

LA GACETA

DIGITAL

Diario Oficial

La Uruca, San José, Costa Rica, jueves 09 de diciembre del 2010, n. 239

PROYECTO DE LEY

Expediente N° 17.524

LEY DE CREACIÓN DE BONO PARA SEGUNDA VIVIENDA FAMILIAR QUE AUTORIZA EL SUBSIDIO DEL BONO FAMILIAR EN PRIMERA Y SEGUNDA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 1.- Se crea el subsidio del bono familiar de vivienda denominado “bono para segunda vivienda familiar” y el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social. Este subsidio se dará por medio del Fondo de Subsidios para Vivienda, a las familias y los adultos mayores sin núcleo familiar, así como a las mujeres jefas de hogar, de escasos ingresos, para que puedan ser propietarios de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio.

ARTÍCULO 2.- El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) podrá otorgar el bono que se crea en esta Ley, de conformidad con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Las condiciones para otorgar el bono familiar de vivienda integral son las siguientes:

a) Para construir, sobre un mismo inmueble, una edificación que soporte dos viviendas destinadas ambas a dos grupos familiares por relación de consanguinidad, afinidad o parentesco colateral hasta el tercer grado inclusive, los cuales tramitarán al unísono sus operaciones de financiamiento, generándose una copropiedad sobre el inmueble resultante equivalente a un derecho del cincuenta por ciento (50%) del inmueble para cada grupo familiar. El inmueble a construir deberá reunir todas las condiciones y requisitos que exija la normativa legal vigente, y cada unidad habitacional deberá ser completamente independiente en su habitabilidad.

Los copropietarios estarán en la obligación de compartir y cubrir los gastos futuros que se requieran para la atención de las obras y servicios necesarios para el mantenimiento de la respectiva estructura de conformidad con lo establecido en el artículo 271 del Código Civil, en la presente Ley y su reglamentación. El financiamiento correspondiente a estas operaciones, tanto del subsidio del bono familiar como de los créditos hipotecarios-cuando los hubiere- también podrá cubrir, total o parcialmente, la adquisición del respectivo terreno.

b) Para construir, sobre un mismo inmueble y sobre una edificación habitacional existente en él, una segunda edificación, destinadas ambas a dos grupos familiares por relación de consanguinidad, afinidad o parentesco colateral hasta el tercer grado inclusive, generándose una copropiedad sobre el inmueble resultante, equivalente a un derecho del cincuenta por ciento (50%) del inmueble para cada grupo familiar. El inmueble a construir en segunda edificación

deberá reunir todas las condiciones y requisitos que exija la normativa legal vigente. Cada unidad habitacional deberá ser completamente independiente en su habitabilidad. Los copropietarios estarán en la obligación de compartir y cubrir los gastos futuros que se requieran para la atención de las obras y servicios necesarios para la estructura de la edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 271 del Código Civil, en la presente Ley y su reglamentación.

c) Para comprar una edificación ya existente, en primera y segunda edificación, o ambas, cuando están destinadas a dos grupos familiares por relación de consanguinidad, afinidad o parentesco colateral hasta el tercer grado inclusive, los cuales tramitarán al unísono sus operaciones de financiamiento, generándose con la compraventa una copropiedad sobre cada inmueble equivalente a un derecho del cincuenta por ciento (50%) para cada grupo familiar. Cada unidad habitacional deberá reunir todas las condiciones y requisitos que exija la normativa legal vigente, y deberá ser completamente independiente en su habitabilidad. Los copropietarios estarán en la obligación de compartir y cubrir los gastos futuros que se requieran para la atención de las obras y servicios necesarios para el mantenimiento de la respectiva estructura de conformidad con lo establecido en el artículo 271 del Código Civil, de la presente Ley y de su reglamentación.

Para los casos previstos en los incisos anteriores, se dará prioridad a los grupos familiares cuyos integrantes se encuentren vinculados por consanguinidad hasta el tercer grado inclusive y uno de los grupos al menos, esté conformado por adultos mayores ascendientes de uno o varios de los integrantes del otro grupo familiar *o esté integrado por madres jefas de hogar*. En estos casos, para el o los adultos mayores *y de las madres jefas de hogar*, se aplicará el subsidio especial de bono familiar y medio previsto en la *Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), Ley No. 7052 y sus reformas*. El BANHVI y las entidades autorizadas de dicho Sistema darán especial prioridad a estos casos.

ARTÍCULO 3.- Los copropietarios de derechos que sean localizables, podrán llevar a cabo la respectiva localización, división material del inmueble o adjudicación del derecho en cualquier momento. El inmueble localizado e individualizado soportará las limitaciones de la propiedad y el régimen de patrimonio familiar por el resto del plazo correspondiente.

En caso de que los copropietarios de los inmuebles a que se refiere la presente Ley y cuyos derechos no sean localizables, deberán conservarlos en común durante un período mínimo de diez (10) años a partir de la formalización de sus operaciones en escritura pública no pudiendo solicitar durante ese tiempo que su respectivo derecho se adjudique a alguno de ellos, ni pudiendo tampoco solicitar su venta para repartir el precio, sea esta judicial o administrativamente. Vencido el citado plazo, los copropietarios pueden ampliarlo de mutuo acuerdo por el tiempo que al efecto estimen necesario. Durante el indicado período de diez (10) años, los copropietarios tampoco podrán vender, gravar, arrendar, donar, cambiar en forma total o parcial el destino habitacional, o enajenar en forma alguna su derecho, el cual solo podrá otorgarla en casos muy calificados, conforme a lo establezca el reglamento de esta Ley. El Registro inmobiliario deberá inscribir las anteriores limitaciones y no deberá anotar ni inscribir documentos en violación a lo dispuesto en la presente Ley.

Para los efectos de aplicar lo dispuesto en el párrafo anterior no se otorgará el financiamiento correspondiente tanto del bono familiar como de los créditos hipotecarios, si los hubiere, cuando uno o varios de los copropietarios o futuros copropietarios no aceptare conservar en común el inmueble en la forma antes prevista, aún en el caso de que el copropietario no estuviere recibiendo ningún tipo de financiamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

ARTÍCULO 4.- Los derechos de propiedad a que se refiere la presente Ley deberán estar libres de todo tipo de gravámenes y anotaciones. No se admitirán sobre los inmuebles más garantías hipotecarias que aquellas generadas por la aplicación de la presente Ley. Estos derechos serán inembargables por otros acreedores ajenos durante un plazo de diez (10) años contados a partir de la presentación ante el Registro Inmobiliario y sin perjuicio de la inembargabilidad generada por la

vigencia del régimen de patrimonio familiar, el cual deberá ser conservado por sus beneficiarios durante al menos el mismo plazo antes indicado.

Se autoriza a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda para otorgar créditos hipotecarios necesarios para el financiamiento de las operaciones y las obras a que se refiere la presente Ley, con garantía exclusiva del derecho cuyo propietario o propietarios reciban el financiamiento hipotecario, derechos que serán susceptibles de remate judicial en forma individualizada. La imposición de la hipoteca no requiere del consentimiento o de la autorización de los otros copropietarios ajenos a la operación de crédito, sin embargo, deberá ser informada mediando prueba fehaciente de ello a los otros copropietarios.

En los procesos ejecutivos hipotecarios que se entablen, los otros copropietarios ajenos a la deuda en ejecución, serán notificados como terceros interesados.

ARTÍCULO 5.- Los derechos de copropiedad a que se refiere la presente Ley se someterán al régimen de patrimonio familiar, sin necesidad de que previamente deban ser localizados. Asimismo, el derecho correspondiente a un grupo familiar se inscribirá por partes iguales a favor de los cónyuges, convivientes en unión libre o bien de los adultos del grupo aportantes de ingresos. En el caso de los otros miembros del grupo familiar, sean mayores o menores de edad no aportantes de ingresos, se someterán el o los derechos al régimen de patrimonio familiar y sobre cada derecho en forma independiente.

El Registro Inmobiliario exigirá la inscripción de las limitaciones sobre la propiedad y del régimen de patrimonio familiar, no inscribirá ni anotará documentos que no cumplan con este requisito.

ARTÍCULO 6.- Adiciónese un inciso nuevo, al artículo 272, del Código Civil, Ley No. 63 y sus reformas. El texto dirá:

ARTÍCULO 272.- Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:

(...)

4) *Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, en cuyo caso se aplicarán las regulaciones específicas vigentes.*

ARTÍCULO 7.- Adiciónese un párrafo tercero al artículo 42, del Código de Familia, Ley N° 5476 y sus reformas. El texto dirá:

Artículo 42.- Afectación del inmueble familiar, privilegios

(...)

Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, la vigencia del régimen de patrimonio familiar será de al menos diez años.

ARTÍCULO 8.- El Régimen Especial de Vivienda de Interés Social creado en esta Ley, no estará sometido a la Ley N° 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO 9.- El Poder Ejecutivo emitirá el reglamento de esta Ley.

Rige a partir de su publicación.

1 vez.—Solicitud N° 43816.—C-153000.—(IN2010100482).