva de principios de derecho no controvertidos, revisten importancia para la postura jurisdiccional de las Demandantes. Tal como resalta la **Tabla 7**, en el párrafo 55 *supra*, en el caso de seis de las propiedades en consideración, las declaraciones de interés público se emitieron el 1 de diciembre de 2005; en el séptimo caso, se emitió el 30 de marzo de 2006; y en los dos casos restantes, se emitieron el 17 de abril de 2007; es decir, entre 1½ años y 3½ años antes de que el CAFTA entrara en vigor y entre más de 6½ años y 8½ años antes de que las Demandantes incoaran el procedimiento de arbitraje que nos ocupa el 10 de junio de 2013, con sujeción a las restricciones impuestas por el plazo de prescripción de tres años establecido en el Artículo 10.18.1.

267. A fines jurisdiccionales, la conclusión no cambia si las fechas de los decretos de expropiación se adoptan en aras de llevar a cabo el análisis. Tal como consta en la **Tabla 35**, en el párrafo 96(c) *supra*, y tal como se destaca en el párrafo 259 *supra*, los decretos de expropiación se emitieron en seis casos a fines del mes de noviembre de 2006, en un séptimo caso a mediados del mes de abril de 2007 y en los dos casos restantes a mediados del mes de marzo de 2008. Este cronograma precede a la entrada en vigor del CAFTA por entre 9 meses y 2 años y precede al inicio del procedimiento por entre 5½ y 6½ años, con sujeción a las restricciones impuestas por el plazo de prescripción de tres años establecido en el Artículo 10.18.1.

268. Deberían agregarse dos puntos de cierre. En primer lugar, a diferencia de la aplicación del Artículo 10.1.3, el Tribunal subraya que las Demandantes no podrían haber tenido una reclamación en virtud del CAFTA antes de que el CAFTA entrara en vigor el 1 de enero de 2009. Por lo tanto, incluso si se asumiera, hipotéticamente, que esta fue la fecha en que las Demandantes tuvieron conocimiento de las violaciones del CAFTA y las pérdidas que alegan, o debería considerarse que lo tuvieron, dado que las reclamaciones surgen de la conducta establecida por la Demandada con anterioridad al día 1 de enero de 2009, el plazo de prescripción no podría haberse extendido más allá del 1 de enero de 2012, a saber, tres años a partir de la fecha de entrada en vigor del CAFTA. De todos modos, esto es casi 1½ años antes de que las Demandantes iniciaran el procedimiento.

269. En segundo lugar, con una posible excepción, que se abordará en más detalle *infra*, las alegaciones de las Demandantes, en todas sus diversas combinaciones incluidas en la matriz de

siete puntos de las Demandantes de presuntas violaciones y en otros lugares<sup>186</sup>, se encuentran tan profundamente enraizadas en la conducta anterior a la entrada en vigor como para no poder separarse en forma significativa de esa conducta. Si bien al Tribunal no le atrae la caracterización por parte de la Demandada de dichos actos como “efectos persistentes”, en tanto la noción de efectos persistentes sugiere una conducta *de minimis*, que, según el Tribunal, subestima su importancia y consecuencia, el Tribunal acepta que la conducta posterior a la entrada en vigor y posterior a la fecha crítica de prescripción adoptada por la Demandada de que se quejan las Demandantes es una conducta “dependiente” o, en palabras de la Demandada, no es independiente de la conducta anterior al día 1 de enero de 2009 y anterior al día 10 de junio de 2010 respecto de las propiedades en cuestión. La única posible excepción a esta conclusión surge con respecto a las alegaciones de las Demandantes de violaciones en virtud del Artículo 10.5 sobre la determinación de la cuantía de la indemnización (que es distinta y posiblemente separable de la alegación de expropiación más en general, de falta de pago de la indemnización pronta<sup>187</sup> y de denegación de un proceso de expropiación justo). Esta cuestión se tratará *infra* en el contexto del análisis por parte del Tribunal de las reclamaciones de nivel mínimo de trato y debido proceso de las Demandantes.

270. Como consecuencia de la evaluación precedente, el Tribunal concluye, y también resuelve, que carece de jurisdicción para entender en las reclamaciones de expropiación *directa* con respecto a los Lotes A40, B1, B3, B5, B6, B7, B8, SPG1 y SPG2. Además, el Tribunal concluye, y también resuelve, con una posible excepción que se abordará *infra*, que carece de jurisdicción para entender en cualquier reclamación por parte de las Demandantes en cuanto a cualquier supuesta conducta de la Demandada posterior a la entrada en vigor y posterior a la fecha crítica de prescripción, en tanto dicha conducta no es separable de las medidas de expropiación directa y no constituye una violación susceptible de acción independiente a efectos de los Artículos 10.1.3 y 10.18.1.

271. La cuestión que se plantea a continuación consiste en determinar si, sin perjuicio de la conclusión del Tribunal destacada arriba, las alegaciones de las Demandantes de expropiación

---

<sup>186</sup> Véase párrafo 228 *supra*.

<sup>187</sup> En aras de evitar toda duda, el Tribunal considera que las alegaciones de demora / prontitud de las Demandantes con respecto al pago de indemnización no pueden separarse de la supuesta conducta de la Demandada anterior a la entrada en vigor y anterior al plazo de prescripción. Por lo tanto, se trata de conducta “dependiente”, tal como se describiera *supra*, y no es justiciable en el marco del procedimiento que nos ocupa.

*indirecta* con respecto a las partes de cada lote que se encuentran fuera de la zona del Parque de 125 metros constituyen una violación susceptible de acción independiente a efectos del Artículo 10.1.3 y del Artículo 10.18.1. Según la conclusión del Tribunal, esto no es así. En la medida en que surja cualquier cuestión de expropiación indirecta en cuanto a estas propiedades, esta es inseparable de las supuestas medidas de expropiación directa que, según el Tribunal, no son justiciables. Los actos y hechos pertinentes tuvieron lugar con anterioridad a la entrada en vigor del CAFTA el 1 de enero de 2009. Por las mismas razones, la supuesta expropiación indirecta tampoco puede constituir una pretensión independiente a efectos del Artículo 10.18.1. Asimismo, en cuanto a estas reclamaciones de expropiación indirecta, el Tribunal destaca que dan lugar a cuestiones significativas en materia de carga de la prueba, que deben abordar las Demandantes. El Tribunal considera que no lo han hecho adecuadamente. Si bien la presente consulta se concentra en cuestiones de jurisdicción, el Tribunal resalta los estrictos requisitos en cuanto a las reclamaciones de expropiación indirecta impuestos en el párrafo 4 del Anexo 10-C del CAFTA, incluso que el hecho de un efecto negativo en el valor económico de una inversión, por sí solo, no establece que se haya producido una expropiación indirecta. El Tribunal considera que las Demandantes no han satisfecho la carga que pesa sobre ellas en cuanto a estas reclamaciones.

272. Por consiguiente, el Tribunal concluye, y también resuelve, que carece de jurisdicción para entender en las reclamaciones de expropiación *indirecta* de las Demandantes en cuanto a los Lotes B1, B3, B5, B6, B7, B8, SPG1 y SPG2<sup>188</sup>.

273. Tal como se analizara *supra* (véanse párrafos 228 a 235), la esencia de la postura de las Demandantes establece que la Demandada no proporcionó una indemnización pronta y adecuada, y les negó a las Demandantes un proceso de expropiación justo. Las Demandantes no impugnan el derecho de expropiar de Costa Rica y no solicitan ni la restitución de sus propiedades ni una orden que les permita desarrollar sus propiedades. Tal como las diversas Declaraciones Testimoniales de las Demandantes dejan en claro, el foco principal de la excepción de las Demandantes es la valuación que se les ha atribuido a sus propiedades.

---

<sup>188</sup> Dado que el Lote A40 se encuentra totalmente dentro de la zona del Parque de 125 metros, la cuestión de la expropiación indirecta aquí tratada no es aplicable.

274. Cada una de las propiedades en cuestión en el marco del presente caso se encuentra en la fase judicial del proceso de expropiación, que comenzó luego del decreto de expropiación. En el caso de cinco de las propiedades, se emitieron decisiones judiciales relativas a la cuantía de la indemnización durante el período comprendido entre el 24 de diciembre de 2010 y el 29 de febrero de 2013, es decir, con posterioridad a la fecha crítica de prescripción del 10 de junio de 2010 y antes de que las Demandantes incoaran el procedimiento que nos ocupa el 10 de junio de 2013. Tal como se advierte a partir de las **Tablas 9 a 17 *supra***, esto se relaciona con los Lotes B3, B8, A40, SPG1 y SPG2. En el caso de las cuatro propiedades restantes, no se emitieron decisiones judiciales durante el período en cuestión. En el caso de los Lotes B1, B5, B6 y B7, se dictaron sentencias relativas a la cuantía de la indemnización *después* de la incoación del presente arbitraje. Por razones que se pondrán de manifiesto, el Tribunal procede en su consideración de estas cuestiones por vía de referencia a los tres grupos de propiedades destacados recientemente.

275. Comenzando por los Lotes B3, B8, A40, SPG1 y SPG2, si bien las sentencias en materia de cuantía de la indemnización con respecto a estas propiedades no son en cada caso (necesariamente) la última palabra en el proceso, el Tribunal resalta que el CAFTA no exige el agotamiento de los recursos locales. Asimismo, las alegaciones de las Demandantes establecen que el proceso de expropiación de la Demandada es esencialmente defectuoso, arbitrario e injusto, y redundante en valuaciones ampliamente fluctuantes y otras deficiencias considerables. La postura de las Demandantes en este aspecto encuentra importante sustento en el Informe de la Contraloría, cuyo Resumen Ejecutivo se expusiera en el párrafo 41(s) *supra*.

276. La cuestión consiste en determinar si una sentencia judicial puede en sí misma constituir una violación del CAFTA y suponer una pretensión independiente, incluso a efectos de la entrada en vigor y del plazo de prescripción. El Tribunal considera que es posible; que una sentencia puede constituir una violación susceptible de acción independiente, un acontecimiento diferente e importante desde la perspectiva jurídica que puede fundar una reclamación por derecho propio que es separable del acto de expropiación a que se refiere. Como cuestión hipotética, en el presente caso, es perfectamente posible que el Tribunal aborde la adecuación de la determinación judicial de indemnización por parte de los tribunales de la Demandada respecto de un lote determinado sin embarcarse en un pronunciamiento acerca de la legalidad de la conducta anterior al plazo de prescripción o anterior a la entrada en vigor. Aunque, tal como se abordara en los párrafos 217–

218 *supra*, el Tribunal puede tener en cuenta en forma apropiada la conducta anterior a la entrada en vigor y al plazo de prescripción a efectos de determinar si hubo una violación posterior de una obligación justiciable, ello quedaría ahí. En estas circunstancias, la supuesta violación susceptible de acción independiente sería la decisión judicial en materia de *quantum* y no la conducta anterior al plazo de prescripción y anterior a la entrada en vigor que dio inicio al proceso que derivó en la decisión judicial.

277. El Tribunal subraya que este enfoque coincide con el adoptado por el tribunal del caso *Mondev*, que aceptó, a efectos jurisdiccionales<sup>189</sup>, sólo una alegación semejante con respecto a la conducta judicial posterior a la entrada en vigor del TLCAN de los tribunales de Massachusetts en cuanto a sus negociaciones con Lafayette Place Associates (“LPA”), sociedad de responsabilidad limitada de la que era titular la demandante (*Mondev*). Tal como resaltara el tribunal del caso *Mondev*, la cuestión pertinente consiste en determinar si una decisión judicial es en sí misma incoherente con (en ese caso) el TLCAN.

278. La cuestión que surge a continuación se relaciona con la/s supuesta/s violación/es del CAFTA que da/n lugar a la cuestión de la adecuación de la determinación judicial a efectos de su consideración. Las presentaciones de las Demandantes plantean tres fundamentos de reclamación en este aspecto, a saber, que la inadecuación de la indemnización ofrecida constituye una violación del Artículo 10.7.1(c) y/o una violación del Artículo 10.7.2(b) y/o una violación del Artículo 10.5.1, sea que se los interprete conjuntamente con el Artículo 10.7.1(d) o en forma separada.

279. A los fines del presente Laudo, no es necesario que el Tribunal exprese una opinión acerca de la alegación de las Demandantes de que el Artículo 10.7.2 constituye una obligación distinta y susceptible de acción separada, independiente del Artículo 10.7.1(c). A la luz de las conclusiones del Tribunal *infra* con respecto a las alegaciones de las Demandantes en virtud del Artículo 10.7, no hay nada que gire en torno a este argumento a efectos del procedimiento que nos ocupa.

280. Según la opinión del Tribunal, las alegaciones de adecuación de la indemnización de las Demandantes no son justiciables en el marco del procedimiento que nos ocupa por vía de

---

<sup>189</sup> *Mondev*, nota al pie 109 *supra*, en párrafos 66, 70, 73, 75 y 92.

referencia al Artículo 10.7.1(c) o al Artículo 10.7.2(b). Adoptar un enfoque semejante constituiría un supuesto de jurisdicción respecto de las reclamaciones de las Demandantes en materia de expropiación más ampliamente. Tal como ya ha concluido el Tribunal, estas reclamaciones se ven obstaculizadas por los términos tanto del Artículo 10.1.3 como del Artículo 10.18.1. En tanto pueda haber una reclamación justiciable ante el Tribunal, esta no puede referirse, por lo tanto, a la licitud de la supuesta conducta expropiatoria por vía de referencia al Artículo 10.7.

281. Esto deja sólo las alegaciones de nivel mínimo de trato de las Demandantes con respecto a estas propiedades.

282. El Tribunal considera que, según las circunstancias, una alegación por parte de las Demandantes de inadecuación de la indemnización ofrecida o pagada puede involucrar cuestiones relativas al nivel mínimo de trato. El Anexo 10-B del CAFTA afirma que el nivel mínimo de trato en virtud del derecho internacional consuetudinario previsto en el Artículo 10.5 “se refiere a todos los principios del derecho internacional consuetudinario que protegen los derechos e intereses económicos de los extranjeros”. Con respecto al contenido del nivel mínimo de trato, en vista de las presentaciones de las Partes, el Tribunal coincide con el análisis, si bien en el contexto del TLCAN, del tribunal en el marco del caso *Glamis Gold*<sup>190</sup>, en el sentido de que la violación del nivel mínimo de trato en virtud del derecho internacional consuetudinario requiere un acto que sea suficientemente flagrante y escandaloso como para caer por debajo de los estándares internacionales aceptados<sup>191</sup>. El Tribunal también coincide en que dicha conducta incluye, *inter alia*, en tanto sea relevante a efectos del presente Laudo, la arbitrariedad manifiesta y la injusticia evidente. En aras de evitar toda duda, puesto que estos elementos se abordaron en el laudo *Glamis Gold*, el Tribunal considera que, respecto de cualquier medida, las circunstancias del presente caso no involucran cuestiones de denegación de justicia grave, mala fe, completa falta de debido proceso, discriminación evidente, ausencia manifiesta de justificación u otra conducta similar que forme parte del nivel mínimo de trato requerido en virtud del derecho internacional consuetudinario.

---

<sup>190</sup> *Glamis Gold*, nota al pie 120 *supra*.

<sup>191</sup> *Glamis Gold*, nota al pie 120 *supra*, en párrafos 616 y 627.

283. Asimismo, el Tribunal coincide con la opinión expresada por el tribunal del caso *Mondev* según la cual “[un] fallo acerca de lo que es justo y equitativo no puede alcanzarse en abstracto; debe depender de los hechos del caso particular”<sup>192</sup> [Traducción del Tribunal]. Salvo en la medida en que la conducta de un Estado sea tal como para inducir la inversión en cuestión (lo que no ocurre aquí), el Tribunal también considera que no hay sustento suficiente para la proposición de que el nivel mínimo de trato incluye la protección autónoma de las expectativas del inversionista. Ciertamente, las Demandantes no han planteado una postura suficiente a tal efecto en el procedimiento que nos ocupa.

284. El Tribunal resalta que la evaluación de que las decisiones judiciales impugnadas, en las circunstancias del presente caso, involucran de manera apropiada cuestiones en virtud del Artículo 10.5 y no cuestiones en virtud del Artículo 10.7 coincide con el enfoque adoptado en el marco del caso *Mondev*, cuyo tribunal concluyera, ante consideraciones similares en materia de prescripción, que el Artículo 1105(1) del TLCAN estaba comprometido mientras que el Artículo 1110 del TLCAN no lo estaba<sup>193</sup>.

285. En vista de las conclusiones jurisdiccionales incluidas en el presente Laudo, la cuestión que consiste en determinar si las Demandantes están en condiciones de sostener una reclamación sobre el fondo según la cual las sentencias pertinentes en materia de indemnización de los tribunales costarricenses con respecto a las propiedades en cuestión resultan violatorias del Artículo 10.5 se encuentra pendiente de resolución. La cuestión se abordará en más detalle en los párrafos 305–307 *infra*.

286. Reflejando lo que antecede, el Tribunal concluye, y también resuelve, que goza de jurisdicción sobre las alegaciones de las Demandantes de que, por vía de referencia a las sentencias pertinentes y aplicables de los tribunales costarricenses, el cálculo de la indemnización con respecto a los Lotes B3, B8, A40, SPG1 y SPG2 constituye un supuesto de arbitrariedad manifiesta y/o injusticia evidente contrario al Artículo 10.5 del CAFTA.

---

<sup>192</sup> *Mondev*, nota al pie 109 *supra*, en párrafo 118.

<sup>193</sup> *Mondev*, nota al pie 109 *supra*, en párrafos 75 y 97.

287. Quedan cuatro propiedades restantes por considerar, a saber, los Lotes B1, B5, B6 y B7.

288. En cuanto al Lote B1, se emitió una sentencia el 10 de junio de 2016, tres años después que se iniciaron estos procedimientos. Como se indica en la **Tabla 9**, esta sentencia fue apelada por el Estado el 11 de julio de 2016 y han habido eventos posteriores. Esta información referente a los procedimientos costarricenses en cuanto al Lote B1 fue llamada a la atención del Tribunal solo después que la versión no corregida de este Laudo Provisional había sido transmitida a las Partes el 25 de octubre de 2016.

289. Al igual que el Lote B1, en los casos de los Lotes B5, B6 y B7 se dictaron sentencias en materia de cuantía de la indemnización *después* del inicio del presente arbitraje. En el caso del Lote B5, se dictó sentencia el 11 de marzo de 2015, casi dos años después de que se iniciara el procedimiento que nos ocupa. Tal como surge de la **Tabla 11**, también ha habido acontecimientos con posterioridad a la sentencia. En el caso del Lote B6, se dictó sentencia el 30 de julio de 2014, más de un año después de que se iniciara el procedimiento que nos ocupa. Tal como se indicara en la **Tabla 12**, se dictó una sentencia de apelación el día de abril de 2015. En el caso del Lote B7, se dictó sentencia el 30 de julio de 2014, más de un año después de que se iniciara el procedimiento que nos ocupa. Tal como se indicara en la **Tabla 14**, se dictó una sentencia de apelación el 29 de mayo de 2015. También ha habido acontecimientos posteriores en cuanto a esta propiedad.

290. La cuestión consiste en determinar si una sentencia en materia de *quantum* que llega más de un año después del inicio del procedimiento de arbitraje en virtud del CAFTA puede fundar la jurisdicción del Tribunal en circunstancias en las que la reclamación en cuestión de otro modo habría prescrito por operación del Artículo 10.1.3 y/o del Artículo 10.18.1. En otras palabras, la cuestión consiste en determinar si las Demandantes deben establecer que el Tribunal gozaba de jurisdicción con respecto a sus reclamaciones en el momento en que se instituyó el procedimiento o si una deficiencia jurisdiccional puede ser subsanada por acontecimientos posteriores.



291. Esta cuestión no fue abordada en las presentaciones de las Partes. Lo máximo que las Partes se acercaron a ello fue a través de una alegación compuesta de una única oración por parte de la Demandada de que las reclamaciones eran o extemporáneas o prematuras.

292. En las circunstancias del caso, el Tribunal ha deliberado acerca de la cuestión que consiste en determinar si puede pronunciarse correctamente respecto de la materia en ausencia de presentaciones de las Partes.

293. Hay consideraciones en pugna respecto de esta cuestión. Sin embargo, en las circunstancias particulares del caso que nos ocupa, en que el presente Laudo es un laudo provisional que, en ausencia de avenencia, requerirá presentaciones adicionales de las Partes, el Tribunal ha concluido que no sería ni opresivo para las Partes ni incoherente con la función arbitral brindarles a las Partes la oportunidad de abordar esta cuestión. Por consiguiente, el Tribunal difiere los comentarios acerca tanto de la cuestión de principio (a saber, si es necesario brindarles a las Partes la oportunidad de ser escuchadas sobre este punto) como de la cuestión de sustancia a una fecha posterior.

294. Por lo tanto, el Tribunal concluye, y también resuelve, que, en las circunstancias particulares del caso que nos ocupa, las Partes deberían tener la oportunidad de plantear sus opiniones acerca de la cuestión que consiste en determinar si el Tribunal goza de jurisdicción para entender en las alegaciones por parte de las Demandantes de violación del Artículo 10.5 del CAFTA por vía de referencia a las sentencias pertinentes y aplicables de los tribunales costarricenses *dictadas con posterioridad al día 10 de junio de 2013* en cuanto a los Lotes B1 , B5, B6 y B7.

295. El Tribunal se reserva la decisión sobre el procedimiento aplicable a estas presentaciones adicionales a una Resolución Procesal que ha de emitirse oportunamente luego de brindarles a las Partes la oportunidad de ser escuchadas respecto de la cuestión.

(v) *Observaciones de Cierre y Síntesis de las Conclusiones sobre Jurisdicción del Tribunal*

296. Se justifican tres observaciones de cierre sobre la cuestión de la jurisdicción. En primer lugar, como cuestión preliminar, corresponde reforzar un punto que ya se ha planteado. Tal como surge de la síntesis de las presentaciones y pruebas de las Partes *supra*, las alegaciones de las Partes eran detalladas, complejas y, con frecuencia, estaban entrelazadas. En aras de evitar toda duda, en la medida en que el Tribunal no haya abordado expresamente aquí todas y cada una de las alegaciones realizadas por cada Parte, no debería entenderse que se ignoró la cuestión. Por el contrario, el Tribunal ha tenido en cuenta con cuidado y rigurosidad todos los escritos, pruebas y demás documentos presentados por las Partes en el caso que nos ocupa. El hecho de que cualquier cuestión no se haya abordado expresamente en este Laudo responde a un motivo de economía judicial y a una apreciación de que la evaluación de la cuestión objeto de debate no era necesaria a efectos de la decisión emitida por el Tribunal en el marco del presente arbitraje.

297. En segundo lugar, se requiere un comentario acerca de dos argumentos planteados por las Demandantes, casi al pasar. El primer argumento establecía que, si las Demandantes no cumplieron con la fecha límite del plazo de prescripción de 10 de junio de 2010, fue sólo por tres meses, en tanto las Demandantes identificaron las instrucciones del MINAET a la SETENA de fecha 19 de marzo de 2009 como la última de una serie de medidas que contribuyeron a la privación permanente y sustancial de los derechos de propiedad de las Demandantes. En vista de este plazo *de minimis* y de que el derecho internacional evita el formalismo indebido, las Demandantes alegan que el Tribunal debería ignorar el incumplimiento de la fecha límite.

298. El Tribunal no puede aceptar esto, *inter alia*, por cuatro razones. Primero, la cuestión pertinente no consiste en determinar si el MINAET fue la última serie de medidas que afectaron los derechos de propiedad de las Demandantes, sino el momento en que las Demandantes tuvieron conocimiento de la violación. El argumento de las Demandantes le daría un revés a la cláusula de prescripción, y, por ende, el enfoque propuesto no puede aceptarse. Segundo, en cualquier caso, tal como el Tribunal ha observado en su análisis precedente, la supuesta conducta en que las Demandantes fundan las reclamaciones se encuentra profunda e inseparablemente enraizada en la conducta anterior a la entrada en vigor del CAFTA de la Demandada. El hecho de las instrucciones del MINAET de fecha 19 de marzo de 2009 no altera esta evaluación. Tercero, sin importar cuál otro fuera su efecto, tal como estima el Tribunal, las instrucciones del MINAET no constituyen

una nueva violación susceptible de acción independiente separable de la conducta precedente de que las Demandantes estaban al tanto. Cuarto, si bien resulta posible que el derecho internacional evite el formalismo indebido, dar efecto a una cláusula de prescripción no constituye un formalismo indebido; es lo que se necesita en virtud de la interpretación y aplicación correcta del tratado. El Tribunal coincide con la Demandada en que el plazo de prescripción de tres años “no es una estimación”<sup>194</sup>. [Traducción del Tribunal]

299. De modo similar, la segunda alegación al pasar establecía que las Demandantes tomaron conocimiento de la suspensión por parte de la SETENA de todos los procedimientos de expropiación durante el período comprendido entre los años 2008 y 2009 cuando esto se dio a conocer en el Memorial de Contestación de la Demandada el 15 de julio de 2014. Esta alegación no altera la evaluación y conclusión del Tribunal, *inter alia*, por el motivo de que atribuirle al conocimiento recientemente adquirido de las Demandantes la importancia que ellas proponen le daría un revés a la cláusula de prescripción una vez más. La cuestión pertinente es la fecha en que las Demandantes tuvieron conocimiento de la violación y las pérdidas que alegan o se considera que lo tuvieron. Aunque puede que las Demandantes hayan tenido conocimiento de las suspensiones de la SETENA en el mes de julio de 2014, el Tribunal ha concluido que debe considerarse que las Demandantes tuvieron conocimiento de las violaciones que constituyen la esencia de sus reclamaciones bastante tiempo antes, con anterioridad tanto a la fecha crítica de 10 de junio de 2010 como a la fecha de entrada en vigor del CAFTA de 1 de enero de 2009, y subraya esa conclusión. Al igual que en el caso de las instrucciones del MINAET abordadas *supra*, el conocimiento de las suspensiones de la SETENA durante el período comprendido entre los años 2008 y 2009 no genera una nueva violación susceptible de acción independiente separable de la conducta precedente de que las Demandantes estaban al tanto.

300. En tercer lugar, corresponde resaltar que el Tribunal, en este Laudo, trata principalmente cuestiones relativas a su jurisdicción y a la justiciabilidad de la postura de las Demandantes en virtud del CAFTA. No aborda el fondo de las alegaciones de las Demandantes. Resalta este punto por dos razones. Primero, la conclusión del Tribunal de que carece de jurisdicción sobre gran parte de la postura de las Demandantes no debería considerarse un respaldo optimista de las demoras

---

<sup>194</sup> Véase párrafo 123 *supra*.

que evidentemente han plagado el proceso de expropiación de Costa Rica. Las críticas de este proceso incluidas en el Informe de Contraloría son fulminantes. Las Demandantes han fracasado principalmente ante los obstáculos jurisdiccionales. No obstante, esto no debería dejar a la Demandada con la sensación de que el Tribunal no habría sometido la conducta de la Demandada al escrutinio más intenso y crítico si los impedimentos jurisdiccionales no hubieran sido aplicables.

301. Sin embargo, en forma similar, y (sobre la base de los documentos presentados ante el Tribunal) excluyendo al Sr. Gremillion del siguiente comentario, el Tribunal observa que la postura maximalista que plantean las Demandantes no se corresponde en muchos aspectos con la realidad que revelan las pruebas. El rechazo del conocimiento *ab initio* de que las propiedades compradas se encontraban dentro del Parque y, en consecuencia, estaban en riesgo de expropiación, sin perjuicio de los términos expresos de las Escrituras de compraventa, así como la prudente apreciación en virtud del principio de debida diligencia de los riesgos de lo que, en la mayoría de los casos, eran operaciones de inversión, plantea serias dudas acerca de las reclamaciones de responsabilidad y daños de las Demandantes.

302. Otra razón para subrayar el carácter jurisdiccional del presente Laudo es a efectos de realizar un comentario abiertamente *obiter* que no será vinculante ni respecto de las Partes ni de ningún tribunal que pudiera llegar a abordar estas cuestiones en lo sucesivo. A fin de plantear su reclamación, las Demandantes, tal como se los exige el Artículo 10.18.2 del CAFTA, presentaron renunciaciones por escrito no susceptibles de retractación respecto de “cualquier medida que se alegue ha constituido una violación”. En vista de las conclusiones a que arribó el Tribunal acerca de cuestiones de jurisdicción en el presente Laudo, el Tribunal considera que la cuestión relativa a cuáles medidas hace referencia la renuncia del Artículo 10.18.2 permanece abierta.

303. En síntesis, las conclusiones sobre jurisdicción del Tribunal son las siguientes:

- (a) El Tribunal concluye que carece de jurisdicción para entender en las reclamaciones de las Demandantes respecto de los Lotes A39, C71, C96, SPG3, V30, V31, V32, V33, V38, V39, V40, V46, V47, V59, V61a, V61b y V61c.

- (b) El Tribunal concluye que carece de jurisdicción para entender en las reclamaciones de las Demandantes respecto de los Lotes A40, B3, B8, SPG1 y SPG2 salvo en cuanto a las alegaciones de las Demandantes de que, por vía de referencia a las sentencias pertinentes y aplicables de los tribunales costarricenses, el cálculo de la indemnización respecto de los Lotes B3, B8, A40, SPG1 y SPG2 constituye un supuesto de arbitrariedad manifiesta y/o injusticia evidente contrario al Artículo 10.5 del CAFTA.
- (c) El Tribunal concluye que las Partes deberían tener la oportunidad de ser escuchadas respecto de la cuestión que consiste en determinar si el Tribunal goza de jurisdicción para entender en las alegaciones por parte de las Demandantes de violación del Artículo 10.5 del CAFTA por vía de referencia a las sentencias pertinentes y aplicables de los tribunales costarricenses dictadas con posterioridad al día 10 de junio de 2013 en cuanto a los Lotes B1 , B5, B6 y B7.

***E. Cuestiones Consecuentes de Responsabilidad y Daños***

304. El análisis que antecede aborda exclusivamente cuestiones de jurisdicción. Si bien resume los argumentos de las Partes sobre las cuestiones de responsabilidad y daños, no emite opinión alguna respecto de sus presentaciones.

305. No obstante, el presente Laudo efectivamente tiene implicancias importantes para los argumentos de las Partes en materia de responsabilidad y daños. En primer lugar, la decisión del Tribunal acerca del alcance de su jurisdicción tiene como efecto la fusión de las cuestiones de responsabilidad y valuación. La Demandada no será responsable si el Tribunal concluye oportunamente que las valuaciones de las propiedades adoptadas por los tribunales costarricenses con respecto a las partes expropiadas en forma directa de los Lotes A40, B3, B8, SPG1 y SPG2 no fueron manifiestamente arbitrarias, evidentemente injustas o, de otro modo, violatorias del nivel mínimo de trato requerido por el Artículo 10.5.

306. En el supuesto de que este fuera el caso, y recordando la observación efectuada por el Tribunal al cierre de la audiencia según la cual, si el Tribunal coincidía con las Demandantes respecto de alguna cuestión de jurisdicción, probablemente exigiría pruebas, y quizá

presentaciones, adicionales en materia de daños, el Tribunal ha concluido que, sobre la base de las presentaciones de las Partes y del expediente probatorio en el contexto del caso hasta el momento, no está en condiciones de arribar a una conclusión fundada en materia ni de responsabilidad ni de daños respecto de las reclamaciones respecto de las cuales goza de jurisdicción. Las razones subyacentes se refieren a los supuestos proporcionados por cada Parte a su Perito en cuestiones de indemnización y la metodología adoptada por estos Peritos en los extensos informes presentados junto con los escritos de las Partes. Esto no supone expresar una opinión acerca de la confiabilidad de cualquiera de los dos Informes Periciales en materia de indemnización, sino simplemente observar que es probable que una serie de las conclusiones del Tribunal en el presente Laudo sean sustanciales a efectos de una determinación revisada de la valuación. Estas conclusiones incluyen, a título enunciativo, las siguientes:

- (a) Se considera que Brett Berkowitz, como demandante respecto del Lote B3; Aaron y Trevor Berkowitz, como demandantes respecto del Lote B8; y Spence Co., como demandante respecto de los Lotes A40, SPG1 y SPG2, sabían, a la fecha de compra de estas propiedades, que la parte de estos lotes que posteriormente se ha expropiado en forma directa se encontraba dentro de los límites del Parque Nacional Las Baulas.
- (b) Por consiguiente, se considera que estas Demandantes sabían, al momento de la compra de los lotes en cuestión, que las partes de los lotes que posteriormente se expropiaron en forma directa corrían riesgo de expropiación.
- (c) Como consecuencia del análisis y de las conclusiones contenidos en los párrafos 211 y 218 *supra*, la jurisdicción del Tribunal para otorgar daños se encuentra vinculada a la supuesta violación susceptible de acción específica en que entienda y respecto de la cual goza de jurisdicción, y restringida por ella. Por el contrario, el Tribunal carece de jurisdicción para otorgar una indemnización de daños en cuanto a una conducta que, incluso si guarda estrecha relación con la conducta susceptible de acción respecto de la cual goza de jurisdicción, no da lugar en sí misma a una pretensión justiciable independiente.

- (d) Sin perjuicio del punto anterior, en consonancia con las conclusiones del Tribunal incluidas en el párrafo 217 *supra*, a efectos de determinar si hubo una violación posterior a la entrada en vigor respecto de una obligación justiciable, corresponde tener en cuenta los actos y hechos anteriores a la entrada en vigor del CAFTA y anteriores al plazo de prescripción.
- (e) Con sujeción a las conclusiones del Tribunal contenidas en los párrafos 211 y 218, y sin perjuicio de sus conclusiones en el párrafo 217 *supra*, a efectos valuatorios, deberían tenerse en cuenta las conclusiones expresadas en los párrafos 264–265 *supra* en cuanto a la fecha de la expropiación directa de las partes de los lotes en cuestión en las reclamaciones respecto de las cuales el Tribunal ha concluido que goza de jurisdicción.

307. A la luz del presente Laudo y de las observaciones inmediatamente anteriores, y teniendo en cuenta los Artículos 17(1) y 24 del Reglamento de Arbitraje de la CNUDMI, el Tribunal, luego de darles a las Partes la oportunidad de expresar sus opiniones, determinará el procedimiento apropiado para abordar las cuestiones que siguen pendientes de resolución en el marco del caso que nos ocupa.

## **X.Decisión**

308. Por las razones expuestas *supra*, luego de haber considerado cuidadosamente todos los argumentos y pruebas presentados por las Partes no sólo en los alegatos escritos y orales, sino también en sus documentos adjuntos, el Tribunal, por unanimidad, resuelve lo siguiente:

1. El Tribunal concluye que carece de jurisdicción para entender en las reclamaciones de las Demandantes respecto de los Lotes A39, C71, C96, SPG3, V30, V31, V32, V33, V38, V39, V40, V46, V47, V59, V61a, V61b y V61c.
2. El Tribunal concluye que carece de jurisdicción para entender en las reclamaciones de las Demandantes respecto de los Lotes A40, B3, B8, SPG1 y SPG2 salvo en cuanto a las alegaciones de las Demandantes de que, por vía de referencia a las sentencias pertinentes y aplicables de los tribunales costarricenses, el cálculo de la indemnización

- respecto de los Lotes B3, B8, A40, SPG1 y SPG2 constituye un supuesto de arbitrariedad manifiesta y/o injusticia evidente contrario al Artículo 10.5 del CAFTA.
3. El Tribunal concluye que las Partes deberían tener la oportunidad de ser escuchadas respecto de la cuestión que consiste en determinar si el Tribunal goza de jurisdicción para entender en las alegaciones por parte de las Demandantes de violación del Artículo 10.5 del CAFTA por vía de referencia a las sentencias pertinentes y aplicables de los tribunales costarricenses dictadas con posterioridad al día 10 de junio de 2013 en cuanto a los Lotes B1 , B5, B6 y B7.
  4. Las actuaciones aplicables a los procedimientos adicionales se reservan a la decisión oportuna del Tribunal, previa consulta a las Partes.
  5. Las Demandantes y la Demandada sufragarán sus propios costos, incluidos los honorarios y gastos de los consejeros, y sufragarán los honorarios y gastos del Tribunal y del Secretariado en partes iguales, respecto de las actuaciones al día de la fecha, sin perjuicio de la posibilidad de un prorrateo de costos, honorarios y gastos diferente respecto de cualquier fase futura del procedimiento que nos ocupa.

Dictado el 30 de mayo de 2016 en Washington D.C. en inglés y español, ambas versiones siendo auténticas por igual.



[firmado]

---

**Sr. Mark Kantor**

Árbitro

[firmado]

---

**Profesor Raúl E. Vinuesa**

Árbitro

[firmado]

---

**Sir Daniel Bethlehem QC**

Árbitro Presidente

## ANEXO 1

### CONSEJEROS Y REPRESENTANTES DE LAS PARTES

#### EN REPRESENTACIÓN DE LAS DEMANDANTES:

|                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Sr. Geoffrey Cowper, Q.C.      | Fasken Martineau DuMoulin LLP |
| Sra. Tina Cicchetti            | Fasken Martineau DuMoulin LLP |
| Dr. Todd Weiler                |                               |
| Sra. Alexandra Mitretodis      | Fasken Martineau DuMoulin LLP |
| Sra. Tracey Cohen              | Fasken Martineau DuMoulin LLP |
| Lic. Vianney Saborío Hernández | Hulbert Volio                 |
| Sr. Brett Berkowitz            | Demandante                    |
| Sr. Robert Reddy               | Demandante                    |
| Sr. Ronald Copher              | Demandante                    |
| Sr. Bob Spence                 | Demandante                    |
| Sra. Marsha Spence             |                               |
| Sr. Joshua Copher              |                               |

#### EN REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDADA:

|                                  |                                               |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| Sr. Stanimir A. Alexandrov       | Sidley Austin LLP                             |
| Sra. Jennifer Haworth McCandless | Sidley Austin LLP                             |
| Sra. María Carolina Durán        | Sidley Austin LLP                             |
| Sra. Courtney Hikawa             | Sidley Austin LLP                             |
| Sra. Adriana González            | Ministerio de Comercio Exterior de Costa Rica |
| Sra. Karima Sauma                | Ministerio de Comercio Exterior de Costa Rica |
| Sra. Andrea Zumbado              | Ministerio de Comercio Exterior de Costa Rica |
| Sra. Georgina Chaves             | Testigo                                       |
| Sr. Julio Jurado                 | Testigo                                       |
| Sr. Rotney Piedra                | Testigo                                       |
| Sr. Andrew W. Preston            | Navigant Consulting                           |
| Sr. Brent Kaczmarek              | Navigant Consulting                           |