

Publicada en la Gaceta N° 167 del 31 de agosto del 2011

Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia

N° 8957

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

**CREACIÓN DE UN 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 por construir deberá reunir todas las condiciones y los 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 los 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 hubiera, 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 por construir en segunda edificación deberá reunir todas las condiciones y los 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 los 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 estén 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 los 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 los 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.

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 formado 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 adulto 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 N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 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 habitación familiar por el resto del plazo correspondiente.

En el caso de 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 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.

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 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.

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 hubiera, cuando uno o varios de los copropietarios o futuros copropietarios no acepte conservar en común el inmueble en la forma antes prevista, aun en el caso de que el copropietario no estuviera recibiendo ningún tipo de financiamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

El registro inmobiliario deberá inscribir las anteriores limitaciones, no deberá anotar ni inscribir documentos en violación a lo dispuesto en la presente ley y procederá a la cancelación del asiento de presentación.

ARTÍCULO 4.- 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. No se admitirán sobre los inmuebles más garantías hipotecarias que las generadas por la aplicación de la presente ley. 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, 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 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; 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 habitación familiar, sin necesidad de que previamente deban ser localizados.

El registro inmobiliario exigirá la inscripción de las limitaciones sobre la propiedad y del régimen de habitación familiar, no inscribirá ni anotará documentos que no cumplan este requisito y se cancelará el asiento de presentación de estos.

ARTÍCULO 6.- El Régimen Especial de Vivienda de Interés Social creado en esta ley no estará sometido a la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y sus reformas.

ARTÍCULO 7.- Adiciónase el inciso 4) al artículo 272 del Código Civil, Ley N.º 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:

[.]

1. 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 8.- Adiciónase un párrafo tercero al artículo 42 del Código de Familia, Ley N.º 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 habitación familiar será de al menos diez años."

ARTÍCULO 9.- El Poder Ejecutivo emitirá el reglamento de esta ley en un plazo de seis meses.

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República.-San José, a los diecisiete días del mes de junio del dos mil once.