

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA
REPÚBLICA DE COSTA RICA**

PROYECTO DE LEY

**LEY PARA GARANTIZAR EL BUEN USO DE LA
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**MARIO REDONDO POVEDA
DIPUTADO**

EXPEDIENTE N.º 19.289

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS**

PROYECTO DE LEY
LEY PARA GARANTIZAR EL BUEN USO DE LA
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Expediente N.º 19.289

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La actual Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) entró a regir el 27 de noviembre de 1986. El Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) inició funciones a principios de 1987. El período transcurrido de más de veinticinco años sirve para determinar una serie de factores que motivan la presentación del presente proyecto de ley: existen una serie de importantes vacíos que se han generado a raíz de la transformación del bono familiar de vivienda, que originalmente era un crédito, en una donación; no obstante al transformarse en donación no se dictaron normas necesarias para que el subsidio pudiera ser regulado a lo largo del tiempo.

Históricamente, al no contar con las herramientas legales que permitan minimizar el alquiler, abandono o venta de las viviendas, el Estado ha sido permisivo en estos casos. Las familias que aplican al bono de vivienda y lo hacen, desde el inicio, con estas intenciones indeseadas, no han conocido de casos en los que el Estado haya actuado en defensa de sus intereses. Por ello, esta práctica inadecuada se ha venido difundiendo y aumentando, en los 26 años de vida que tiene el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

La legislación tiene una serie de graves vacíos, que resulta completamente necesario llenar, no solo para velar por la mejor administración de tales fondos, sino también para la protección de los beneficiarios, pues existen situaciones que dificultan la asignación y el uso óptimo de los recursos que están siendo destinados a los programas de subsidio de vivienda, los cuales son escasos en comparación con las necesidades del país en esta materia.

Este proyecto comulga con la preocupación que tiene el Banhvi respecto a invertir en familias que verdaderamente ocupen una solución de vivienda, y que no se repita lo que hasta la fecha sucede, donde el Estado arriesga a invertir en familias que no hacen ocupación de su vivienda y deja de atender a otras familias que eventualmente sí la ocuparían con urgencia. Las viviendas a menudo son abandonadas, vandalizadas, invadidas o dañadas.

Conociendo de esta conducta inadecuada e indeseable, que se da luego de que el beneficiario obtiene el bono familiar de vivienda; que va en contra de la intención inicial del subsidio del Estado, la cual era apoyar a la familia en su necesidad de vivienda y proporcionarle una plataforma de superación y movilidad

social, y después de conocer la propuesta que se da luego del estudio y análisis que realiza la Junta Directiva del Banhvi, para tener una reforma legal que solucione el problema que se presenta cuando personas a quienes se les ha otorgado el subsidio de bono de vivienda, una vez adjudicado el bien las abandonan, o las dan en alquiler o las ponen en venta, en períodos menores a los diez años que indica el artículo 169 de la Ley N.º 7052, es que damos impulso a esta reforma a Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV).

El artículo 169 de la Ley N.º 7052, en su versión actual, indica que: “El uso y usufructo de estos inmuebles será exclusivamente de los miembros del grupo familiar que recibió el subsidio indicado, salvo que se cuente con la autorización referida otorgada a favor de terceros”; se debe insistir en que esta situación no se está dando de esta forma, en todos los casos.

Por tales razones, a través de la modificación de texto del actual artículo 169 y la adición que será el artículo 169 bis a la actual Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se establecen procedimientos administrativos y mecanismos de acción, para poder proteger los fondos públicos de las conductas señaladas, de la siguiente forma:

- a) Cualquier suma que se llegue a adeudar por concepto de reintegro o devolución forzosa del bono familiar de vivienda constituye una hipoteca legal preferente sobre los respectivos inmuebles. Esto implica que una vez que el Banco Hipotecario de la Vivienda certifique la existencia de esa deuda, el documento constituye título ejecutivo hipotecario para los efectos de llevar a cabo una ejecución forzosa sobre el inmueble que fue financiado con el subsidio.

Un instituto similar existe hoy día en el caso de las municipalidades (artículo 70 del Código Municipal). Las deudas por concepto de tributos municipales constituyen hipoteca legal preferente sobre las propiedades.

El subsidio del bono familiar de vivienda es un subsidio estatal directo acompañado de otros beneficios como las exoneraciones tributarias, motivo por el cual requiere una protección legal suficiente para buscar su recuperación expedita en aquellos casos en que sea necesario, sobre todo por incumplimientos legales de los beneficiarios.

El que se establezca que será hipoteca legal no es algo que ofrezca problemas para otros acreedores interesados en otorgar créditos. Tómese en cuenta que sobre todas las propiedades del país pesa una eventual hipoteca legal a raíz del no pago de tributos municipales. Pero por supuesto, la exigencia de la misma se presenta solo en casos de incumplimientos. Ello no impide que bancos, financieras, cooperativas, mutuales, entre otros, otorguen créditos diariamente con garantía hipotecaria.

b) Se establece la regulación expresa de que en todo proceso judicial o administrativo en el cual se involucre un inmueble que recibió los beneficios del bono familiar y sobre el cual pesen las limitaciones de ese subsidio, será obligatorio dar audiencia al Banco Hipotecario de la Vivienda para que este se apersona en defensa de sus derechos.

Esta disposición es indispensable también para la correcta protección y defensa de los subsidios del bono familiar de vivienda. Hoy día esa obligación existe por la aplicación de diversas normas legales, como la llamada “litis consorcio obligatoria” o la necesidad de que todo tercero interesado por tener interés legítimo en un asunto, sea notificado de este tipo de procesos y de procedimientos. Sin embargo, se busca establecer una norma expresa y rigurosa que no deje lugar a dudas o a interpretaciones.

c) Se regula el que la base del remate en la ejecución de un crédito que se otorgó junto con el bono familiar de vivienda, deberá ser la sumatoria de dicho crédito y el monto del bono familiar de vivienda. Una vez que el acreedor ejecutante recupere su crédito si se adjudica el bien, deberá depositar en el juzgado la diferencia correspondiente a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda. De no regularse esta situación, el bono familiar de vivienda generará un enriquecimiento a favor de un tercero.

Un ejemplo ilustra la situación: se concede un crédito de ¢500,000.00, y un bono familiar de ¢1.000.000,00 para la compra de un inmueble. Este a su vez tiene un valor mínimo igual a la sumatoria de ambos montos. Si se ejecuta el crédito hipotecario, el acreedor podría adjudicárselo en ¢500,000.00, con lo que obtiene una utilidad de ¢1,000,000.00, más la plusvalía generada por el inmueble. Este vacío legal debe ser llenado en forma inmediata para evitar que se desvirtúe la finalidad del bono familiar.

Por todos los motivos señalados, se propone el siguiente proyecto de ley para la valoración de las señoras diputadas y señores diputados.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**LEY PARA GARANTIZAR EL BUEN USO DE LA
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

ARTÍCULO 1.- Se reforma el artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, N.º 7052, de 1553 de noviembre de 1986, el cual en adelante dirá lo siguiente:

“Artículo 169.- Los bienes inmuebles declarados como de interés social y que hayan sido financiados y adquiridos mediante el subsidio o bono familiar de la vivienda establecido en esta ley, no podrán ser enajenados, gravados o arrendados, bajo ningún título, gratuito u oneroso, durante un plazo de diez años contado a partir de la fecha en que se formalice en escritura pública el otorgamiento del subsidio. En igual forma, no se podrá cancelar el régimen de patrimonio familiar si no ha transcurrido dicho plazo. Lo anterior con la salvedad de que se cuente con la debida autorización del Banhvi. El uso y usufructo de estos inmuebles será exclusivamente de los miembros del grupo familiar que recibió el subsidio, salvo que se cuente con la autorización indicada otorgada a favor de terceros. El Registro Inmobiliario cancelará, de oficio, la presentación de cualquier documento que no contenga esa autorización.

En ningún caso se otorgarán autorizaciones para llevar a cabo el traspaso o arrendamiento de los inmuebles, a favor de personas jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro o cuando el traspaso o arrendamiento tenga como finalidad la de modificar el destino habitacional del inmueble. Los casos de expropiación se regirán por la respectiva legislación, sin que en los mismos el beneficiario deba reintegrar el monto del subsidio, aunque no podrá postularse nuevamente para recibir tal beneficio por segunda vez, más que en los casos expresamente contemplados en esta ley.

La Junta Directiva del Banhvi podrá delegar, en las entidades autorizadas, el otorgamiento de las autorizaciones, conforme a las reglas que ella determine. Asimismo, podrá establecer, como requisito para que se otorgue la autorización indicada, que el beneficiario reintegre, total o parcialmente, el monto del subsidio o bono de la vivienda recibido, con o sin carga financiera calculada de acuerdo con la tasa de interés legal.

Las limitaciones previstas en el presente artículo podrán ser canceladas por el Banhvi, si el beneficiario del bono familiar reintegra la totalidad del subsidio junto con los intereses legales correspondientes,

calculados desde la fecha en que se formalizó la escritura correspondiente hasta la fecha del efectivo reintegro, junto con las exoneraciones tributarias que se hubieren aplicado a la operación.

Podrá exigirse en la vía ejecutiva hipotecaria o simple, según sea el caso, el reintegro del subsidio, más los respectivos intereses a la tasa de interés legal desde la fecha de su otorgamiento hasta la fecha del efectivo reintegro, cuando se determine administrativamente, previa audiencia al beneficiario y mediante el procedimiento administrativo ordinario, que este ha incurrido en una o varias de las siguientes faltas:

- a) Que obtuvo el subsidio o bono con base en el suministro de datos falsos.
- b) Que varió o modificó, en forma parcial o total, el destino de los fondos del subsidio o bono de vivienda obtenido.
- c) Que dispuso del inmueble en contra de lo estipulado en el párrafo primero de este artículo.
- d) Cuando se determine que, dentro del grupo familiar beneficiado por el subsidio, existen uno o más propietarios de viviendas que se encuentran usufructuando, comercializando o en general lucrando con uno o varios de dichos inmuebles.
- e) Cuando el beneficiario o alguno de los miembros del núcleo familiar beneficiado, dañen total o parcialmente la vivienda, con el fin de comercializar sus componentes.
- f) Cuando junto con uno o varios propietarios colindantes, el o los beneficiarios del bono familiar, decidan utilizar o unir sus viviendas con el objeto de instalar una actividad comercial o negocio mercantil o industrial.
- g) Cuando el beneficiario transforme la finalidad habitacional del inmueble, para darle a este un destino diferente, aunque el mismo no tenga ánimo de lucro.
- h) Cuando se haya hecho abandono de la vivienda por parte de los beneficiarios a favor de terceros a título gratuito u oneroso, o bien se ha hecho dicho abandono sin que el inmueble sea habitado.

El Banhvi estará autorizado para realizar el procedimiento administrativo y cobrar cualquier suma adeudada a su favor, únicamente contra el o los beneficiarios que hubieren incurrido en la acción o la omisión en forma directa o personal, sin sancionar a los otros integrantes del grupo familiar ajenos a dicha acción u omisión y sin ejercer en tales casos una acción ejecutiva hipotecaria contra el inmueble, sino una acción monitoria dineraria contra el o los responsables directos de acuerdo con lo que se determine en la resolución administrativa final.

Sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales previstas en las disposiciones legales correspondientes, los solicitantes o los beneficiarios de subsidios del bono familiar de vivienda que violaren las

disposiciones contempladas en el presente artículo o bien que se postularen para obtener los beneficios del bono familiar o ya lo hubieren recibido, suministrando información falsa o fraudulenta o bien ocultando información esencial, en forma parcial o total, quedarán inhabilitados para postularse para un nuevo subsidio, durante un período de diez años, contado a partir de la fecha en que quede firme la disposición o el acto administrativo que declare tal situación. Esta inhabilitación se aplicará únicamente a los miembros del grupo familiar que fueren declarados administrativamente como sujetos activos de tal accionar ilícito. En todos los casos se observará el debido proceso.

Los inmuebles que hayan sido financiados por medio del otorgamiento del bono de la vivienda, serán inembargables durante un plazo de diez años contado desde la fecha de otorgamiento del subsidio mediante escritura pública. Esta inembargabilidad no se aplicará en cuanto al Banhvi para los efectos de hacer exigible la devolución del bono familiar de vivienda ni de las entidades autorizadas en cuanto a los créditos hipotecarios que hayan otorgado, con las autorizaciones del caso y con garantía sobre dichos bienes.”

ARTÍCULO 2.- Se agrega a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, N.º 7052, de 13 de noviembre de 1986, un nuevo artículo que será el artículo 169 bis, el cual dirá lo siguiente:

“Artículo 169 bis.-

Las sumas que se lleguen a adeudar al Banhvi por concepto de devolución o reintegro del bono familiar de vivienda y por incumplimiento de las obligaciones reguladas en el artículo anterior de la presente ley, constituirán hipoteca legal preferente sobre los inmuebles objeto de dicho subsidio estatal. Para tales efectos, por verificado el procedimiento administrativo, en caso de que el beneficiario no cancele la obligación junto con los intereses legales, se procederá a su cobro mediante la vía ejecutiva hipotecaria, para lo cual el Banhvi emitirá la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la presente ley, certificación que en este caso constituirá título ejecutivo hipotecario y que se cobrará de acuerdo con las regulaciones de la Ley de Cobro Judicial y las presentes disposiciones especiales. Lo anterior con excepción de lo dispuesto en el artículo anterior sobre el cobro mediante proceso monitorio dinerario.

La hipoteca legal preferente se entenderá vigente durante un plazo de diez años contados desde la fecha de otorgamiento del subsidio del bono familiar de vivienda. El inmueble generador de la deuda responderá como garantía hipotecaria, con independencia de quien sea su propietario y en el tanto el plazo de la hipoteca legal se encuentre vigente. La certificación con carácter de título ejecutivo deberá indicar con toda

claridad y certeza el inmueble generador de la deuda. La hipoteca legal preferente regulada en la presente norma es con renuncia de trámites. El vencimiento del citado plazo no afectará los procesos judiciales o los procedimientos administrativos en curso en ese momento.

En todo proceso judicial o procedimiento administrativo en el que se encuentren involucrados uno o más inmuebles que soporten las limitaciones al dominio previstas en la presente ley o la hipoteca legal preferente regulada en este artículo, se tendrá como parte interesada al Banhvi. Esta entidad deberá determinar si se apersona como parte coadyuvante, adhesiva o tercero excluyente dentro del proceso, en defensa de los programas habitacionales estatales. Será absolutamente nulo el proceso judicial o el procedimiento administrativo en el cual se obvie la notificación al Banhvi debiendo la respectiva autoridad judicial o administrativa declarar la nulidad incluso de oficio. También podrá solicitarse que se declare la nulidad mediante posterior proceso abreviado en sede judicial.

Todo proceso judicial ejecutivo hipotecario en que estuviere involucrada la ejecución de un crédito que se hubiere otorgado junto con el bono familiar de vivienda, deberá contemplar en la base del remate, el monto correspondiente a dicho subsidio. Una vez liquidada la acreencia del acreedor ejecutante, todo remanente del subsidio deberá ser depositado ante la respectiva autoridad judicial para que esta proceda a girarlo a favor del Banhvi. Será absolutamente nulo el proceso judicial en que no se observare lo previsto en la presente disposición, y la autoridad judicial deberá declarar la nulidad incluso de oficio. La nulidad del proceso ejecutivo en el cual no se observare la presente disposición también podrá solicitarse mediante posterior proceso abreviado.

Cuando el Registro Inmobiliario inscribiere las escrituras en las cuales se formalice el otorgamiento del subsidio del bono familiar de vivienda, inscribirá también, sobre el inmueble, la existencia de una hipoteca legal preferente de acuerdo con el presente artículo, vigente durante diez años. El Registro Inmobiliario deberá llevar a cabo dicha inscripción de oficio, aunque la escritura no hiciere referencia a ella. En ningún caso se podrá cancelar la hipoteca, antes de su vencimiento, sin la autorización expresa del Banhvi.”

Rige a partir de su publicación.

Mario Redondo Poveda
DIPUTADO

5 de setiembre de 2014

**NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión
Permanente de Asuntos Sociales.**