

5 de setiembre de 2018

<b>D. J. / 3441-2018</b> <b>REF. 5058-2018</b>
---

**SEÑORA**  
**MARICRUZ RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**  
**DIRECTORA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS**

Estimada señora:

Por medio de la presente damos respuesta a su oficio BT-2092-2018 remitido mediante correo electrónico de fecha 30 de agosto de 2018, mediante el cual nos consulta sobre el expediente judicial 17-003198-1027-CA, el cual afecta el bien inmueble de la provincia de Guanacaste, matrícula 129890-000.

Por lo tanto procedemos a contestar las preguntas planteadas en su oficio:

- *“¿En qué consiste la demanda?”*

La demanda fue presentada en abril del 2017 por los deudores de primer y segundo grado con garantía hipotecaria sobre el inmueble de la provincia de Guanacaste, matrícula 129890-000. En ella los actores alegan que el Banco Nacional actuó de forma malintencionada, pues presentó el proceso de cobro judicial aunque estaban negociando un arreglo de pago con la institución. Por otra parte, alegan que se presentaron varias nulidades en el proceso de cobro que generarían la nulidad del remate y por consiguiente la nulidad de la adjudicación de la propiedad por parte del Banco Nacional.

El proceso es contra el Estado y el Banco Nacional de Costa Rica y actualmente se encuentra señalada audiencia preliminar para el 26 de setiembre del 2018. Ambos demandados contestaron negativamente la demanda pues no se aprecia que existan nulidades en el proceso de cobro, por lo que se deberá esperar la resolución del presente proceso por parte de la autoridad judicial.

- *¿Cuál es la génesis de ese proceso?*

El proceso se origina en el proceso de cobro judicial presentado por el Banco Nacional ante el incumplimiento de los deudores en sus obligaciones garantizadas con hipotecas de primer y segundo grado sobre el inmueble de la provincia de Guanacaste, matrícula 129890-000. Los

actores pretenden anular el remate efectuado en dicho proceso de cobro y la adjudicación del inmueble por parte del Banco.

- *¿Cuáles son las pretensiones del demandante?*

Las pretensiones del demandante son las siguientes:

1. Que se declare la nulidad de todo lo actuado en el proceso de cobro judicial.
2. Que se ordene la cancelación de la inscripción a nombre del Banco Nacional del inmueble de la provincia de Guanacaste, matrícula 129890-000.
3. Que se condene al Banco por daños y perjuicios.
4. Que se condene al Banco por daño moral en la suma de veinte millones de Colones.
5. Que se condene al Banco Nacional y al Estado en forma solidaria al pago de intereses legales y ambas costas.

- *¿Existe alguna afectación al dominio?*

Una eventual afectación al dominio sobre el inmueble dependerá de lo que se resuelva en el proceso judicial, es decir, en caso que el actor obtenga un resultado favorable a sus pretensiones y el inmueble tenga que ser devuelto a su propietario original. Sin embargo, en este momento no existe ninguna restricción para que el Banco ejerza el dominio absoluto sobre el bien y pueda proceder con su venta, únicamente, se deberán hacer las advertencias necesarias a los interesados sobre la existencia del proceso judicial.

- *¿Existe alguna medida cautelar que impida la venta?*

No existe medida cautelar que impida la venta, pues la única medida cautelar solicitada fue la anotación de la demanda sobre el bien inmueble.

- *Las consecuencias que puede tener en caso de que el potencial comprador pierda la titularidad del bien.”*

Siempre existe la posibilidad que el comprador decida demandar al Banco en caso que pierda la titularidad del bien, sin embargo, la institución se encuentra respaldada si brindó información suficiente en las publicaciones sobre la anotación de demanda y si el comprador expresamente acepta la venta con las condiciones existentes y asume el riesgo del proceso pendiente.

Atentamente,

**DIRECCIÓN JURÍDICA**



**CAROLINA VILLALOBOS SANCHO**  
**ABOGADA**

**MARIETTA HERRERA CANTILLO**  
**DIRECTORA**

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 129890---000**

---

**PROVINCIA:** GUANACASTE **FINCA:** 129890 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE PASTOS  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-NICOYA CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE**

**LINDEROS:**

NORTE : RAFAEL ELIAS QUIROS ESQUIVEL  
SUR : XAIRE MARIA NICASIA DIEZ ROJAS Y RICHARD ALFRED LAURA  
ESTE : ANTONIA MEDINA CHAVARRIA  
OESTE : CALLE PUBLICA

**MIDE:** CATORCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS

**PLANO:**G-1922863-2016

**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>
5-00052970	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 67,630,080.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y SEIS MIL DOLARES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2013-00235084-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 343-12473-01-0902-001  
FINCA REFERENCIA 010154-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 2018-295925-01-0001-001  
TRIBU. CONTENC. ADMIN. II CIRCUITO JUDIC. DE SJ, 15H 20M DEL 30/04/18. EXPEDIENTE  
17-003198-1027-CA.  
AFECTA A FINCA: 5-00129890- -  
INICIA EL: 11 DE MAYO DE 2018  
FINALIZA EL: 11 DE MAYO DE 2028  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 11-  
Octubre-2018 a las 16.25.08 horas  
Emitido el 11-10-2018 a las 16:25 horas



**BT-T-4354-1-2016 - NICOYA2**  
**Informe Trabajos Topográficos**

**Licitación Pública No. 2013LN-000016-01**

**Servicios Profesionales de Topografía y Agrimensura**

**ELABORADO POR:**

**ING. FRANKLIN CAMACHO QUIRÓS. IT-2304**

**junio de 2016**

Curridabat, 24 de junio de 2016

**Ref. «BT-T-4354-1-2016»**

**Informe de trabajos realizados**

**Antecedentes:**

**Finca: 5-129890-000**

**Plano: G-803181-2002.**

**Área: 15000m<sup>2</sup>**

**Tipo de trabajo (Replanteo):**

Detalle de trabajos realizados:

1. Se procedió a la obtención del plano del predio en la plataforma digital del Registro Nacional en Curridabat.
2. Por medio de la plataforma de información de planos del Colegio de Ingenieros Topógrafos se obtuvo el plano de la propiedad colindante al norte (G-401458-1994) y oeste (G-803182-2002), también se obtuvo el plano G-9950-1950.
3. Se realizó un montaje con los planos catastrados para proceder a hacer la comparación de la información en el registro nacional contra la información a levantar en campo.
4. La visita al sitio se realizó los días 8-9 de junio de 2016 y 23 de junio de 2016.
5. La propiedad presentaba vegetación muy densa, por lo que se comienza con el trabajo de limpieza de linderos para poder proceder con los trabajos de mediciones con estación total.
6. En sitio los linderos existentes eran norte y oeste por lo que se midieron para poder a proceder con la comparación del levantamiento contra la información de registro.
7. La diferencia se encontró en el fondo de la propiedad ya que la distancia entre los vértices 2-3 es de apenas 10.21m, por lo que se hace una revisión de la información de registro con los siguientes resultados:

- El plano G-803182-2002 (colindante al sur) y el plano G-803181-2002 (plano del bien 4354) fueron inscritos por el mismo topógrafo Elmer Garro Díaz T.A. 6042, generan traslape al fondo de la propiedad según los planos G-9950-1950 (plano madre) y el plano G-401458-1994 (colindante al norte).
  - La información levantada en campo es concordante con los planos G-9950-1950 y G-401458-1994 por lo que determina que existe un error en los planos del año 2002.
  - Este traslape genera una pérdida de área de 268.20m<sup>2</sup> en el fondo del lote. (ver anexo 2).
8. Se procedió a marcar el lote tomando en cuenta el punto anterior, por lo que los vértices 1 y 2 se marcaron de manera de que no se generara traslape. Ver anexo 2.
  9. Los vértices 3, 4, 5 fueron marcados según el plano; también se marcó un punto adicional entre los vértices 5-1 debido a la larga distancia entre los vértices.
  10. El lote fue marcado con tubos EMT de media pulgada con 1m de largo, pintados de color naranja y dejando 60cm expuestos.

## Conclusiones

1. El plano G-803181-2002 traslapa al colindante este, por lo expuesto en el punto 7.
2. El traslape es de 268.20m<sup>2</sup>

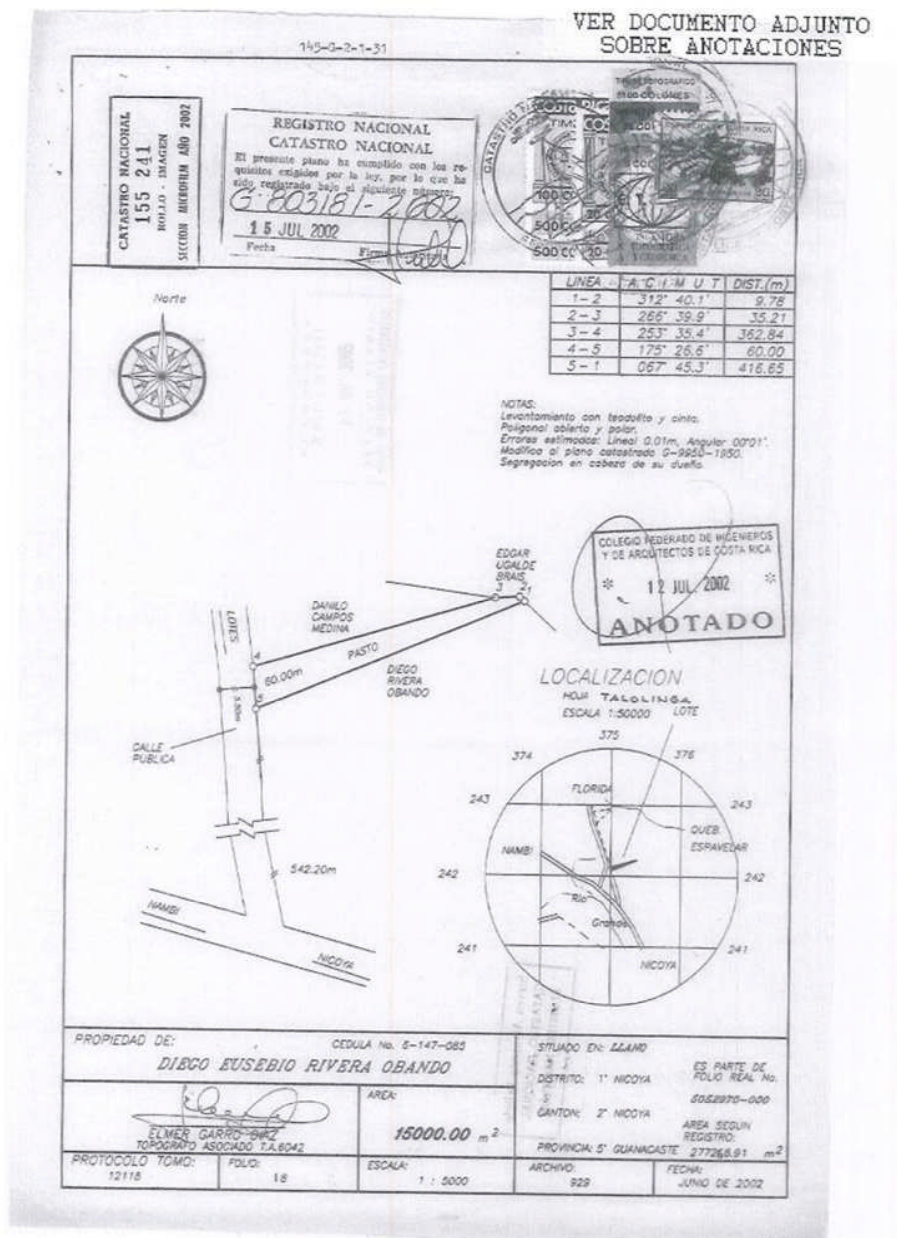
## Recomendaciones

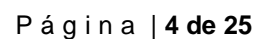
1. Actualizar el plano catastrado a realidad para eliminar el traslape que genera el plano actual, esto según el punto 7 fue revisado con información del Registro Nacional.
2. Cambiar los vértices que dicen marcados en el anexo 2 por postes de concreto para evitar la pérdida del marcaje. También reemplazar el punto marcado entre los vértices 5-1.

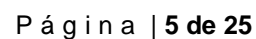
**ING. FRANKLIN CAMACHO QUIRÓS. IT-2304**

## Anexo 1. Planos colindantes y Plano de Finca Madre.

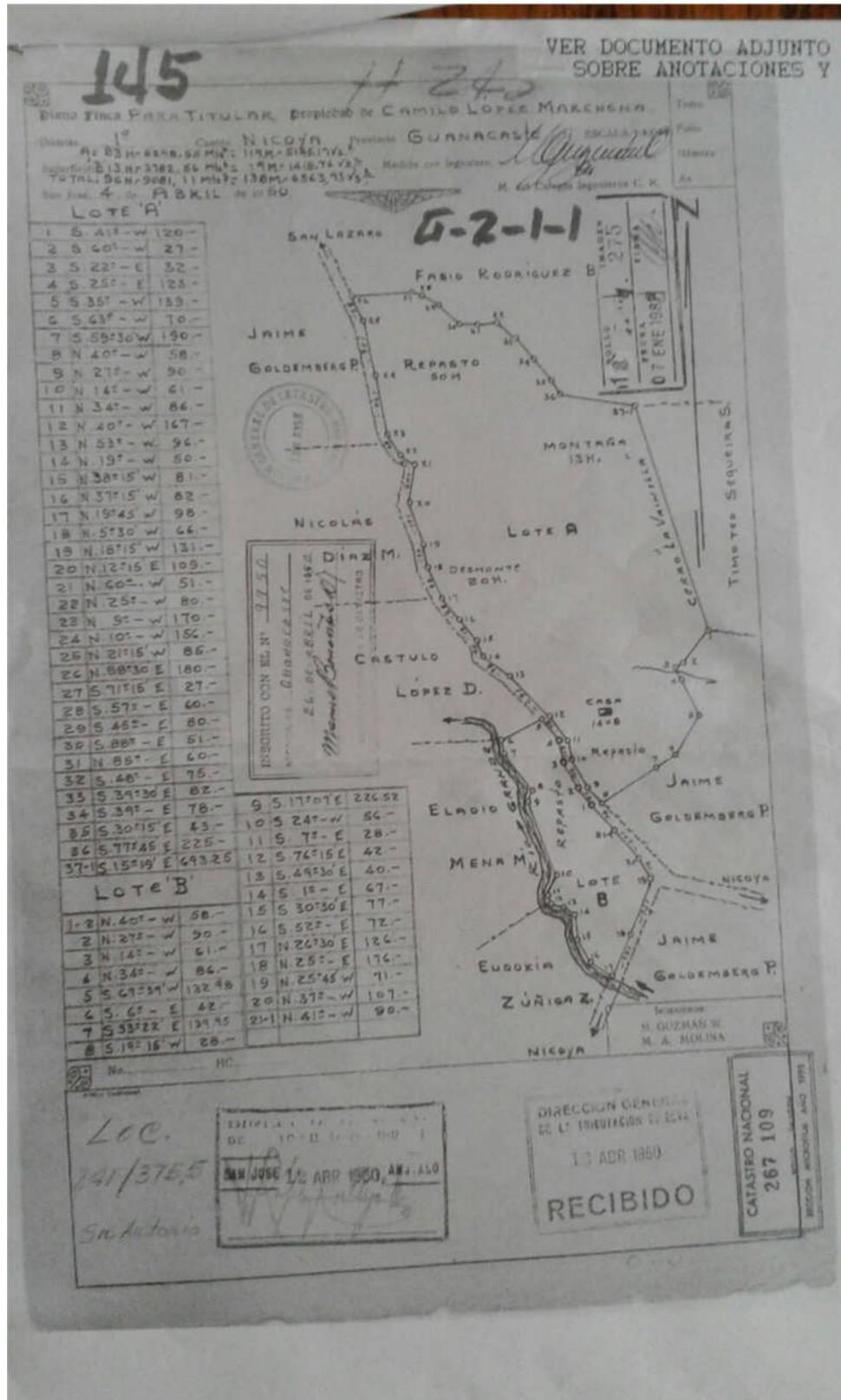
Plano del bien 4354. G-803181-2002.



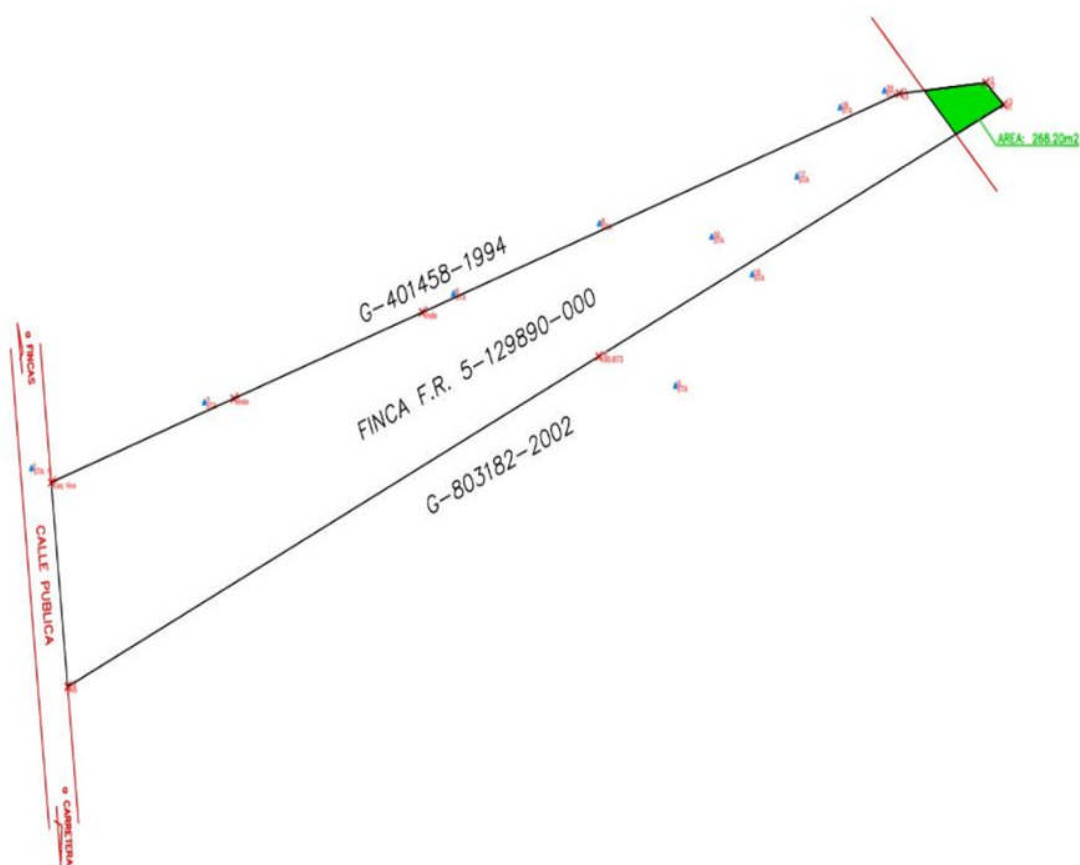


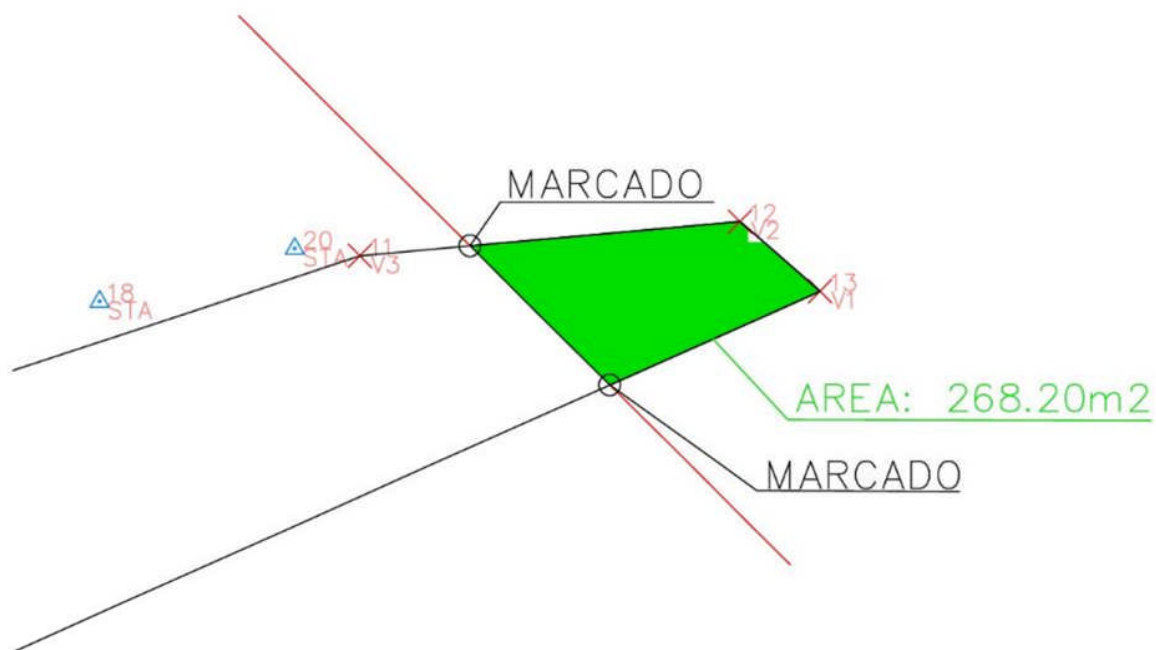


Plano de la finca madre.



## Anexo 2. Área afectada por traslape de planos.





### **Anexo 3. Fotografías del levantamiento y replanteo.**

Fotografía 1. Equipo utilizado para realizar el levantamiento y el replanteo.

Estación total GTS-105N y colector de datos Nomad de Trimble.



Fotografías 2,3,4 y 5. Ejemplos de los carriles chapeados y vegetación alta.









Fotografía 6 y 7. Cerca del colindante este.





Fotografía 8 y 9, vértice 5.





Fotografías 10 y 11. Vértice 4.





Fotografías 12 y 13. Vértice 3.





Fotografías 14 y 15. Nuevo vértice 2





Fotografías 16 y 17. Nuevo vértice 1.



