

LA GACETA

DIGITAL

Diario Oficial

La Uruca, San José, Costa Rica, jueves 12 de mayo de 2011, n. 91

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda en su sesión 28-2011, artículo 1º del 14 de abril del año 2011, tomó el acuerdo N° 1, que indica lo siguiente:

“Acuerdo N° 1:

Resultando:

1º—Que por medio del acuerdo número 6 de la sesión 11-2011 del 7 de febrero de 2010, esta Junta Directiva sometió a consulta de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, así como de las entidades y personas representativas de intereses de carácter general o corporativo, una propuesta de Directriz para la Aplicación del Artículo 56 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Casos Análogos Atípicos.

2º—Que habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido para la referida consulta y tomando en consideración las observaciones planteadas por los interesados, la Gerencia General —mediante el oficio GG-ME-0370-2011 del 30 de marzo de 2011—, somete a la consideración de esta Junta Directiva una matriz que contiene las observaciones planteadas por las entidades autorizadas, así como el criterio de la Administración con respecto a cada una de ellas, recomendando aprobar un texto definitivo.

3º—Que hechas las modificaciones que se han estimado procedentes, esta Junta Directiva estima pertinente aprobar las referidas disposiciones, al amparo de lo establecido en los artículos 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Considerando:

1º—Que el artículo 56 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda establece que “las familias que reciban el subsidio deberán inscribir el inmueble a nombre de la pareja en el matrimonio y en caso de unión de hecho, a nombre de la mujer; asimismo sobre el inmueble deberá constituirse el régimen de patrimonio familiar tanto en el caso de matrimonio como en el caso de unión de hecho”.

2º—Que de acuerdo con el Voto número 346-94 de la Sala Constitucional, en caso de unión de hecho el inmueble también deberá inscribirse a nombre de la pareja.

3º—Que las anteriores disposiciones han generado dudas para los casos en que uno de los cónyuges o convivientes en unión de hecho sea propietario de un inmueble al momento de solicitar el subsidio del Bono Familiar de Vivienda, inmueble que se encuentra inscrito solo a su nombre.

4º—Que para otros casos de diversos grupos familiares, especialmente los llamados núcleos familiares atípicos, el procedimiento de formalización del Bono Familiar de Vivienda no cuenta con

suficientes normas escritas que regulen tales casos, regulación que en todo caso no es factible hacer de manera expresa y concreta dado que las situaciones no son taxativas.

5º—Que el Bono Familiar de Vivienda es un subsidio estatal y son fondos públicos con una finalidad pública y en primera instancia su aplicación debe satisfacer los intereses públicos, no los privados, por lo que en caso de duda sobre su aplicación se debe resolver a favor del interés público, de conformidad con las reglas del artículo 113 de la Ley General de la Administración Pública.

6º—Que en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda el “beneficiario” de un subsidio del Bono Familiar de Vivienda es un núcleo o grupo familiar en su totalidad, no uno o algunos de sus integrantes, y que el subsidio se entrega a todos los integrantes de un grupo familiar con la finalidad de constituir y proteger un patrimonio familiar y no el patrimonio de uno o de algunos de los miembros de ese grupo.

7º—Que de conformidad con el artículo 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, corresponde al BANHVI dictar toda la normativa necesaria para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda.

8º—Que la normativa escrita se encuentra complementada por normativa no escrita y ésta última la constituyen las reglas y disposiciones (circulares, instrucciones, dictámenes, etc.) que el Estado emita, buscando asegurar que se alcance plenamente la respectiva finalidad pública.

9º—Que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda es uno solo y deben uniformarse todos los procedimientos y la normativa a aplicar por todas las entidades autorizadas.

10.—Que los artículos 42 y siguientes del Código de Familia regulan el sometimiento al régimen de patrimonio familiar de los inmuebles destinados a habitación familiar, estableciendo supuestos en los cuales no se permite la aplicación de ese régimen.

11.—Que no procede que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda formule hipótesis sobre hechos futuros e inciertos que deben definirse —en caso de presentarse— entre sujetos privados, como sucede ante la (futura e incierta) disputa de gananciales o de bienes hereditarios, y tampoco es procedente plantear tales hipótesis solo por el hecho de que el inmueble recibió financiamiento por medio del Bono Familiar de Vivienda, subsidio estatal que una vez otorgado y perfeccionado como regla genera hacia el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda únicamente las obligaciones de fiscalización contenidas en el artículo 169 de la legislación de dicho Sistema.

12.—Que como regla y marco general, ante disputas o contenciones surgidas de situaciones como muerte, divorcio o separación judicial imperan la voluntad de las partes, las disposiciones legales correspondientes (en materia de sucesión legítima por ejemplo) o las órdenes y resoluciones que dicten los Tribunales de Justicia al resolver las contenciones que en su momento sean sometidas a su conocimiento. Por tanto, De conformidad con los artículos 56 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se acuerda:

I.—Aprobar la siguiente:

DIRECTRIZ PARA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 56 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CASOS ANÁLOGOS ATÍPICOS

Para los casos y situaciones a que se refiere esta Directriz, se dictan los siguientes lineamientos que deben aplicar obligatoriamente todas las entidades autorizadas al formalizar operaciones donde medie el otorgamiento de cualquier subsidio del Bono Familiar de Vivienda:

A) La normativa que regula el otorgamiento del subsidio del Bono Familiar de Vivienda es de orden público y de aplicación obligatoria.

B) En el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda el “beneficiario” de un subsidio del Bono Familiar de Vivienda es un núcleo o grupo familiar en su totalidad, no uno o algunos de sus integrantes, por lo que los derechos patrimoniales de todos ellos deben quedar jurídicamente protegidos, aplicando los mecanismos e institutos que legalmente existen para esa finalidad.

C) En los casos de construcción en lote propio o reparaciones y mejoras, el inmueble puede permanecer a nombre de su o sus titulares registrales siempre y cuando sean miembros de la respectiva familia. Además, se afectará la propiedad bajo el régimen de patrimonio familiar a favor del cónyuge o conviviente y de los otros miembros de la familia respecto de los que procediere la afectación. También, y en todos los casos, se agregará en la escritura una cláusula “sin que tome nota el Registro”, mediante la cual el propietario registral manifestará que: “al inmueble se le están incorporando (o cuenta con) construcciones habitacionales financiadas con fondos del Bono Familiar de Vivienda el cual ha sido aprobado a favor de todos los integrantes de su familia, (mencionándolos) y que todos tienen derecho a usufructuar habitacionalmente el inmueble”. Lo anterior sin perjuicio de que la familia voluntariamente opte por aplicar alguna de las opciones indicadas en el párrafo siguiente.

Para los casos de compra de vivienda existente o de compra de lote y construcción de vivienda, si existe matrimonio o unión de hecho se aplicará lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En las operaciones en que no se puede imponer el régimen de patrimonio familiar y no exista matrimonio o unión de hecho, o aún existiendo la familia cuenta con otros integrantes mayores de edad, diferentes de los cónyuges o convivientes, también se aplicarán opciones alternativas como generar la copropiedad entre los integrantes de la familia; generar la copropiedad entre algunos de ellos y a favor de otros el usufructo; inscribir la nuda propiedad a nombre de algunos y el usufructo a nombre de otros y opciones similares, siendo la regla mínima la aplicación de la cláusula “sin que tome nota el Registro” indicada en el párrafo anterior para el caso de compra de vivienda existente. Corresponde a los miembros mayores de edad decidir la opción que deseen aplicar, siempre y cuando se garantice la finalidad prevista en la presente directriz.

De previo a la aplicación de algunas de las opciones indicadas, las entidades autorizadas y sus notarios deben tener presente los casos donde medie crédito hipotecario y entre los miembros de la familia hay menores de edad, con el fin de evitar errores o inconsistencias que impidan o puedan impedir la correcta y expedita inscripción de las escrituras.

D) Siempre que los integrantes de un grupo o núcleo familiar quieran optar por un procedimiento de formalización y de inscripción registral del inmueble más riguroso o que les conceda aún más seguridad jurídica que el o los previstos legalmente en la normativa usual, deberá aplicarse ese procedimiento elegido por los interesados. En todos los casos debe cumplirse con lo indicado en el punto B) de la presente directriz.

E) Se debe informar a los interesados sobre las reglas para formalizar en escritura pública sus solicitudes de subsidio y para la inscripción de las propiedades, desde el primer momento en que inician el trámite, y no hasta que el expediente es remitido a un notario para su formalización. Esta labor es parte inicial del análisis de crédito y subsidio y no se puede posponer hasta la etapa notarial.

F) Una vez otorgado y perfeccionado el subsidio del Bono Familiar de Vivienda, como regla general el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda tiene únicamente las obligaciones de fiscalización

contenidas en el artículo 169 de la legislación de dicho Sistema. Ante disputas o procesos surgidos entre los integrantes del núcleo familiar y otros parientes o terceros, imperan la voluntad de las partes, las disposiciones legales correspondientes o las órdenes y resoluciones que dicten los Tribunales de Justicia al resolver las contenciones que en su momento sean sometidas a su conocimiento.

G) Es obligación de las entidades autorizadas instruir a sus notarios para que asesoren a los beneficiarios en cuanto a los alcances y aplicación de lo dispuesto en la presente directriz.

II.—Rige a partir de la fecha de su comunicación a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Publíquese en el Diario Oficial La Gaceta.

Acuerdo unánime.”

David López Pacheco, Secretario Junta Directiva.—1 vez.—O. C. N° 20567.—Solicitud N° 48054.—C-67970.—(IN2011033796)