

CIRCULAR RIM -013-2014

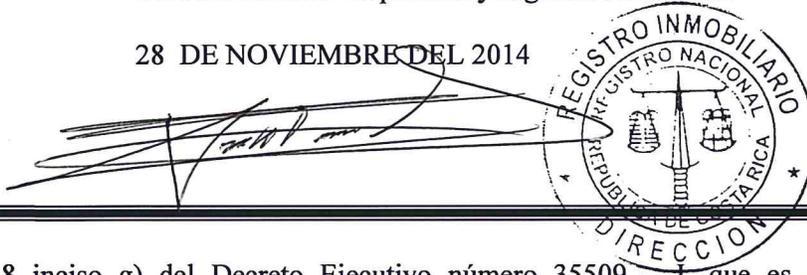
DE: Msc. Oscar Rodríguez Sánchez
DIRECCIÓN REGISTRO INMOBILIARIO

PARA: Subdirección Registral, Subdirección Catastral, Coordinación Registral Inmobiliaria, Jefes de Registradores, Registradores, Departamento Legal, Dirección de Servicios, Biblioteca Jurídica

ASUNTO: Ley 8957 “Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación”

FECHA: 28 DE NOVIEMBRE DEL 2014

FIRMA:



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal contains the text 'REGISTRO INMOBILIARIO', 'REGISTRO NACIONAL', 'REPÚBLICA DE COSTA RICA', and 'DIRECCION'. The signature is written across the seal and extends to the left.

El artículo 8 inciso g) del Decreto Ejecutivo número 35509 - J, que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, otorga la potestad a la Dirección del Registro Inmobiliario, para emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia catastral y registral.

Con la entrada en vigencia de la ley 8957 el 31 de agosto del 2011, se crea el subsidio de bono para segunda vivienda familiar y el Régimen especial de Vivienda de Interés Social, sobre un inmueble o edificación que soporte dos viviendas destinadas ambas a dos grupos familiares, generándose una copropiedad sobre el inmueble resultante equivalente a un derecho del cincuenta por ciento (50%) del inmueble.

Durante el presente año, el BANHVI ha iniciado el otorgamiento del beneficio mencionado, resultando necesario la emisión de la presente circular, para su implementación registral.

Con el fin de unificar criterios y buscar una correcta aplicación de la ley, se les comunica:

PRIMERO: El Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), es el ente autorizado para otorgar este tipo de bono y el responsable de determinar si se cumple con las condiciones sociales y materiales para resultar beneficiario del mismo, de conformidad con los artículos 1 y 2 de la ley.

SEGUNDO: Según el artículo 3 de la ley, los inmuebles quedarán afectos al régimen de habitación familiar y limitaciones consistentes en:

- 1) 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 habitación familiar por el resto del plazo correspondiente.
- 2) Los copropietarios de los inmuebles a los que se refiere la presente ley y cuyos derechos no sean localizables, **deberán conservarlos en común durante un período mínimo de diez años a partir de la formalización de sus operaciones en escritura**

pública; durante ese tiempo no podrán solicitar que su respectivo derecho se adjudique a alguno de ellos, tampoco podrán solicitar la venta para repartir el precio, sea esta judicial o administrativamente. Puede prorrogarse el plazo de común acuerdo.

- 3) Durante el período indicado de diez años, los copropietarios tampoco podrán vender, gravar, arrendar, donar, cambiar en forma total o parcial el destino habitacional, o enajenar en forma alguna el derecho adquirido mediante esta ley, el cual solo podrá ser autorizado por el Banhvi en casos muy calificados, conforme lo establezca el reglamento de esta ley. El Registro Inmobiliario no deberá anotar o inscribir documentos, en violación a lo establecido en la ley y cancelará el asiento de presentación.

TERCERO: Los derechos de propiedad afectos por esta normativa deben cumplir con las siguientes condiciones registrales de conformidad con el artículo 4 y concordantes:

- 1) Los derechos de propiedad a que se refiere la presente ley deberán estar libres de todo tipo de anotaciones y gravámenes judiciales, hipotecarios o administrativos.
- 2) No se admitirán sobre los inmuebles más garantías hipotecarias que las generadas por la aplicación de la presente ley.
- 3) Estos derechos serán inembargables por otros acreedores ajenos durante un plazo de diez años, contado a partir de la presentación ante el Registro Inmobiliario y sin perjuicio de la inembargabilidad generada por la vigencia del régimen de patrimonio familiar.
- 4) El régimen de habitación familiar se debe conservar por al menos diez años.
- 5) No podrán ser objeto de los beneficios de la ley 8957 los inmuebles sometidos al régimen especial de la propiedad en condominio de acuerdo con la legislación que regula esa materia. (art 12 Reglamento a la ley)
- 6) Los derechos de copropiedad deberán a su vez dividirse en partes iguales, entre los cónyuges o convivientes en unión de hecho (Art. 10 del reglamento a la ley N° 8957, Publicado en la Gaceta N° 39 del 23 de febrero del 2012), salvo que los mismos ya pertenezcan al beneficiario o beneficiarios.
- 7) El documento deberá indicar si el derecho corresponde a la primera o segunda planta. (Art 10 del reglamento)

CUARTO: Se autoriza a las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que otorguen 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 de 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.

QUINTO: **Como excepción,** solo los derechos de copropiedad creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social creados mediante la ley N° 8957, se someterán al régimen de habitación familiar, sin necesidad de que previamente deban ser localizados y durante un plazo de al menos 10 años. (Ver artículos 5 y 8 de la ley N° 8957).

SEXTO: Con respecto a la habitación familiar y a rogación de parte se pueden presentar varias posibilidades:

- 1) Ésta ley permite la constitución de habitación familiar sobre derechos.

- 2) De estar el inmueble afecto al gravamen de habitación familiar, puede mantenerse sobre el derecho de los titulares que ya gozaban de ese beneficio.
- 3) Si la finca no ésta afecta a habitación familiar, el derecho que no reciba el beneficio puede o no afectarse.

SETIMO: El Registro Inmobiliario exigirá la inscripción de las limitaciones sobre la propiedad y del régimen de habitación familiar determinados por ésta ley, no inscribirá ni anotará documentos que no cumplan este requisito y se cancelará el asiento de presentación de estos. Salvo que en el documento se acredite que la habitación familiar no puede constituirse por impedimento legal.

OCTAVO: El código que se utiliza para la inscripción de las limitaciones contenidas en ésta ley es **NI 3**, las cuales deben afectar toda la propiedad, pues incluso aquellos que no reciban el beneficio quedan condicionados a este régimen especial de copropiedad. Los derechos beneficiados además deben quedar afectos a las limitaciones del artículo 169 de la ley 7052.

NOVENO: Con base las particularidades de la Ley y solo en aplicación de la misma, se permite incluir en la hipoteca los derechos dados en garantía, sin necesidad de individualizar su responsabilidad, aplicando para ello el código **I4 2**.

DECIMO: Para la habitación familiar constituida con base en ésta Ley, se debe utilizar el código **I5 3**.

