

LA GACETA

DIGITAL

Diario Oficial

La Uruca, San José, Costa Rica, jueves 10 de marzo de 2011, n. 49

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda en su sesión 11-2011, artículo 8º, del 7 de febrero del año 2011, tomó el acuerdo N° 6, que indica lo siguiente:

“ACUERDO N° 6

Considerando:

1º—Que mediante oficio GG-ME-0115-2011 de fecha 31 de enero de 2011, la Gerencia General del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) remite a esta Junta Directiva 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 el proyecto de esta directriz pretende uniformar los procedimientos y la normativa a aplicar por parte de todas las entidades autorizadas, en cuanto a la aplicación del artículo 56 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y casos análogos atípicos.

3º—Que esta Junta Directiva considera oportuno aprobar este proyecto, como borrador, y someterlo a consulta de todas las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de las entidades representativas de intereses de carácter general o corporativo, para que tengan la oportunidad de exponer su parecer, dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación del documento en el Diario Oficial *La Gaceta*. **Por tanto:**

De conformidad con lo establecido en los artículos 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y 361.2 de la Ley General de la Administración Pública, se acuerda:

I.—Aprobar el siguiente proyecto de:

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

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 los regulen, lo 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 sujeto, 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: Para los casos y situaciones a que se refiere esta Directriz, se acuerda dictar 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 Para los casos en que jurídicamente no pueda imponerse el régimen de patrimonio familiar, es obligatorio aplicar opciones alternativas tales como generar la copropiedad del inmueble entre todos los integrantes del grupo familiar; generar la copropiedad entre algunos de los integrantes del grupo familiar y a favor de otros el usufructo; inscribir la nuda propiedad a

nombre de algunos de ellos y el usufructo a nombre de los otros y otras opciones similares, buscando siempre alcanzar la finalidad indicada en el punto anterior.

- D En los casos en que exista matrimonio o unión de hecho, el plan de inversión sea “construcción en lote propio” o “reparaciones y mejoras” y el inmueble se encuentre inscrito solo a nombre de uno de los cónyuges o convivientes, se deben aplicar las siguientes reglas para la formalización de la operación: Se inscribirá la propiedad a nombre de ambos cónyuges o convivientes, siguiendo los lineamientos del artículo 56 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Si el propietario registral externare su oposición justificada para el traspaso de uno o varios derechos sobre el inmueble, se afectará la propiedad bajo el régimen de patrimonio familiar a favor del otro cónyuge o conviviente y de los otros miembros del grupo familiar a favor de los que procediere tal afectación, agregando en la escritura una cláusula donde el propietario registral manifieste que al inmueble se le están incorporando construcciones financiadas con fondos del Bono Familiar de Vivienda y que dicho subsidio ha sido aprobado a favor de todos los integrantes de su grupo familiar conforme consta en el respectivo expediente administrativo.
- E 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.
- F 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.
- G 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.

II.—De conformidad con el artículo 361.2 de la Ley General de la Administración Pública, se concede a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y a las entidades y personas representativas de intereses de carácter general o corporativo, audiencia por el plazo de diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la publicación del documento en el Diario Oficial *La Gaceta*, para que expongan su parecer, observaciones, objeciones o comentarios, respecto al texto del borrador de directriz, los cuales deben ser remitidos a la Gerencia General del BANHVI.

Publíquese en el Diario Oficial *La Gaceta* por una sola vez.

Acuerdo Unánime.”

David López Pacheco, Secretario Junta Directiva.—1 vez.—O. C. N° 13242.—C-83720.—(IN2011014255).