

## Tribunal Contencioso Administrativo Sección V

Resolución N° 00040 - 2023

**Fecha de la Resolución:** 18 de Mayo del 2023 a las 13:30

**Expediente:** 18-009973-1027-CA

**Redactado por:** Ileana Sánchez Navarro

**Clase de asunto:** Proceso de conocimiento

**Analizado por:** CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

**Tipo de contenido:** Voto de mayoría

**Temas (descriptores):** Responsabilidad objetiva de la Administración

**Subtemas:**

- Entidad bancaria que financió la compra de lotes en verde no es responsable de los incumplimientos en los que incurrió la empresa desarrolladora.

**Sentencias en igual sentido**

## Texto de la Resolución

**PROCESO DE CONOCIMIENTO**

**EXPEDIENTE N°18-009973-1027-CA**

**PARTE ACTORA: LADY NATALIA MONTERO NÚÑEZ y JORGE ALBERTO MESÉN RAMÍREZ**

**PARTE DEMANDADA: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**

**N°40-2022-V**

**TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN QUINTA. Segundo Circuito Judicial de San José.** Goicoechea, a las 13:30 horas del 18 de mayo de 2023.

Proceso de conocimiento interpuesto por Jorge Alberto Mesén Ramírez, cédula de identidad 110700182 y Lady Natalia Montero Núñez, cédula de identidad 111370358, representados por Alejandro Batalla Bonilla, cédula de identidad 105250186 contra, el Banco Nacional de Costa Rica (BNCR), actuando a través de su Apoderado General Judicial, Andrés José Bogarín Bustamante, cédula de identidad 109920277. Todas las personas que intervienen son mayores de edad.

### **Resultando**

I.- El 10 de abril del 2018, mediante la resolución de las 17:15 horas, la Sección Octava del Tribunal Contencioso Administrativo, dentro del proceso de conocimiento tramitado bajo expediente número 14-003379-1027-CA, ordenó la desacumulación de acciones, al considerar, -en lo que interesa- que: "...pese a que el proceso fue planteado como una demanda de un grupo con interés colectivo, en realidad se trata de un proceso en el cual cada uno de los miembros del grupo, pretende un resarcimiento por los daños y perjuicios que aducen les ocasionó el Banco demandado, por las conductas que se describen en los hechos de la demanda, ocurridas a raíz del financiamiento del Condominio Residencial Horizontal Bariloche Real, lo que implica que se trata de una acumulación de pretensiones particulares, ya que cada uno de los miembros posee una situación jurídica específica, que debe de ser analizada con base en la prueba pertinente admitida a cada una de las partes y determinar así la procedencia de los daños y perjuicios peticionados. En la forma en que fue planteada la demanda, no se individualizó dicha situación, lo que va en perjuicio de la persona afectada, pues no se puede apreciar con claridad y precisión las circunstancias en que adquirió la propiedad respectiva y firmó la operación bancaria, tal especificación también se echa de menos en los fundamentos de los daños que dice haber sufrido, del derecho de defensa del Banco, además de que un proceso con tal cantidad de actores con pretensiones diferentes (que no deben ser acumuladas) haría nugatoria la posibilidad del dictado de la sentencia de fondo en el plazo establecido en el Código Procesal Contencioso Administrativo. Por tratarse de un proceso civil de hacienda, de acuerdo con la jurisprudencia reiterada de la Sala Primera de la Corte Suprema de justicia, el daño tiene que comprobarse en el juicio respectivo, sin que pueda diferirse para la etapa de ejecución de sentencia dicha verificación (tan solo su cuantificación), por lo que en razón de la cantidad de actores, no puede hacerse ese análisis en un mismo expediente. En razón de lo anterior, se ordena la desacumulación del expediente, para que se individualicen en carpetas separadas cada uno de los miembros del grupo, aclarada su relación crediticia con el Banco, con su respectiva prueba..." (carpeta virtual del expediente 14-

003379-1027-CA; el resaltado no es del original).

II.- El 19 de junio del 2018, mediante la resolución de las 13:50 horas, la jueza de la fase de trámite del expediente 14-003379-1027-CA, resolvió lo siguiente: "...Visto lo dispuesto por la Sección Octava del Tribunal Contencioso Administrativo mediante resolución de las diecisiete horas y quince minutos del diez de abril de dos mil dieciocho "...se ordena a los actores de este proceso que se individualicen en carpetas separadas cada uno de los miembros del grupo, aclarada su relación crediticia con el Banco, con su respectiva prueba". En cumplimiento de lo dispuesto en la resolución en cuanto a la desacumulación. Procedan los actores de este proceso en el plazo de **CINCO DÍAS HÁBILES**, a cumplir con lo dispuesto en la resolución, para lo cual deberán presentar un escrito de demanda por cada miembro del grupo (demanda a la cual se asignará un número de expediente diferente para cada uno). Siendo que se determinó que en caso de no cumplir con lo ordenado se impediría verter pronunciamiento por el fondo. Con fundamento en el artículo 92 inciso 1 y 2, la prevención es bajo pena de que con su incumplimiento se declare inadmisibles las demandas..." (carpeta virtual del expediente 14-003379-1027-CA; el resaltado no es del original).

III.- El 28 de junio del 2018, bajo protesta, la parte planteó proceso de conocimiento contra el BNCR, conforme a lo dispuesto en resoluciones de las 17:15 horas del 10 de abril del 2018 dictada por la Sección VIII y, de las 13:52 horas del 19 de junio del 2018 emitida por la Jueza Tramitadora, ambas del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, en el expediente 14-003379-1027-CA. En dicho libelo esgrimió la siguiente pretensión: "...Con base en los hechos y fundamentos de Derecho incorporados en esta demanda, solicitamos que se declare con lugar la demanda en todos sus extremos y por ende se declare al Banco Nacional de Costa Rica responsable de los daños y perjuicios ocasionados al Grupo actor, según la relación de los hechos de la demanda y se le condene al pago de los siguientes rubros: 1- Daño patrimonial: Solicitamos que se condene al Banco demandado al pago del daño patrimonial causado a cada uno de los miembros del Grupo actor y que consiste en: a. Diferencia entre el monto de crédito hipotecario al momento de su constitución a favor del Banco demandado por cada uno de los miembros del Grupo actor, y el valor real de cada una de las fincas al momento de su adquisición por cada uno de los miembros del Grupo actor y sobre la que se constituyó el crédito hipotecario. b. El monto pagado por cada uno de los miembros del Grupo actor al Banco demandado por concepto de intereses de las operaciones de crédito hipotecaria constituidas con el Banco para financiar la compra en "verde" de lotes del Condominio, sobre el monto resultante según el punto 1.a de las pretensiones. c. Las sumas de dinero que cada uno de los miembros del Grupo actor paguen al Banco demandado por concepto de intereses de las operaciones de crédito, desde la interposición de la demanda hasta su debido pago, sobre el monto resultante según el punto 1.a de las pretensiones. d. La diferencia entre el valor de compra de cada lote por parte de cada uno de los miembros del Grupo actor y el valor real del dicho lote al momento de su compra, una vez deducido el monto reclamado en el punto 1.a) de estas pretensiones. e. La pérdida de oportunidad de cada uno de los miembros del Grupo actor, de haber podido obtener una ganancia de capital o aumento patrimonial producto de la plusvalía de cada lote adquirido con el crédito hipotecario otorgado por Banco demandado y el valor que tendría a la presentación de la demanda de haberse terminado el desarrollo del Condominio, monto que se determinará en ejecución de sentencia. 2- Daño moral: Solicitamos que se condene al Banco demandado a pagar a cada uno de los miembros del Grupo actor una indemnización por el daño moral ocasionado por la angustia frustración que les ha provocado la limitación para acceder a una vivienda digna, específicamente por: (i) la imposibilidad material de disfrutar del lote que compraron mediante créditos hipotecarios; (ii) la imposibilidad de vender esos lotes a un precio viable en virtud de la deuda que mantienen con el Banco; (iii) la imposibilidad de entregar el lote en dación de pago en términos razonables sin tener que mantener la deuda con el Banco; (iv) la imposibilidad de acceder a créditos con otras entidades financieras para compra de vivienda; (v) la mancha en el récord crediticio y (vi) el cobro del saldo en descubierto si el lote es rematado. Estimamos prudencialmente el daño moral en la suma de **¢10.000.000,00** por cada miembro del grupo actor. 3- Indexación: Solicitamos que se indexen las sumas concedidas en sentencia. 4- Costas: Solicitamos se condene al Banco demandado al pago de las costas personales y procesales a cada uno de los miembros del Grupo actor..." (la demanda consta a imágenes 2 a 68 del expediente judicial).

IV.- En resolución del 07:58 horas del 07 de enero de 2019, la persona juzgadora de la etapa de trámite tuvo por establecido el proceso y confirió su traslado a la parte accionada (la resolución de curso consta a imágenes 80 a 82 del expediente judicial).

V.- En escrito presentado ante el Tribunal el 04 de febrero del 2019, la representación del BNCR contestó negativamente la demanda, formuló las defensas de falta de legitimación activa y pasiva y solicitó que ésta se declare sin lugar (el escrito de contestación está visible a imágenes 91 a 124 del expediente judicial).

VI.- La audiencia preliminar se realizó el 19 de noviembre del 2020. En ese acto ésta fue aclarada en el sentido de que "las pretensiones son dirigidas por los actores Mesén Ramírez y Montero Núñez, y no por "el grupo de actores" como se consigno (sic) en las pretensiones de la demanda. Sustituye la frase "grupo de actores" por "actora" tanto en el acápite de pretensiones como en todas las pretensiones (1. Daño patrimonial: incisos a,b,c,d y e). 2. Daño Moral) con excepción de las pretensiones 3 y 4 que se mantienen incólumes. - En la pretensión 1B se agrega: "Así como lo intereses en las sumas concedidas en sentencias". Indica que la finca de la pretensión 1. A es: 2-65340-F. De forma singular la palabra FINCA y LOTE. En la pretensión 2, se trata de daño moral subjetivo, y serían 10.000.000 de colones para ambos actores". (la minuta de la audiencia preliminar está visible a imágenes 234 a 240 y la grabación del acto procesal consta en formato digital agregado al expediente).

VII.- En escrito con fecha de 09 de diciembre del 2022, la parte actora solicitó el traslado e incorporación a este expediente de la prueba testimonial de los señores Carlos Mario Hidalgo Bogantes y Walter Isidro Rodríguez Castro evacuada en el asunto N°18-009986-1027-CA (la gestión consta a imágenes 260 a 265 del expediente judicial).

VIII.- Conferida la audiencia de rigor, en resolución de las 14:20 horas del 21 de diciembre del 2022, se dispuso el traslado de la prueba evacuada en el proceso tramitado bajo el N°18-009986-1027-CA, a este expediente (la resolución consta a imágenes 270 y 271 del expediente judicial).

IX.- En escrito con fecha de 18 de enero del 2023, la representación de la parte actora ofreció como prueba para mejor resolver un avalúo múltiple de las fincas ubicada en el Condominio Bariloche Real, lo cual fue puesto en conocimiento del accionado mediante resolución de las 12:25 horas de ese mismo día (el escrito está visible a imágenes 274 a 286, y la resolución puede verse en la 289, todas del expediente judicial).

X.- En resolución de las 10:08 horas del 26 de abril del 2023, se confirió a las partes el plazo de cinco días hábiles para emitir

conclusiones escritas. En ese mismo acto se les indicó que la sentencia sería dictada dentro del plazo de 15 días hábiles dispuesto para los asuntos complejos (la resolución consta a imagen 295 del expediente judicial).

XI.- En los procedimientos ante este Tribunal no se observan nulidades que deban ser subsanadas o que generen indefensión. Redacta la Jueza Sánchez Navarro. con el voto afirmativo y unánime de la jueza Álvarez Molina y el juez Giusti Soto; y,

#### CONSIDERANDO

I.- **SOBRE LOS HECHOS PROBADOS:** De utilidad para resolver este asunto, se enuncian los siguientes:

1. Que el 12 de diciembre del 2007, mediante escritura número 36 otorgada ante el notario Alejandro Batalla Bonilla y la notaria Rafaela Solano Granados, comparecieron el señor Oscar Vargas Murillo apoderado de la empresa Proyectos Urbanísticos Zión S.A. y la señora María Garita González apoderada de Hacienda Bariloche S.A. para afectar al sistema de condominio la finca del partido de Alajuela número 433849-000 con el fin de desarrollar el que se denominaría "*Condominio Residencial Bariloche Real*", indicándose que de la finca madre derivarían cuatrocientos setenta y dos filiales primarias individualizadas con: "...*accesos viales, juegos infantiles, zona recreativa, parque, servidumbre sanitaria y pluvial, servidumbre de alcantarillado subterráneo para riego (artificial), caseta de guardas, taller de mantenimiento, basurero, pozo y tanque de agua potable...*". Expresando como valor del condominio, solo para determinar el porcentaje que el condominio corresponde a cada filial en la suma de doce millones de colones que representa el cien por ciento. Se constituyeron servidumbres así como el reglamento de Proyectos Urbanísticos Zión S.A. y Hacienda Bariloche, además sustituyeron garantía hipotecaria (Imágenes 460 a 646 del archivo PDF denominado "*Prueba Documental Bariloche Completo*" que se encuentra en Disco Compacto de Pruebas del actor; ver además, en torno a lo que se ofrecía para la venta lo indicado por el testigo del actor Carlos Mario Hidalgo Bogantes, que consta en soporte audiovisual).

2. Que el 23 de junio del 2009, el señor Oscar Vargas Murillo apoderado generalísimo sin límite de suma de Proyectos Urbanísticos Zión S.A. y los actores, firmaron Contrato de Opción de Compraventa de la finca del partido de Alajuela matrícula **65340-F-000, futura filial 48 C**. La cláusula segunda, denominada "*de la promesa y del precio*", disponía lo siguiente: "*...La primera promete vender libre de gravámenes hipotecarios y de anotaciones y con los impuestos municipales y territoriales al día, a los señores Montero Núñez y Mesén Ramírez, quienes a su vez prometen comprar el inmueble citado. (...) El precio global que acuerdan las partes por el inmueble citado, es la suma de TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES ESTADOUNIDENSES incluidos los gastos de formalización serán cancelados mediante crédito bancario*". Determinaron que la escritura de traspaso se otorgaría en la fecha de pago del total indicado. Respecto de los **incumplimientos** de lo acordado, se indicó: "*En caso de incumplimiento de alguna de las partes del presente contrato, el cumplidor quedará facultado a exigir la ejecución del presente contrato por la vía judicial o en su defecto a tener por resuelto este contrato, con el pago de los daños y perjuicios...*". Además, en torno a la **entrega**, en la cláusula quinta se indicó: "*...Los lotes se entregarán en el plazo de dos a tres años aproximadamente, incluyendo dentro de sus obras las calles internas adoquinadas, aceras construidas y su respectivo cordón de caño, así como el cableado del sistema eléctrico y telefónico, alcantarillado potable y pluvial, así como las áreas recreativas*" (la copia de la opción de compra venta consta a imágenes imágenes 74 y 75 del expediente de crédito certificado por el Banco Nacional de Costa Rica, que se encuentra en archivo PDF denominado "*Certificación Lady Montero Núñez*" aportado en disco compacto).

3. Que el 15 de junio del 2009, la empresa valuadora Luna Azul S.A. por medio del perito Max Sell Biasetti, a solicitud de quienes figuran en este asunto como parte actora, y de Proyectos Urbanísticos Zión S.A., emitió el informe pericial N° 019-F-65340-2-009-U, sobre el inmueble del Partido de Alajuela inscrito bajo sistema de Folio Real N° 65.340-F-000, situado en el Cantón 1, distrito 6 San Isidro con dirección exacta: condominio residencial Bariloche Real filial 48, bloque C, con una medida de 321.00 m2. En el apartado de "*Factores Valorizantes*" del documento se lee: "*1-Entorno Urbano de alto tránsito vehicular. 2-Acceso al proyecto por vía de asfalto en buen estado de conservación y mantenimiento. 3- Zona de clima agradable*". En: "*Factores Desvalorizantes*" se tuvo que: "*No cuenta con los servicios básicos*". El terreno fue valorado en el monto de ₡31.695.000,00. En torno al Condominio Bariloche Real, en el peritaje se hizo referencia a que de un total de áreas comunes de 126.997.81 Mt2, solo estaba construido 3.066.13 Mt2 ello correspondiente a la caseta de vigilancia, taller de mantenimiento, basureros, pozo y tanque de agua. De igual modo, en el apartado de "*Justificación de Valores*", se expresó: "*Los valores asignados al valor del terreno corresponden a investigaciones realizadas en la zona, así como propiedades de similares características que se encuentran en venta en los alrededores, aunado a las características del bien valorado. Las áreas comunes se les asignan el valor acotado dado que las mismas a la fecha se encuentran en proceso*". Además, en "*Descripción detallada del entorno de la finca*", se indicó: "*Ubicado en un entorno de propiedades de similares características. Vías de acceso en buen estado de mantenimiento y conservación. A la fecha las obras comunes están por iniciar su desarrollo, así como la implementación de los servicios básicos en cada una de las filiales*". Respecto a la deseabilidad, realización del bien y nivel socioeconómico se consideró en "*media*" (el avalúo consta a imágenes 92 a 95 del expediente de crédito certificado por el Banco Nacional de Costa Rica, que se encuentra en archivo PDF denominado "*Certificación Lady Montero Núñez*", aportado en disco compacto).

4. Que según escritura pública N°207-7, otorgada ante la Notaria Pública Kembly Mora Salas, el 24 de junio del 2009, Proyectos Urbanísticos Zión S.A. vendió la finca filial inscrita en el Partido de Alajuela al Folio Real Matrícula 65340 F-000, que es la finca N°48-C, con una medida de 321 metros cuadrados a Lady Natalia Montero Núñez y Jorge Alberto Mesén Rodríguez, por partes iguales. En ese mismo acto, los demandantes se constituyeron deudores hipotecarios del Banco accionado, estableciendo una hipoteca abierta hasta por treinta y ocho mil setecientos setenta y siete dólares (la copia de la escritura consta a imágenes 6 a 9 y 12 a 15 del expediente de crédito certificado por el Banco Nacional de Costa Rica, que se encuentra en archivo PDF denominado "*Certificación Lady Natalia Montero Núñez*", aportado en disco compacto).

5. Que el 1° de julio del 2009, el señor Roberth Castro Bogantes, en calidad de apoderado General sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, Lady Natalia Montero Núñez y Jorge Alberto Mesén Ramírez, suscribieron un contrato de préstamo mercantil. El objeto del contrato fue un crédito por la suma de treinta y ocho mil setecientos setenta y siete dólares. En el plan de inversión se indicó que el crédito sería destinado a vivienda, compra de lote. Sobre la garantía, se estipuló que el crédito estaría garantizado "*por hipoteca abierta a treinta años plazo, inscrita al Partido de la Provincia de Alajuela, Folio Real Número 2-65340-000*" (la copia del contrato de préstamo mercantil consta a imágenes 16 a 21 del expediente de crédito certificado por el Banco

Nacional de Costa Rica, que se encuentra en archivo PDF denominado "*Certificación Lady Montero Núñez*", aportado en disco compacto).

6. Que el 24 de octubre del 2011, la Auditoría General de la Dirección Regional del Banco Nacional de Costa Rica en Oficio n.º AGD-RH-004-2011, emitió el informe denominado: "*Relación de hechos referente al presunto incumplimiento u omisión de leyes, normativa, políticas y procedimiento, en la promoción y supervisión de procesos de trámite, aprobación, formalización y seguimiento de créditos hipotecarios en la agencia de Palmares*", en el cual, de manera general se hace mención, en especial a varios funcionarios, a quienes se les relaciona con posibles inconsistencias en sus labores relacionados a los créditos otorgados para la venta de lotes de la empresa Proyectos Urbanísticos Zión S.A, recomendando finalmente iniciar procedimiento administrativo de carácter disciplinario contra cinco funcionarios (el informe consta a imágenes 2021 a 2054 y sus anexos a partir de la 2055 a la 2511 del archivo PDF denominado "*Prueba Documental Bariloche Completo*", que consta en Disco Compacto de Pruebas del actor).

7. Que el 2 de noviembre del 2011, mediante oficio n.º DC-SSSC-101-2011 fechado dos de noviembre de 2011, la Dirección de Crédito, Sección Seguimiento de Crédito del Banco Nacional, emitió el Informe denominado "*Revisión expedientes relacionados al Proyecto Urbanístico Zión S.A.*", ello derivado de la solicitud que hiciera la Junta Directiva General, y para lo cual se tomó una muestra de 82 casos de trámites de créditos relacionados con la adquisición de lotes en los proyectos de la mencionada empresa, encontrándose en la mayoría de los casos inconsistencias relacionadas a la capacidad de pago, a las garantías y operación (imágenes 2599 a 2603 del archivo PDF denominado "*Prueba Documental Bariloche Completo*", que consta en Disco Compacto de Pruebas del actor).

8. Que el 7 de noviembre de 2011, en oficio n.º BRAN-203-2011 de la oficina regional del Banco demandado Alajuela Norte, dirigido al Sub-Gerente General Comercial del Banco Nacional, hizo un compendio sobre la situación que se había venido presentando y el impacto en la cartera de crédito del Banco, relacionados a los créditos otorgados para adquisición de lotes a clientes en los proyectos de la empresa Proyectos Urbanísticos Zión S.A. Entre lo que destaca fue el crecimiento de créditos otorgados en ese sentido en la Agencia de Palmares entre los años 2005 a 2009, que subiera el nivel de morosidad y con ello la necesidad de establecer procesos de cobro. Para dimensionar los proyectos, en lo tocante al de Bariloche Real, se indicó: "*Inicio en enero de 2008. Ubicación Alajuela. 426 fincas filiales. 472 metros el tamaño medio de cada propiedad. 90% vendido. 25% de avance. 5.000 millones financiados por el banco*". Y, entre sus conclusiones expresó: "*Los proyectos Bonanza, Terra Verde, Los Maderos y Bariloche, se encuentran inconclusos, siendo Bariloche el que menor de obra presenta*" (imágenes 2513 a 2563 del archivo PDF denominado "*Prueba Documental Bariloche Completo*", que consta en Disco Compacto de Pruebas del actor).

9. Que el 15 de noviembre del 2011, el Sub Gerente Comercial del Banco Nacional, presentó ante el Ministerio Público, Fiscalía de San José, denuncia por los supuestos delitos de usos de documento falso, infracción a la Ley contra la Corrupción y Estafa contra la empresa Proyectos Urbanísticos Zión S.A. relacionados con el financiamiento de créditos tramitados en la Agencia de Palmares a terceros quienes adquirieron lotes de proyectos que desarrollaba esa empresa, entre otros el de Bariloche Real (imágenes 1957 a 2019 del Disco Compacto de Pruebas del actor, archivo denominado "*Prueba Documental Bariloche Completo*").

10. Que el 30 de octubre del 2013, en el periódico La Nación, salió publicado un anuncio de venta del BNCR, en cuyo encabezado únicamente se indica: "*Banco Nacional vende lotes en condominio, Alajuela*" (del archivo PDF denominado "*Prueba Documental Bariloche Completo*", que consta en Disco Compacto de Pruebas del actor, imagen 2598).

11. Que el 12 de mayo del 2014, la parte demandante interpuso junto con otras personas el proceso de conocimiento tramitado bajo expediente 14-003379-1027-CA contra el BNCR, tendente a que les indemnizaran los daños patrimoniales y morales subjetivos, presuntamente causados por conductas que el grupo demandante le imputó al BNCR y que a su juicio, generan responsabilidad objetiva, dado que *-según estimaron-* las mismas hicieron nugatorias sus inversiones al adquirir lotes en el Condominio Residencial Bariloche Real (ver carpeta de escritos del expediente 14-003379-1027-CA en el escritorio virtual).

12. Que el 17 de julio del 2014, fue notificada a la entidad bancaria accionada, el traslado de la demanda del proceso civil de hacienda que interpuso el actor en conjunto con otras personas en expediente 14-3379-1027-CA (ver carpeta de notificaciones del expediente 14-3379-1027-CA en el escritorio virtual).

## **II.- SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS:**

1. Que el Banco Nacional se hubiese comprometido contractualmente a la verificación o fiscalización del desarrollo de obras en el proyecto Condominio Residencial Bariloche Real (no se ha comprobado esa circunstancia).

2. Que la parte actora, en aplicación de lo dispuesto en la cláusula N°4 del contrato de Opción de Compraventa, hubiese acudido a estrados judiciales a demandar a la empresa Proyectos Urbanísticos Zión S.A. (no se ha comprobado esa circunstancia).

3. Que en la sucursal de Palmares del Banco Nacional de Costa Rica, se dieran condiciones favorables y preferenciales indebidas en la tramitación del crédito de la parte demandante en este proceso.

4. La existencia de prueba técnica por medio de la cual se demeritara o arguyera como falsos, carentes de fundamento o abultados, los precios establecidos en el avalúo del inmueble 65340-F-000, del partido de Alajuela que realizó la empresa Luna Azul S.A., el con ocasión del trámite de crédito que realizara el actor ante el Banco Nacional de Costa Rica (no se ha comprobado esa circunstancia).

5. Que el banco demandado de forma directa hubiese financiado la construcción de obras del Condominio Residencia Bariloche Real (no se ha comprobado esa circunstancia).

6. La existencia de un convenio comercial ilícito entre el Banco Nacional de Costa Rica y la empresa Proyectos Urbanísticos Zión S.A. (no se ha comprobado esa circunstancia).

7. La afectación de la situación económica de la parte actora derivada de su inversión en la compra del lote de la filial 48, bloque C del Condominio Residencial Bariloche Real (no se ha comprobado esa circunstancia).

8. Que el Banco Nacional haya negado oportunamente a los actores el acceso a información de su caso y propiamente al expediente administrativo de crédito (no se ha comprobado dicha circunstancia).

9. Que el actor, con posterioridad al año dos mil nueve, las personas demandantes tuviesen afectación en su "*record crediticio*" o que no hayan sido objeto de nuevos créditos, en la entidad demandada u otras, derivado de la situación presentada con su crédito

para adquirir el lote 48, bloque C del Condominio Bariloche (no se ha comprobado dicha circunstancia).

10. Que los valores de las evaluaciones periciales que se hicieran para optar por el crédito bancario y así adquirir terrenos en el Condominio Bariloche, fueran fluctuantes o antojadizos, y que eso afectara el valor real de los terrenos adquiridos, en especial de la finca inscritas a Folio Real del partido de Alajuela N° 65340-F-000 (no se ha comprobado dicha circunstancia).

11. Que el Banco Nacional de Costa Rica fuera la única opción para financiar la compra de lotes en el Condominio Bariloche (no se ha comprobado dicha circunstancia).

**III.- SOBRE LOS ARGUMENTOS DE LAS PARTES:** Sin perjuicio de un desarrollo más amplio para cada una de las argumentaciones que se hará en el considerando subsiguiente de la presente sentencia, a modo de síntesis, la parte **accionante** acude a esta sede para reclamar los daños y perjuicios a la entidad financiera demandada bajo el esquema de responsabilidad objetiva en dos vertientes: la dispuesta en la Ley General de la Administración Pública y la contenida en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor. En tal sentido, su teoría del caso les endilga incumplimientos básicos a sus deberes derivados de la Ley Orgánica del Banco Central, con su permisibilidad en la estructuración de los créditos, lo que -según su criterio- permitió la transgresión de los procedimientos que facilitaron al desarrollador la venta de los lotes en cuestión. A la vez, considera que el Banco se convirtió en un socio comercial de éste último al financiar los lotes "en verde". A su juicio, se configuró un riesgo de tal magnitud que desembocó en la producción de daños en contra del accionante y a los que adquirieron lotes dentro del condominio. Por su parte, **el Banco** rechaza la tesis de la parte actora al considerar que la responsabilidad en este caso no sólo compete a la empresa desarrolladora del proyecto, sino a los accionantes, quienes, con su decisión de consumo aceptaron los términos de la venta de los lotes "en verde" que adquirieron. Afirma que la aprobación del crédito y las actuaciones propias del trámite como lo fue el avalúo, siempre se llevaron a cabo dentro del marco de legalidad.

**IV.- SOBRE EL OBJETO DEL PROCESO:** Nos encontramos frente a un proceso civil de hacienda, mediante el cual los demandantes requieren los daños y perjuicios a la entidad bancaria accionada, con motivo de una relación crediticia entre ambas partes, para la compra de un lote a una empresa desarrolladora de proyectos urbanísticos.

**V.- SOBRE LAS EXCEPCIONES DE CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN:** En primera instancia, es menester recordar que conforme a las pretensiones fijadas en la audiencia preliminar celebrada el 19 de noviembre del 2020, **el objeto de este proceso consiste en la pretendida indemnización de supuestos daños patrimoniales y morales subjetivos**, supuestamente causados por conductas que la parte demandante le imputa al BNCR y que a su juicio, generan responsabilidad objetiva, dado que *-según su dicho-* hicieron nugatoria su inversión al adquirir un lote en el Condominio Residencial Bariloche Real. En consecuencia, al tratarse de materia civil de hacienda, no resulta aplicable la figura de la caducidad de la acción regulada en los numerales 39 y 40 del Código Procesal Contencioso Administrativo, dado que en ese supuesto el plazo máximo para incoar el proceso será el mismo que disponga el ordenamiento jurídico como prescripción para el respectivo derecho de fondo, conforme a lo dispuesto en el artículo 41 inciso 1) del Código Procesal Contencioso Administrativo. En consecuencia, la excepción de caducidad interpuesta por el representante del Banco Nacional de Costa Rica, resulta improcedente y así debe declararse. Por otra parte, en cuanto a **la prescripción** alegada, este Tribunal considera lo que de seguido se expone: **i) Sobre el plazo aplicable en el caso concreto.** El numeral 35 de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor (Ley 7472), regula el régimen de responsabilidad objetiva aplicable en aquellos supuestos en que el consumidor pueda resultar perjudicado en razón del bien o el servicio brindado, de informaciones inadecuadas o insuficientes sobre ellos o de su utilización y riesgos. Considera este Tribunal que el caso concreto encuadra en ese supuesto de hecho, toda vez que la parte actora mantiene una relación de consumo con el BNCR, en el tanto ambas partes suscribieron, el 1° de julio del 2009, el contrato de préstamo mercantil con garantía hipotecaria abierta de primer grado, gravamen que se constituyó mediante escritura pública N°207-7, otorgada ante la Notaria Pública Kembly Mora Salas, el 24 de junio del 2009. Ahora bien, en razón de que la Ley 7472 no contiene una norma que regule el plazo de prescripción para reclamar en vía judicial la indemnización por los daños y perjuicios presuntamente causados por infracción a la misma, aplica *-al menos en este caso concreto en que figura un banco público como demandado (ver numerales 1 de la Ley General de la Administración Pública; 1 inciso 3) y 2 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional)-* el plazo de cuatro años previsto en el numeral 198 de la Ley General de la Administración Pública. **ii) Respecto al momento en que inicia el cómputo de la prescripción.** Contrario a lo que sostiene el apoderado del BNCR, el plazo de prescripción debe contarse a partir del 23 de junio del 2012, fecha en que vencieron los **tres años** previstos en la cláusula quinta del contrato de opción de compra venta suscrito el 23 de junio de 2009 por los actores y el representante legal de Proyectos Urbanísticos Zión, S.A., a efecto de que dicha empresa desarrolladora entregara al demandante el lote correspondiente a la filial 82-D del Condominio Residencial Bariloche Real, *"incluyendo dentro de sus obras las calles internas adoquinadas, aceras construídas y su respectivo cordón de caño, así como el cableado del sistema eléctrico y telefónico, alcantarillado potable y pluvial, así como las áreas recreativas"*. Ello por cuanto, es a partir del 23 de junio del 2012 que la empresa desarrolladora entró en mora por incumplimiento de lo pactado en la cláusula del contrato de opción de compraventa supra indicada, y por ende, que los demandantes podían tener certeza que dicho incumplimiento era la causa de su lesión (ver artículo 198 de la Ley General de la Administración Pública y las sentencias número 456-F-2007 de las 14 horas 30 minutos del 2 de julio de 2007; 844-F-S1-2016 de las 10 horas 10 minutos del 11 de agosto de 2016; 279-F-S1-2014 de las 8 horas 55 minutos del 26 de febrero de 2014 y 490-F-S1-2012 de las 8 horas 50 minutos del 19 de abril de 2012, todas de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia). De allí que resulte improcedente alegar que la prescripción corrió desde el 24 de junio del 2009, fecha en que la parte actora firmó la escritura de venta del inmueble y constitución de la hipoteca abierta de primer grado para garantizar el crédito que le fue otorgado por el BNCR, dado que para esa fecha 24 de junio de 2009, aún no habían transcurrido los tres años en que Proyectos Urbanísticos Zión, S.A. se comprometió a entregar al actor, el lote con las previstas de servicios públicos básicos, aceras, cordón del caño, calles internas y áreas comunes desarrolladas. En consecuencia y por todo lo expuesto, el plazo de prescripción empezó a computarse a partir del 23 de junio de 2012 y venció *-sin interrupciones-* el 23 de junio del 2016. **iii) Sobre el no acaecimiento de la prescripción en el caso concreto.** En primera instancia, se tiene por demostrado que el 12 de mayo del 2014, los actores interpusieron, junto con otras personas el proceso de conocimiento tramitado bajo expediente 14-003379-1027-CA contra el BNCR, tendente a que se les indemnizaran los daños patrimoniales y morales subjetivos, presuntamente causados por conductas que el grupo demandante le imputa al BNCR y

que a su juicio, generan responsabilidad objetiva, dado que *-según estimaron-* las mismas hicieron nugatorias sus inversiones al adquirir lotes en el Condominio Residencial Bariloche Real (ver carpeta de escritos del expediente 14-003379-1027-CA en el escritorio virtual). Asimismo, se tiene por acreditado que el traslado de la demanda de dicho proceso de conocimiento (14-003379-1027-CA), fue notificada a la entidad bancaria accionada, el 17 de julio del 2014 (ver carpeta de notificaciones del expediente 14-3379-1027-CA en el escritorio virtual), lo que provocó la interrupción del plazo de prescripción de conformidad con lo dispuesto en los artículos 876 inciso 2 del Código Civil y 36.2.a del Código Procesal Civil vigente, aplicables en la especie al configurarse el supuesto de hecho previsto en el numeral 220 del Código Procesal Contencioso Administrativo. En ese punto es necesario resaltar, que si bien es cierto, en acatamiento a lo ordenado por la Sección VIII del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, mediante pronunciamiento de las 17:15 horas del 10 de abril del 2018, dictado en el proceso que se tramita bajo expediente número 14-003379-1027-CA (ver carpeta virtual del expediente 14-003379-1027-CA); la parte demandante el 28 de junio del 2018 de manera individualizada presentó la demanda que aquí nos ocupa; también lo es, que el derecho de acción es un sólo, por lo que, en la especie se agotó con la interposición de la demanda colectiva tramitada bajo expediente 14-003379-1027-CA, lo que implica, que el BNCR conoció de la voluntad del accionante en orden a plantear una demanda civil de hacienda en su contra, desde que el 17 de julio del 2014 se le notificó el auto de traslado del proceso que los demandantes y otras personas plantearon de manera colectiva contra dicha entidad bancaria y cuyo objeto esencialmente es el mismo del que ahora nos ocupa, sólo que formulado *-en principio-* para el caso concreto de Lady Montero Núñez y Jorge Alberto Mesén Ramírez. En razón de todo lo expuesto, se rechaza la excepción de prescripción.-

**VI.- Prolegómenos.** De previo a resolver lo que en derecho corresponda, es menester hacer referencia a los siguientes aspectos de importancia: **A)** En primer lugar, llama la atención que, si bien las personas representantes de las personas demandantes, se inclinaron en el año 2014 por interponer una demanda unificada, al considerar que existía un interés común-grupal entre todos los compradores, que finalmente se vieron afectados por el no desarrollo del Condominio Residencial Bariloche Real, lo cierto es que en el expediente "inicial" u "original" que se tramita bajo el número de expediente 14-003379-1027-CA, la Sección VIII de este Tribunal, en pronunciamiento de las 17:15 horas del diez de abril de dos mil dieciocho, dictado en esos autos, dispuso la "desacumulación" y ordenó la presentación de demandas por cada uno de los supuestos afectados. En el proceso que ahora nos ocupa, de la simple lectura de la demanda, se desprende que no se dio realmente una individualización, en el tanto, si bien se dispuso el nombre de las personas aquí actoras en el encabezado y al inicio del documento, el contenido real de las alegaciones seguían haciendo referencia al "Grupo" sin identificarse, por ejemplo, de manera separada la finca que compraron los accionantes situación que fue corregida parcialmente hasta la Audiencia Preliminar celebrada el 14 de octubre del 2020. Aunado a lo anterior, también se ha podido apreciar, que la representación de la parte actora aportó un disco compacto con pruebas, las que *-salvo las certificaciones de las propiedades y los poderes especiales judiciales de cada una de las personas demandantes-*, no se nota en el resto de estas, alguna que concretamente se encuentre relacionada de manera directa con situaciones propias de quienes demandan en abono particular a su caso concreto. **B)** Por otra parte, cabe resaltar que en la escritura en co-notariado, mediante la cual se constituyó el Condominio Residencial Bariloche Real, aparece como notario el mismo profesional en derecho que ahora ostenta todos los poderes especiales judiciales originales otorgados por las personas actoras del proceso unificado original y de los diferentes procesos "individualizados" que se han presentado con ocasión del conflicto Bariloche. Siendo que además, en esa escritura se hace mención a que de la finca madre derivarían cuatrocientos setenta y dos filiales, de las que se indica tendrían: *"...accesos viales, juegos infantiles, zona recreativa, parque, servidumbre sanitaria y pluvial, servidumbre de alcantarillado subterráneo para riego (artificial), caseta de guardas, taller de mantenimiento, basurero, pozo y tanque de agua potable..."*, sea que, desde la constitución misma del condominio como tal en el año 2007, ya se hacía referencia a las obras con las cuales posteriormente se promocionó, por parte de la empresa Desarrollos Urbanísticos Zión S.A., la venta de los lotes, entre otros, que se alega en esta demanda. **C)** Además, debe mencionarse que los distintos informes que constan en el disco compacto aportado por la parte actora, son de corte muy general, centrándose en funcionarios y procedimientos relacionados con normativa interna del banco demandado, en los cuales se hizo referencia a posibles inconsistencias genéricas, sin que en ninguno de esos documentos se haga mención al caso de los aquí actores o que, para este asunto concreto tengan la virtud acreditar fehacientemente, extremos que puedan ser tomados en cuenta para resolver este proceso en lo que atañe en específico la parte accionante (ver en sentido similar, la sentencias número 64-2022-V, 65-2022-V y 83-2022-V, dictadas por la Sección V del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, a las 11:57 horas del 23 de setiembre del 2022, a las 11:25 horas del 27 de setiembre del 2022 y 8:10 del 21 de noviembre del año dos mil veintidós entre otras).

**VII.- SOBRE EL CASO CONCRETO.** En primer término, y sobre la prueba ofrecida para mejor resolver por la parte actora el 21 de abril del 2023, consistente en un avalúo múltiple de las fincas ubicada en el Condominio Bariloche Real, lo cual fue puesto en conocimiento del accionado mediante resolución de las 12:25 horas de ese mismo día, el Tribunal estima que lo procedente es su rechazo. Lo anterior por cuanto dicho avalúo no solamente no resulta útil para determinar la responsabilidad del Banco derivada del contrato comercial suscrito entre éste y las partes, sino porque además el origen y motivo de dicha pericia, no ha sido aclarada por la parte demandante. En consecuencia, debe declararse el rechazo de la prueba para mejor resolver ofrecida por parte actora. En cuanto al fondo del asunto bajo examen, como ya se indicó en el considerando anterior, del presente fallo, respecto de estos casos, la Sección Quinta del Tribunal Contencioso ha tomado posición en lo concerniente a estas demandas múltiples y se ha pronunciado, entre otras, en las sentencias 64-2022-V, 65-2022-V y 83-2022-V. La representación de las personas que figuran como demandantes desde la demanda y a lo largo de su sostenida teoría del caso, aduce una serie de criterios de imputación que considera la base de su reclamo de daños, los cuales deben ser analizados, para con ello determinar, a ciencia cierta, sí los mismos son atendibles y conducen a la existencia del nexo causal necesario para que surja el deber de indemnizar que es lo que se persigue como pretensiones de este proceso. Y es que, en torno a la teoría de la responsabilidad que se persigue, resulta alambicada la posición asumida por la representación de la parte actora, en el tanto, realiza en sus argumentaciones una mezcla, no improcedente, pero sí difícil de congeniar, entre la responsabilidad objetiva de la administración derivada de la Ley General de la Administración Pública, y la responsabilidad, también objetiva, pero más específica, que dispone la ley de 7472 (Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor) en especial de su artículo 35, el que reza: "Régimen de

responsabilidad. El productor, el proveedor y el comerciante deben responder concurrente e independientemente de la existencia de culpa, si el consumidor resulta perjudicado por razón del bien o el servicio, de informaciones inadecuadas o insuficientes sobre ellos o de su utilización y riesgos. Sólo se libera quien demuestre que ha sido ajeno al daño. Los representantes legales de los establecimientos mercantiles o, en su caso, los encargados del negocio son responsables por los actos o los hechos propios o por los de sus dependientes o auxiliares. Los técnicos, los encargados de la elaboración y el control responden solidariamente, cuando así corresponda, por las violaciones a esta Ley en perjuicio del consumidor". En este tipo de responsabilidad especial, normalmente ligado a una negociación o contratación, la teoría del riesgo, viene a convertirse en uno de los criterios de atribución del hecho dañoso, donde la imputación de la responsabilidad, se dará por ese factor o la conducta creadora del mismo, y el nexo con el daño producido, razón por la cual, quien ejerce o se aprovecha de una actividad con elementos potencialmente peligrosos, obligan a quien se sirve de ellos a reparar el daño causado y soportar los inconvenientes. Incluso, debe resaltarse el elemento ajeneidad, como factor excluyente de la responsabilidad por derecho del consumidor. Por su parte, la Responsabilidad Objetiva de la Administración, como lo ha reiterado esta Sección y toda la Jurisdicción Contencioso Administrativa, constituye una garantía para el administrado y el justiciable, que es posible derivar, en nuestro ordenamiento jurídico, a través de una serie de preceptos y principios constitucionales, desarrollados de forma jurisprudencial y normativo, especialmente por los numerales 190 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública, instaurando en nuestro ordenamiento, un sistema de responsabilidad que intenta cubrir los daños derivados de la conducta administrativa originados en una relación jurídica de naturaleza extracontractual, y que responde a la realidad innegable de que la vida en sociedad conlleva necesariamente la intervención de los poderes públicos en muchos ámbitos de la vida de los habitantes de un país, lo cual abre las posibilidades a que la conducta de la Administración Pública genere daños y cree situaciones de riesgo para los particulares que no están obligados a soportar. Dicho lo anterior, nos sumiremos en el análisis de las conductas ilícitas o anormales que ha alegado la parte actora como criterios de imputación. Así: i) Se alega que los demandantes compraron un terreno en el Condominio Bariloche (Filial 48-C-) con base en la confianza que les merecía el respaldo de Banco como entidad bancaria que financiaba la compra de lotes "en verde", pues el demandado se mostró y anunció frente a terceros potenciales compradores, como la entidad que financiaba de forma exclusiva la compra de los lotes del Condominio. Aunado a que el banco accionado se constituyó de hecho en un facilitador de las ventas del Condominio por el Desarrollador, brindando condiciones favorables y preferenciales que le otorgó a éste para la tramitación de créditos a potenciales compradores. Para iniciar, se debe indicar que efectivamente, el vocablo usado en la demanda respecto del tipo de terreno que se compró, es un: "lote en verde", entendiéndose ello como que, los compradores del terreno lo hacen a sabiendas que el mismo aún no está desarrollado, situación que en este caso, deriva de lo que convinieron inicialmente los actores con la empresa que estaba ofreciendo los lotes de esa forma, situación que era de conocimiento de los aquí accionantes, pues desde que rubricaron el contrato de opción de compra venta el 23 de junio del 2009, cuyo objeto lo fue la compra de un lote en el condominio Bariloche, contractualmente, aceptaron en torno a la entrega del bien que "...Los lotes se entregarán en el plazo de dos a tres años aproximadamente, incluyendo dentro de sus obras las calles internas adoquinadas, aceras construídas y su respectivo cordón de caño, así como el cableado del sistema eléctrico y telefónico, alcantarillado potable y pluvial, así como las áreas recreativas", ligado a lo cual, en ese mismo documento, los aquí actores aceptaron que: "En caso de incumplimiento de alguna de las partes del presente contrato, el cumplidor quedará facultado a exigir la ejecución del presente contrato por la vía judicial o en su defecto a tener por resuelto este contrato, con el pago de los daños y perjuicios...". Esta opción contractual, resulta de suma importancia para resolver el presente asunto, pues, precisamente desde este acto, se determinó con claridad la intención y dirección de la decisión de consumo que las personas demandantes, voluntariamente estaban asumiendo, pues sabían y cohonestaron con su firma, que los lotes que habían decidido comprar en un sistema de condominio, precisamente las obras de éste aun no estaban desarrolladas; y, lo más importante, se abrió la posibilidad de que, ante un incumplimiento contractual de lo allí dispuesto, se tenía la opción de acudir a estrados judiciales, contra esa empresa. Mas, en la especie, no hay prueba alguna de que los accionantes acudieran a los tribunales de justicia para reclamar lo que le correspondía contractualmente ante el incumplimiento de lo que habían firmado con la que sería la vendedora de los lotes que adquirieron. Ahora bien, contrario a ello, en el año de dos mil catorce, en una acción conjunta, varios supuestos afectados por aquél no cumplimiento contractual, tomaron la decisión de plantear una demanda, no contra la vendedora e incumpliente contractual, sino contra el Banco Nacional, imputándole un daño material y moral subjetivo por supuestas deficiencias en la operación bancaria y la confianza que tenían en la institución financiera. Sobre esto último, este Colegio no considera que el banco demandado haya sido el que influyera en la toma de la decisión de consumo, pues no existe prueba sobre ese hecho, más allá del dicho de los demandantes, lo que además resulta contradictorio con el hecho probado en el sentido de que éstos suscribieron la opción de compra con el desarrollador el 23 de junio del 2009, con antelación a la suscripción de la escritura y del contrato de préstamo mercantil mediante el cual se vincularon con el demandado. Se aduce en este criterio de imputación que el banco facilitó con condiciones favorables y preferenciales para la tramitación de los créditos, situación de la cual los actores reputan como un contubernio entre el banco y la empresa desarrolladora, alegando que ello les causó un daño, sin que ello se haya probado en autos, pues si bien la tramitación del crédito se hizo en un tiempo expedito, esa celeridad no ha sido probada que se diera en detrimento del cumplimiento de los deberes de corroboración de requisitos y procedimiento que establece la normativa bancaria, sino que, a lo sumo, y basados, en especial en el informe de Auditoría del propio banco emitido en el año dos mil once, y del cual, así como de los otros rendidos a lo interno del banco, tal y como lo aprecia este Colegio, no pueden señalarse los mismos como criterios técnicos sustentados en prueba fehaciente para el caso concreto, pues, como se indicó en el apartado de prolegómenos de esta sentencia, no hay referencia alguna al caso concreto de quienes figuran en este asunto como parte actora, ni mucho menos que se hubiese roto la confianza que podía tener ésta en el banco para pedir el préstamo que finalmente obtuvo y que por ello, logró concretar su decisión de consumo, ante lo cual, el banco demandado lo que hizo fue tramitar el crédito para un plan de inversión concreto, que no era otro que el de adquirir un lote "en verde" (como se explicó líneas arriba) aceptando que no tenía las obras y otorgándole contractualmente un plazo a la empresa desarrolladora y vendedora, lo que condicionaba la actuación de la institución financiera a lo ya convenido por las partes y que finalmente quedara plasmado, además, como reflejo de lo mismo, en el contrato de préstamo mercantil que firmaran los aquí actores con el Banco Nacional en fecha 24 de junio del 2009. ii) Ya propiamente dirigido a la actuación bancaria, aduce la parte accionante que se asignó un valor proyectado a

los lotes del condominio con base en las obras que el desarrollador debía realizar en el proyecto y aprobó créditos sobre ese valor, considerando esa la causa directa de que se hayan endeudado por un monto muy superior al valor real de los lotes, alegando que dichas variaciones hechas por el banco resultan antojadizas. En torno a este tema, sin perjuicio de que en la especie se tiene que el avalúo de la finca **65340-F-000** del partido de Alajuela, se realizó el 15 de junio del 2009, unos días antes de la firma de la Opción de Compra-Venta, lo cierto es que ese informe fue realizado por una persona profesional, que era de una empresa externa contratada por el banco demandado, en lo cual no hay ilicitud, y que en los documentos se plasman todos los criterios que el responsable consideró oportunos. Incluso, al tratarse aún de un condominio que se estaba por desarrollar, situación que quedó muy clara en el contenido de los documentos de avalúo, debe ser ligado nuevamente con la característica de "lote en verde" que adquirieron posteriormente los demandantes, pues se denota claramente que en esos informes, se le dio una valor al terreno (sin construcción alguna) por metro cuadrado de ₡75.000, más un rubro para las áreas comunes -proyectadas- de ₡30.000 por metro cuadrado, sin que la representación de la parte actora, aportara a los autos algún documento técnico mediante el cual se viniera a refutar como falsos o alterados los valores y justificaciones dadas por el perito en su oportunidad. Por lo que, lo alegado por los accionantes en ese sentido, son únicamente conjeturas y apreciaciones sin contenido técnico. Además, un avalúo proyectado, como el que se ataca en la demanda, no es un invento o ardid del banco demandado para engañar a su propio cliente, sino que, se debe tomar como un criterio técnico no combatido, con validez propia, y que se dio en ese sentido, precisamente atendiendo a la característica de "en verde" con que se había vendido ya el terreno, situación de la cual, se insiste, el avalúo hace alusión cuando menciona que las obras del condominio no estaban realizadas, situación que la misma parte actora sabía desde que tomó su decisión de consumo de compra de los lotes en esas circunstancias. Además, pese a que se alega que se daban variaciones en los precios de los distintos lotes en los avalúos con tendencia a la sobrevaloración de estos, la demanda es ayuna de probanza en ese sentido. **iii)** Se afirma que el accionado omitió implementar mecanismos y políticas de seguridad en la estructuración de créditos para compras "en verde" del Condominio, que impidieran o al menos previnieran el riesgo de que el proyecto no se ejecutara. Indica que el banco giró la totalidad de los montos por compra de lotes al desarrollador, sin verificar avances en las obras que el Banco financió por otorgarles un valor proyectado en los créditos para compra de lotes. Igualmente se alude a que omitió informar al demandante que asumía la totalidad del riesgo por la eventual inejecución del proyecto y que el dinero se giraría al Desarrollador sin que el Banco verificara el avance de obras del proyecto. Estos criterios de imputación que aduce la parte demandante, estarían íntimamente ligados con lo ya indicado, en el tanto, bajo las condiciones en que se solicitó el crédito "en verde", y dado que el señor los actores, a la hora de solicitar el crédito ya incluso habían rubricado la compra del inmueble, no dejó margen alguno para que la institución financiera pudiera valorar una estructuración del préstamo que no se separara de lo ya convenido por éstos y la empresa desarrolladora, lo que fijó el marco dentro del cual el banco debía valorar la aprobación del crédito, con ello los aquí actores asumieron el riesgo total de su negocio. Ya que, como se ha indicado, tenía a su haber una cláusula de incumplimiento (que no hizo efectiva), y había adquirido el bien incluso antes de pagar el último tracto de lo adeudado a la empresa desarrolladora que le vendió el lote. Con ese esquema de compromiso contractual previo, no era posible una precalificación del proyecto, ya que incluso no se ha probado en autos fehacientemente que de forma directa el banco demandado hubiese financiado el proyecto del Condominio Bariloche, o que con un convenio comercial de mutuo beneficio, tanto la empresa Proyectos Urbanísticos Zión S.A. y el ente bancario, pudieran darse una cooperación recíproca en aras de sus propios intereses, siendo que por lo alegado en la demanda, este Tribunal no considera inoportuno o ilícito que para ferias de vivienda, el banco se promocionara como posible financiador para la compra de lotes, lo cual es parte de su giro normal de actividad, por lo que, tener panfletos o letreros en los cuales el banco hacía la promoción de sus servicios en el proyecto del Condominio que nos ocupa u otros, en sí, no comporta una actuación anormal. Además, bajo el panorama de la situación presentada, habiendo asumido los aquí actores su compromiso consciente y voluntariamente con la empresa urbanística, siendo ello el marco referencial con el cual pidieron el financiamiento, el banco no debía asumir la obligación, como lo alegan los demandantes, de haberle informado que asumía la totalidad del riesgo por la eventual de una inejecución del proyecto, cuando, como se ha indicado supra, de ello ya eran consientes al haber rubricado dos documentos jurídicos en los que, precisamente estaban asumiendo los riesgos. Sabiendo que los dineros de su crédito le serían depositados en su totalidad al desarrollador, por la compra del lote que ya habían adquirido. Y es que, en ese sentido, del contenido del artículo 64 de la Ley Orgánica del Sistema bancario Nacional, n.º 1644, que establece: "*Los Bancos Comerciales del Estado deben conceder sus créditos solamente por los montos y con los vencimientos indispensables para realizar las operaciones a cuya financiación se destinen. Los fondos respectivos podrán ser entregados al deudor en forma que resulte adecuada para la finalidad del crédito. Los planes de inversión de los créditos se consignarán en declaraciones especiales de los solicitantes, que se incorporarán abreviadamente en los documentos correspondientes y podrán ser objeto de control por parte de los bancos. Cuando éstos comprobaren que los fondos han sido destinados a fines distintos de los especificados sin que hubiere mediado previo acuerdo del Banco acreedor, podrán tener por vencido el plazo y su saldo pendiente será inmediatamente exigible, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que el deudor pudiere haber incurrido. Lo anterior sin perjuicio de la potestad de cada banco para operar y reglamentar las hipotecas que garanticen créditos abiertos, conforme a lo estipulado en el artículo 414 del Código Civil*" (lo subrayado no es del original). Esta norma que ha sido alegada por la parte actora en su defensa, para este Tribunal, no aplica tal y como lo ha interpretado la representación de los demandantes toda vez que, nótese que en cuanto a los planes de inversión, los mismos, indica la norma, se consignarán en declaraciones especiales de los solicitantes, siendo que, como sucedió en este caso, dentro de los documentos aportados por éstos y con los que contó la entidad bancaria para tramitar el crédito solicitado, tuvo conocimiento tanto de la Opción de compra venta en donde se consignaba como objeto de la misma la compra en verde de la filial **48-C** del Condominio Bariloche y que, en el contrato de venta, se determinó, ligado a ese objeto, cuál era el plan de inversión de la hipoteca abierta. Además, el artículo citado no impone un deber de control de los bancos, sino que, el legislador uso la palabra facultativa de "podrán" ser objetos de control, dejándolo a la decisión del ente financiero, sin que en este caso ocurriera de esa forma, ya que, en el contrato de préstamo suscrito entre el banco demandado y la parte actora no aparece referencia alguna a que, derivado de la norma citada, el banco asumiera facultativamente el deber de controlar la ejecución de las obras, ni se ha probado en autos que, de forma directa, el Banco Nacional de Costa Rica, hubiese otorgado crédito alguno a la empresa Proyectos Urbanísticos Zión S.A. para la construcción de obras en el Condominio Residencial Bariloche Real, pues lo que se ha probado es

que prestó, en el caso concreto, dinero para la compra de un lote en verde, sin compromiso alguno que asumiera de controlar o vigilar. **iv)** Aparte de lo ya indicado, la parte actora aduce otros elementos en abono a su tesis, de los que omitió aportar probanzas para darle sustento a la posible incidencia en torno a las pretensiones esgrimidas en la demanda, como lo son: - El impacto en la economía propia de los accionantes; -La afectación a sus "*record crediticios*"; -La imposibilidad de acceder a otros créditos; -Que no fuese posible llegar a un arreglo con el banco incluida la dación en pag-o; así como que, -El banco haya negado información o la entrega oportuna a los interesados del expediente administrativo de crédito que pudieran afectar su derecho de defensa. Alegatos sobre los cuales la representación de la parte actora solo especula, pero no presentó documento o prueba determinante al respecto, situación que es igual a otros argumentos de la misma parte que se han resaltado en esta sentencia, y de los cuales tampoco han contado con prueba suficiente y concreta para dar sustento a su teoría del caso. **COLOFÓN:** A modo de síntesis, no se ha probado en autos actuación u omisión del banco demandado, que diera como resultado la creación de un riesgo más allá del asumido por los demandantes al contratar de forma directa, de la manera en que lo hicieron con la empresa desarrolladora, lo que fijó las pautas de su negocio, siendo interesante que los actores no hicieran suyas en la demanda, la alusión a ese contrato realizado por ellos y en el cual se comprometieron y asumieron el riesgo total de su decisión negocial, la que se insiste fue con una persona distinta al Banco Nacional, ante lo cual, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 35 de la Ley n.º 7472 existiría ajenezidad como causa excluyente de responsabilidad, mismo criterio aplicable desde la óptica de la responsabilidad objetiva de la administración, en el tanto se configuraría en la especie la culpa de la víctima, como el hecho de un tercero (Proyectos Urbanísticos Zión S.A.), como eximentes de responsabilidad, rompiéndose el nexo causal necesario para que surja el deber de indemnizar por parte de la administración, ello derivado, se insiste, en que la negociación que causó el riesgo, no lo fue el préstamo bancario otorgado, sino las condiciones pactadas entre los aquí actores y la empresa desarrolladora, en especial la compra aceptada de un lote en verde con un desarrollo futuro de las obras comunes del condominio. Razón por la cual, bajo el esquema de responsabilidad derivada de la Ley 7472 o de la Ley General de la Administración Pública, no existe antijuricidad en la especie, no habiéndose probado los criterios de imputación aducidos que ligaran al Banco Nacional de Costa Rica con el daño que dicen haber sufrido los actores, y tampoco se observa que el accionado haya incurrido en incumplimiento de su contrato de préstamo, por cuanto de la prueba analizada se colige que el banco verificó las obligaciones allí contraídas, en orden a financiar la compra de un lote y dentro de las cuales no estaba la fiscalización de las obras a cargo del desarrollador, todo lo cual da pie para que la demanda deba ser rechazada. Debe este Colegio advertir que, lo anteriormente dispuesto es estrictamente referido al objeto del presente proceso, sea un civil de hacienda puro (daños y perjuicios), sin que pueda entenderse que lo aquí dispuesto prejuzga o excluye respecto de posibles responsabilidades disciplinarias o penales que en sus ámbitos de competencias, y bajo las condiciones propias de cada materia, puedan establecerse contra personas o funcionarios ligados a lo acontecido y relacionado conflicto dado con el Condominio Residencial Bariloche.

**VIII.- SOBRE LAS EXCEPCIONES** a) Caducidad y prescripción. Conforme se expuso en el considerando V de la presente sentencia, ambas defensas deben ser rechazadas. b) Falta de Legitimación Activa y Pasiva: Estas deben rechazarse, en el tanto, el banco demandado tuvo una relación financiera con los aquí actores, ligamen suficiente para que éstos pudieran accionar en su contra, aunque el reclamo resultare improcedente finalmente por el fondo. Por lo anterior, los demandantes cuentan con la suficiente legitimación para ser la parte promovente de la demanda y el banco la parte pasiva de la acción. c) Falta de Derecho: Ante lo expresado en el considerando VII de esta sentencia, lo que corresponde será acoger esta defensa y fallando por el fondo, declarar sin lugar la demanda en todos sus extremos.

**IX.- SOBRE LAS COSTAS.** De conformidad con el numeral 193 del Código Procesal Contencioso Administrativo, las costas procesales y personales constituyen una carga que se impone a la parte vencida por el hecho de serlo. La dispensa de esta condena solo es viable cuando hubiere, a juicio del Tribunal, motivo suficiente para litigar o bien, cuando la sentencia se dicte en virtud de pruebas cuya existencia desconociera la parte contraria. En la especie, estima este Tribunal, no se configura ninguna eximente, por lo que cabe condenar a la parte actora al pago de ambas costas del proceso.

#### **POR TANTO**

Se rechaza la prueba para mejor resolver presentada por la actora el 21 de abril del 2023. Se rechazan las defensas de prescripción, caducidad y falta de legitimación activa y pasiva. Se acoge la excepción de falta de derecho, por lo que se declara SIN LUGAR la demanda planteada por Lady Natalia Montero Núñez y Jorge Alberto Mesén Ramírez contra el Banco Nacional de Costa Rica. Son ambas costas de esta acción a cargo de la parte actora. Notifíquese.

Ileana Isabel Sánchez Navarro

Marianella Álvarez Molina

Juan Luis Giusti Soto

Documento firmado por:

ILEANA ISABEL SANCHEZ NAVARRO, JUEZ/A DECISOR/A  
JUAN LUIS GIUSTI SOTO, JUEZ/A DECISOR/A  
MARIANELLA DEL CARMEN ALVAREZ MOLINA, JUEZ/A DECISOR/A

**Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.**

**Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: 04-09-2024 10:48:56.**