

SUGERENCIA PARA PUBLICAR

APLICA UNICAMENTE EN LO RELATIVO A INMUEBLES

CON PROCESO ORDINARIO

El Banco Nacional de Costa Rica vende este inmueble con base en el plano P-2065938-2018, que está inscrito en Catastro y aún no ha sido relacionado con este inmueble, así como con el avalúo 214-60601012183900-2018-U realizado por Martin Herrera Umaña y el cartel de venta.

Según indica el Registro Público el inmueble matrícula folio real número 6-121839-000 de la provincia de Puntarenas tiene una cabida de 1.200 metros con 00 decímetros cuadrados, pero en realidad según el plano catastrado 6-2065938-2018 tiene una medida de 1.125 metros con 00 decímetros cuadrados.

El comprador acepta el terreno y los linderos con las medidas señaladas en el cartel de venta las cuales se indican en el avalúo supra indicado de la propiedad de acuerdo al plano catastrado y a lo que indica el estudio del Registro Nacional, cualquier diferencia de cabida existente contra la comprobación de campo, quedará a discreción del comprador realizar los trámites legales para su reposición o rectificación.

El Banco Nacional advierte a los posibles compradores que el inmueble matrícula folio real número 6-121839-000, cuenta con un proceso ordinario bajo expediente judicial número 13-004139-1027-CA, citas: 2014-229143-01-0001-001; que se tramita en la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Primer Circuito Judicial de San José, “Proceso Ordinario Contencioso Administrativo”.

Se trata de un proceso ordinario contencioso administrativo interpuesto por **DAMARIS PORRAS JIMÉNEZ** contra el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, por supuestas cláusulas abusivas en los contratos de crédito otorgados a la prestataria, solicitando que en sentencia se declare la nulidad de las operaciones crediticias de la actora.

El proceso se interpuso el día 17 de junio de 2013. El proceso ha seguido su curso normal, cumpliéndose todas las etapas procesales correspondientes, hasta que mediante sentencia **64-2015-IV** del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, sección cuarta de las catorce horas del veintiséis de junio de dos mil quince, el mismo **se declaró sin lugar**, de la siguiente manera:

“Por unanimidad se rechaza la excepción de falta de interés actual y la ampliación del hecho décimo tercero formulado por la actora. Por mayoría, se acoge la excepción de prescripción con respecto a las operaciones crediticias tramitadas bajo expedientes No. 22-15-30294637, 22-15-30342083, 22-15-30370680 y 22-15-30404595 y la falta de derecho con respecto a la operación crediticia No. 022-

015-30557246 y en consecuencia se declara sin lugar en todos sus extremos la demanda interpuesta por la señora **DAMARIS PORRAS JIMÉNEZ** contra del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**. Son ambas costas a cargo de la actora. **NOTIFÍQUESE**. El Juez Madrigal Jiménez salva su voto y razona por separado su posición...”

No obstante, lo anterior, en tiempo y forma la actora interpuso el recurso extraordinario de casación, siendo que mediante resolución del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda de las quince horas y cuarenta y siete minutos del doce de octubre de dos mil dieciséis se notificó lo siguiente:

“La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, ha solicitado la remisión de este proceso por haberse presentado Recurso de Casación, contra la resolución de este Despacho, N° 64-2015, de las catorce horas y cero minutos del veintiséis de julio de dos mil quince. En virtud de que esa sala tiene su asiento en un lugar distinto al de este Tribunal, se previene a las partes que dentro del plazo improrrogable de VEINTICUATRO HORAS, señalen ante dicho órgano superior, medio para atender notificaciones dentro del perímetro del Primer Circuito Judicial de San José, únicamente para este trámite. Lo anterior bajo apercibimiento de que mientras no lo hagan, las resoluciones posteriores quedarán notificadas con el transcurso de veinticuatro horas de dictadas, incluidas las sentencias. Se producirá igual consecuencia cuando la notificación no se pueda efectuar en el medio señalado. - Artículos 11, 34, 36 y 50 de la Ley de Notificaciones Judiciales N°8687 del 28 de octubre del 2008, publicada en La Gaceta N°20, del 29 de enero de 2009.- “

Así las cosas, a pesar de que existe una sentencia favorable para el Banco, la misma no se encuentra todavía en firme, por encontrarse pendiente de resolución el respectivo recurso extraordinario de casación interpuesto por los demandantes, por lo que debe esperarse hasta la resolución correspondiente por parte de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

De conformidad con el entendimiento del Tribunal, en el presente asunto, la parte actora pretende que en sentencia se declare literalmente lo siguiente:

"PRETENSIONES PRINCIPALES EN CUANTO A NULIDADES, RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO DE DINERO: 1) Que se declare la Nulidad de las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246, por vicios en el consentimiento, por otorgar créditos sin capacidad de pago del deudor, induciendo a error al consumidor, por falta de información clara, en lenguaje sencillo, oportuna, que permita al consumidor ejercer el derecho de libre elección. 2) Que se declare la Resolución de los acuerdos de préstamos de dinero mercantil, por excesiva onerosidad sobreviniente, que se establecen en las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246. 3) Que se declare la extinción de las obligaciones de las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246, liberación de los deudores y fiadores solidarios, por imposibilidad de cumplimiento. 4) Que se declare la nulidad del proceso de cobro judicial tramitado ante

el Juzgado Civil de Menor Cuantía y de Cobro de Puntarenas, bajo el expediente N° 13-00054-1207-CJ, por basarse la deuda en un convenio con cláusulas abusivas reprochadas en el presente proceso judicial.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS EN CUANTO A NULIDADES DE CLÁUSULAS ABUSIVAS DE LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO DE DINERO: En caso de que no prosperen las pretensiones principales supra citas, de forma respetuosa solicito: **1.** Que se declare la nulidad absoluta de las cláusulas de tasa piso de todos los contratos de préstamo mercantil contenidos en las operaciones crediticias: Operación N° 022-015-30294637, estipulada en la cláusula segunda del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30342083, estipulada en la cláusula segunda del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30370680, estipulada en la cláusula segunda del contrato mercantil. Operación N° **22-10-30404595** estipulada en la cláusula tercera de la escritura pública hipotecara (Sic). Operación N° **022-015-30557246**, estipulada en la cláusula tercera del contrato mercantil. Operación N° **22-10-30404595**, estipulada en la cláusula tercera de la escritura pública hipotecara.

2. Que se declara la nulidad absoluta de las cláusulas relacionadas directamente con los intereses corrientes de puntos fijos superiores a 2 puntos porcentuales adicionales a la tasa referenciada con factor variable, de las operaciones crediticias: Operación N° 022-015-30294637, estipulada en la cláusula segunda del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30342083, estipulada en la cláusula segunda del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30370680, estipulada en la cláusula segunda del contrato mercantil. Operación N° **022-015-30557246**, estipulada en la cláusula tercera del contrato mercantil.

3. Que se declare la nulidad absoluta de las cláusulas de vencimiento anticipado por atraso en el pago de cuotas, de las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246: Operación N° 022-015-30294637, estipulada en la cláusula del plazo de la escritura pública hipotecaria y en la cláusula quinta del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30342083, estipulada en la cláusula quinta del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30370680, estipulada en la cláusula quinta del contrato mercantil. Operación N° **22-10-30404595**, estipulada en la cláusula decimotercero de la escritura pública hipotecara. Operación N° **022-015-30557246**, estipulada en la cláusula sexta del contrato mercantil.

4. Que se declare la nulidad absoluta de las cláusulas en contratos de préstamo mercantil, en escrituras públicas con garantía hipotecaria y pagarés, que mencionen el cobro de comisiones sin la información del porcentaje, monto correspondiente y sin factura, de las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246: Operación N° 022-015-30294637, estipulada en la cláusula sexta del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30342083, estipulada en la cláusula sexta del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30370680, estipulada en la cláusula sexta del contrato mercantil. Operación N° **022-015-30557246**, estipulada en la cláusula séptima del contrato mercantil.

5. Que se declare la nulidad absoluta de las cláusulas en contratos de préstamo mercantil, en escrituras públicas con garantía hipotecaria y pagarés, que mencionen el cobro de gastos de formalización, honorarios de abogados, honorarios de peritos, honorarios de notarios públicos e inscripciones registrables sin la información del porcentaje, monto correspondiente y sin factura, de las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246. Operación N° 022-015-30294637, estipulada en la cláusula de comisiones de la escritura pública hipotecaria. Operación N° 022-05-30342083, estipulada en la cláusula sexta del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30370680, estipulada en la cláusula sexta del contrato mercantil. Operación N° **22-10-30404595**, estipulada en la cláusula decimoctavo de la escritura pública hipotecara (Sic). Operación N° **022-015-30557246**, estipulada en la cláusula séptima del contrato mercantil. **6.** Que se

declare la nulidad absoluta de las garantías hipotecarias excesivas, de las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246. Operación N° 022-015-30294637, estipulada en la cláusula cuarta del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30342083, estipulada en la cláusula cuarta del contrato mercantil. Operación N° 022-015-30370680, estipulada en la cláusula cuarta del contrato mercantil. Operación N° **022-015-30557246**, estipulada en la cláusula décimo séptima del contrato mercantil. **7. Que se declare la nulidad absoluta de las cláusulas en los contratos de préstamo mercantil, escrituras públicas con garantía hipotecaria y pagarés, que generen renunciaciones del usuario al domicilio, a la disponibilidad de su propiedad privada, a la notificación de cesión de derechos del acreedor, a la cesión de derechos del deudor y a la imputación o requerimientos de pagos, de las operaciones crediticias N° 22-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246: Operación N° 022-015-30294637, estipulada en la cláusula de ejecución de la escritura pública hipotecaria. Operación N° **22-10-30404595**, estipulada en la cláusula undécimo de la escritura pública hipotecaria. Operación N° **022-015-30557246**, estipulada en la cláusula décimo novena y vigésimo del contrato mercantil.**

PRETENSIONES INDEMNIZATORIAS POR DAÑO MATERIAL Que se condene al Banco Nacional de Costa Rica, a la indemnización de daños y perjuicios, a favor de la parte actora, por las prácticas abusivas y cláusulas abusivas, generadas del **3** de marzo del año **2006** a la fecha, según las siguientes indicaciones: Tipo de daño: material. Monto del daño material: suma aproximada de **\$70,000.00 (setenta mil dólares)**, según los montos que indique el informe pericial. Motivo que originó el daño: por las siguientes cláusulas abusivas y prácticas abusivas: A) Intereses corrientes con **2** puntos porcentuales fijos sobre la tasa referenciada, sobre las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246. B) Dinero cobrado en exceso por error entre la tasa cobrada y la tasa referenciada el día de pago, sobre las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246. C) Dinero cobrado en exceso a raíz de la cláusula de tasa piso, sobre las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246. D) Dinero cobrado sin la debida información al consumidor y sin factura, sobre los porcentajes y/o montos de las comisiones por gastos de formalización sobre las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246. E) Dinero cobrado sin la debida información al consumidor y sin factura, sobre los montos de honorarios de notario público, inscripción registral y peritaje de las operaciones crediticias N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246. F) Dinero cobrado mediante varias sanciones por la misma conducta, a saber, comisiones por mora y costos por cobro judicial, por estar cubierto dentro de los intereses moratorios operaciones crediticias /N° 022-015-30294637, N° 022-015-30342083, N° 022-015-30370680, N° 22-10-30404595, N° 022-015-30557246.

PRETENSIONES INDEMNIZATORIAS POR PERJUICIOS Que se condene al Banco Nacional de Costa Rica a pagar los intereses legales. **PRETENSIONES POR DAÑO MORAL** Que se condene al Banco Nacional de Costa Rica, al pago de daño moral por la suma de **\$250,000.00 (doscientos cincuenta mil dólares)** por el sufrimiento humano que generaron los créditos sin capacidad de pago, sin información completa y en lenguaje sencillo y con cláusulas abusivas..."

Existe afectación del dominio, por cuanto las pretensiones de la parte actora consisten en la nulidad de los créditos, la nulidad de las garantías hipotecarias otorgadas, y los procesos de cobro judicial

correspondientes por medio de los cuales el Banco se adjudicó las garantías correspondientes. En el eventual caso de que el recurso extraordinario de casación prosperara, podrían declararse con lugar las pretensiones de la actora, debiendo el Banco eventualmente devolver a su anterior dueño las propiedades ejecutadas, pues como se mencionó la sentencia que las declaró sin lugar todavía no ha adquirido firmeza.

La medida cautelar que fue inicialmente solicitada en el proceso, pretendía la paralización de los procesos de cobro judicial y la anotación de la demanda en las fincas objeto del proceso. Mediante resolución de apelación de Medida Cautelar de las 15:34 del 22-10-2013 número 631-2013, se otorgó la anotación de la demanda al margen de la finca.

Tal y como se ha mencionado, los bienes objeto de este proceso soportan una anotación de demanda ordinaria. La anotación de demanda es una modalidad de medida cautelar típica consiste en el derecho que se le otorga al demandante en juicio de anotar en el Registro Público su reclamación en relación con la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real, con el fin de asegurar de cierta manera los resultados del proceso, y el cual se encuentra regulado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo del 282 del anterior **Código Procesal Civil**, - el cual es de aplicación al caso - y que dispone lo siguiente:

Artículo 282. Requisitos.

Si el actor de la demanda comprendida en los primeros cuatro incisos del artículo 468 del Código Civil, pidiere la anotación provisional de ella, el juez, inmediatamente después de recibir la solicitud, dirigirá un mandamiento al Registro Público, para que practique la anotación respectiva.

El mandamiento contendrá el nombre, los apellidos y el documento de identificación del actor y el demandado, así como las citas de inscripción de la finca o el derecho real de que se trate.

Practicada la anotación, a partir de la presentación del mandamiento, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre la cosa se entenderá hecha sin perjuicio del acreedor anotante.

En casos análogos a los citados, si se solicitare, la demanda se anotará también en los bienes muebles o derechos reales sobre estos, inscritos en los registros respectivos.

Precisamente, la anotación de la demanda tiene relación con la fe pública registral. La anotación de la demanda da a conocer en el Registro un determinado hecho y, por tanto, **los terceros deben soportar las consecuencias de ese hecho respecto del cual no pueden alegar desconocimiento**. Lo anotado perjudica a tercero y, a la inversa, lo no inscrito ni anotado, no perjudica a tercero. Los bienes inmuebles o derechos reales anotados pueden ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se hubiese hecho la anotación preventiva.

Con ello lo que pretendemos explicar es que **en virtud de que la anotación de la demanda consta en un registro público, y existe el principio de la fe pública registral, el potencial comprador que pierda la titularidad del bien no puede alegar desconocimiento de la situación que soporta el inmueble, y por lo tanto lo adquiere por su propia cuenta y riesgo.** En este sentido, la Dirección Jurídica del Banco Nacional mediante oficio D.J. 5285-2018 referencia 7785-2018, considera que, si el bien es vendido a un tercero, éste tercero no tendría una acción contra el Banco si perdiera su titularidad, pues precisamente para ello es que opera la anotación registral. Los posibles oferentes deben conocer claramente las pretensiones del proceso y las consecuencias de una eventual resolución a favor del actor. En síntesis, con las advertencias indicadas con la existencia de la anotación, el comprador se encuentra advertido de previo de la situación que soporta el inmueble, y no puede alegar desconocimiento de tal situación, ni mala fe del vendedor que vicie su consentimiento.

Por otra parte, el Banco Nacional no garantiza ni asume responsabilidad por el tipo de uso del suelo de la propiedad que otorgue la municipalidad respectiva, tampoco garantiza el estado del inmueble.

Cualquier tipo de trabajo que requiera el inmueble por problemas posteriores a la venta, serán responsabilidad única del comprador, por lo cual el mismo deberá aceptar los bienes en el estado físico y de conservación en que se encuentre.

El Banco Nacional no garantiza los servicios públicos en la propiedad, ni el acceso a los mismos. Dado lo anterior, el oferente deberá inspeccionar la propiedad y de considerarlo necesario, hacer los estudios correspondientes para garantizar su uso físico y descartar que existan vicios ocultos, además de hacer las consultas a las municipalidades y entes públicos correspondientes para garantizar su uso de suelo y servicios públicos, según los necesite, así mismo, los permisos de construcción, en caso de que se requieran.

Asimismo el eventual interesado, debe rendir declaración jurada, con un notario de su confianza, mediante la cual manifieste que acepta el inmueble en el estado de uso, conservación, posesión y condiciones en que se encuentra el mismo; dado que lo inspeccionó y verificó previamente, y con la presentación de la oferta acepto expresamente las condiciones del bien. Relevando al Banco Nacional de Costa Rica, funcionarios y/o empleados y al notario designado de toda responsabilidad presente y futura; así mismo renunciando a cualquier reclamo judicial y/o administrativo en contra del BNCR o de sus funcionarios; y reiterando que se encuentra plenamente apercibido de cada una de las condiciones, físicas y jurídicas del inmueble aquí relacionado, manifestando su plena conformidad y aceptación para adquirir el inmueble bajo las condiciones en las cuales se encuentra el mismo, las cuales se reitera fueron advertidas al oferente antes de presentar su oferta a ésta Institución y reitera su conformidad en adquirir el inmueble en dichas condiciones.

Atentamente,

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS

Isabel Cordero Rivera

ADMINISTRADORA

Josseline Duarte Duarte

SUPERVISORA