

PALACIOS: Estatuto jurídico de las viviendas de interés social

ESTATUTO JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Licda. Ingrid Palacios Montero
Magíster en Derecho Notarial
y Registral

RESUMEN:

La vivienda es un derecho de toda persona y el Estado está obligado a concretarlo.

Palabras clave: Vivienda, calidad de vida, Código de Familia, pobreza.

ABSTRACT:

The housing is a right of all person and the State is forced to sum up it.

Key words: House, quality of live, property, Family Law, poverty.

SUMARIO:

Título Unico

Status Jurídico de la Vivienda de Interés Social

Capítulo I

Valor Jurídico tutelado en las viviendas de interés social

Capítulo II

Creación del Status Jurídico de la Vivienda de Interés Social

Capítulo III

Posibilidad de Modificación del Régimen de la vivienda de interés social

Capítulo IV

Régimen de transmisibilidad de la vivienda de interés Social

Capítulo V

Medios de Tutela de la vivienda de Interés Social

Capítulo VI

Extinción del Régimen de la Vivienda de Interés Social

Conclusiones

Bibliografía

TÍTULO ÚNICO

Status Jurídico de la Vivienda de Interés Social

CAPÍTULO I

Valor Jurídico tutelado en las viviendas de interés social

Artículo 45.- Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social. ⁽¹⁾

Partiendo del artículo de marras, podemos establecer la importancia y relevancia del Bien Jurídico Vivienda, figurando ésta dentro del llamado “Derecho a la calidad de vida”. La escasez de viviendas en las últimas décadas ha incrementado el problema, principalmente en los centros de población, lo que ha dado lugar a la concentración en áreas llamadas anillos de pobreza que, generalmente, rodean los centros urbanos.

Desde inicios de siglo el Estado costarricense busca una solución real, pues el problema de vivienda, está acompañado de una serie encadenada y causal de problemas tales como el desempleo, la pobreza, la desnutrición, la desintegración familiar, el alcoholismo, la delincuencia, etc.; que por supuesto, tienen trascendencia negativa en la vida económica del país, los sujetos que conforman estos grupos, constituyen entonces un número bastante amplio que necesitan vivienda.

Hoy día la vivienda constituye un derecho social, concreto e individualizado en el cual no existen distinciones de clases sociales, solamente el derecho a la vivienda propia para todos.

Al hablar de vivienda como bien jurídico debemos en primera instancia tomar conciencia de su finalidad, en palabras AIDA KEMELMAJER, se debe “...tomar conciencia de los principales mecanismos que el derecho pone a disposición del ser humano para proteger el asiento físico donde él y su familia consolidan, o debieran consolidar, sus derechos básicos”.⁽²⁾

(1) Artículo 45 de la Constitución Política de la República de Costa Rica.

(2) KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aida. *Protección Jurídica de la Vivienda Familiar*. Editorial Hammurabi S.R.L., Buenos Aires, 1995, p. 9.

La Constitución Política establece las pautas generales del derecho y la política en cuanto a la vivienda, ésta es un derecho individual que se encuentra dentro de los “Derechos y Garantías Sociales”. Al respecto, el artículo 65 establece: *El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador.*⁽³⁾

El artículo de marras alude a que el Estado pondrá en movimiento todo su aparato en una acción conjunta de Instituciones para poner en marcha la solución a tal necesidad, lo que se complementa con lo perceptuado por el artículo 50 del mismo texto legal con respecto al reparto de la riqueza: *“El Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza...”*⁽⁴⁾

La finalidad de este artículo es buscar un adecuado reparto de las riquezas debido a que ésta es directamente correlativa a la adquisición de la propiedad, ya que, debido a la desproporción existente en cuanto a la acumulación de esta última, genera que carezca de este privilegio.

La función social de la vivienda forma parte de esa calidad de vida, a que hace referencia nuestra carta magna. Las familias de escasos recursos tienen derecho a un patrimonio personal, ya que ellos conforman la sociedad y la clase trabajadora.

Es importante destacar, que en la edad moderna, la propiedad se enfrentó a dos problemas clave: uno político, en cuanto se separa la soberanía de la propiedad; y el otro, social referido a la unificación de la propiedad dejando de lado la distinción entre dominio directo y dominio útil.

Actualmente, nos encontramos con el concepto que para algunos como institución jurídica viva tiene el reto de seguir evolucionando, o bien permanecer rígida y romperse en algún momento. Al respecto nuestra jurisprudencia ha considerado este punto, indicando que *“...este derecho contrariamente a como se le concebía en otros tiempos,*

(3) Artículo 65, *op. cit.*

(4) Artículo 50, *op. cit.*

no es de naturaleza estática, sino que conforme a las exigencias de nuestro tiempo se le ha considerado elástico y dinámico..."⁽⁵⁾ La Historia nos enseña que tal institución, la de la propiedad, permanece en un continuo crecimiento o evolución, y pareciera que es propio de ella responder a las necesidades y circunstancias tanto sociales, como económicas y políticas de cada época y cada pueblo.

La propiedad como tal, y según las últimas tendencias, se encamina a una concepción más global más acorde a las necesidades sociales y económicas. Esto ha provocado que ya no se hable de propiedad sino, de propiedades, aludiendo tanto a la propiedad urbana, agraria y otras figuras llamadas 'propiedades especiales'. La absolutez de que goza la propiedad inmueble se ve disminuida ante las múltiples formas y disciplinas jurídica, legales y a veces reglamentarias "...por la clara idea de que no se pueden aplicar las mismas directrices a todas las formas de propiedad."⁽⁶⁾

Dentro de las funciones que cumple la propiedad podemos destacar las siguientes:

- Función Económica
- Función Ecológica
- Función Social

Sin pretender agotar el tema al respecto, daremos una pincelada de los que se entiende por las dos primeras para ahondar en la función social de la propiedad.

La *función económica* de la propiedad la identificamos a partir de ser un bien susceptible de sufrir el traslado del dominio, ésta es una característica emanada de su propia naturaleza. La propiedad inmueble como cualquier otra propiedad se encuentra dentro del comercio de los hombres y corresponde a cada dueño decidir su destino económico, con algunas excepciones en tratándose de bienes públicos.

(5) Sala Constitucional No. 5097-93 de las 10:24 horas del 15 de octubre 1993.

(6) DÍEZ-PICAZO, Luis y GUILLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. Editorial Tecnos, Vol. III, España, 1978, p. 109.

En realidad este destino económico de la propiedad recae directamente en las facultades de uso, disfrute y de disposición del bien en la de la facultad de enajenación y transformación.⁽⁷⁾

En cuanto a la *función ecológica* de la propiedad, ésta parte de la reforma producida a l artículo 50 de nuestra Constitución Política, la cual en lo que interesa reza de la siguiente forma:

“...Toda persona tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Por ello, está legitimada para denunciar los actos que infrinjan ese derecho y para reclamar la reparación del daño causado.

El Estado garantizará, defenderá y preservará ese derecho. La ley determinará las responsabilidades y las sanciones correspondientes”.⁽⁸⁾

Esta función ecológica se suma a la función social de la propiedad, más que para reforzarla y complementarla, para darle una nueva orientación a las corrientes doctrinarias que le estudian.

Con respecto a función social de la propiedad, tenemos que ésta incide directamente en la forma de su ejercicio y en los límites de derecho de dominio, que ha de ser acorde con el destino económico de los bienes.

Según Luis Diez y Antonio Guillón,⁽⁹⁾ *“...no existe la propiedad, sino propiedades, y que el interés de la sociedad exige que la explotación de cada tipo singular de bienes se sujete a unos estatutos que se encuentran en armonía con los fines socialmente perseguidos de cada uno de ellos...”*. Consecuentemente, nuestra jurisprudencia considera con respecto a la función social de la propiedad que *“...el contenido de esta ‘propiedad-función’ consiste en que el propietario tiene el poder de emplear el bien objeto del dominio en la satisfacción de sus propias necesidades, pero correspondiéndole el deber de ponerla al servicio de*

(7) Artículos del 261 al 263 del Código Civil de Costa Rica.

(8) Reforma Constitucional 7412 de 3 de junio de 1994.

(9) DÍEZ PICAZO, Luis y GUILLÓN, Antonio, *op. cit.*, p. 109.

las necesidades sociales cuando tal comportamiento sea imprescindible".⁽¹⁰⁾

De lo anterior podemos extraer que la función social de la propiedad está basada en una serie de directrices y controles que permiten a la Administración, basados en la ley, conseguir el bienestar general.

A juicio de este mismo autor, Díez Picazo, no es que la propiedad sea en sí misma función social, sino que en el ejercicio de ésta, se debe realizar subordinado a la función social asignada al bien, o lo que es lo mismo, la función social, es un marco de subordinación del derecho, que es fuente de especiales limitaciones del mismo.⁽¹¹⁾

Se desprende de lo anterior, la idea de que el uso ilimitado en el goce y disfrute de la propiedad inmueble está supeditada a intereses generales superiores a los del dueño, no implicando esto, que su derecho haya sido lesionado o disminuido, sino que su disfrute y explotación deben beneficiar a la sociedad en general, acorde con las medidas imperantes y las directrices emanadas de la ley.

Entendemos entonces, que coexisten dos intereses a saber, el individual, en cuanto se aboca a la satisfacción del dueño; y el colectivo o general. En este sentido el interés general se ve satisfecho en cuanto el ejercicio de la propiedad se aboque al beneficio de la comunidad, cumpliendo así la función social de la misma.

La tarea primordial de la función social, consiste en evitar los conflictos que pudieran surgir con ocasión del ejercicio del derecho de propiedad del individuo y las satisfacciones o intereses generales de la sociedad, para lograr el bien común.

Bien entendida esta función social, debe indicarnos que el uso y disfrute así como ciertas facultades de disposición se ven orientadas y limitadas hacia el beneficio común. Se trata pues de una funcionalidad del bien y no directamente de una función social aunque ésta se dé como consecuencia directa de las limitaciones.

(10) Sala Constitucional, N° 4857-94 de las 15:42 horas del 17 de setiembre 1996.

(11) *Op. cit.*, p. 108.

Concentrándonos en el punto de la función social de las viviendas de interés social, podemos concluir que dicha función responde a que las personas de escasos recursos tengan acceso a una propiedad personal, en tanto “...*para este fin se conceden créditos especiales para la adquisición de viviendas y bienes de hogar; se fomenta la fabricación de construcciones de reducido costo, se reducen los impuestos y se aumenta los beneficios de la pequeña propiedad, se alienta la autoconstrucción*”.⁽¹²⁾

La función social obedece, como se estableció en líneas anteriores, y de acuerdo a lo percibido por nuestra Constitución Política, a proveer a todo ser humano de una vivienda digna, por lo que el Estado velara por la consecución de tal finalidad y para ello tanto el Estado como las diversas instituciones relacionadas, establecen un marco jurídico de protección, que en materia civil obedece a una serie de limitaciones o restricciones a la propiedad. Esto se desarrollará en tópicos posteriores.

CAPÍTULO II

Creación del Status Jurídico de la Vivienda de Interés Social

Entraremos en el estudio de lo que conceptualmente se entiende por vivienda de interés social. Así el artículo 150 de la Ley Nº7052, establece que “*La vivienda para grupos desvalidos, que son aquellas familias sin ingresos o con ingresos muy reducidos, que deben ser subsidiadas caso en su totalidad por el Estado*”, dicho artículo no precisa mayormente el concepto de vivienda de interés social, sin embargo la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, remite al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para su conceptualización.

Actualmente no existe diferencia conceptual entre viviendas de interés social y otras viviendas, salvo los toques de carácter económico para diferenciarlas: así existen viviendas autofinanciadas que no constituyen ningún tipo de problema para el Estado; de igual forma existen grupos familiares que mediante crédito privado financian su vivienda aportando parte de su ingreso, estos créditos se otorgan bajo la fijación de intereses y toques establecidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda.

(12) NOVOA MONREAL, Eduardo. *El Derecho de la Propiedad Privada*. Editorial Temis, Colombia, 1979, p. 108.

La Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda establece una definición de la Vivienda de Interés Social, en su artículo 150 determina lo siguiente: *“Para la aplicación de las exenciones tributarias que se establecen en esta Ley, el Banco, en consulta al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, deberá definir lo que se entiende por vivienda de carácter social y por otros tipos de vivienda, a fin de establecer claramente sus diferencias. En todo caso, el Banco tendrá como definiciones primarias, en este sentido, aquellas expresadas por leyes específicas que regulan la materia”*.⁽¹³⁾

Asimismo, el artículo 1 del Reglamento Sobre Vivienda de Interés Social, establece una definición y alcances de este tipo de vivienda: *“Se entenderá por vivienda de interés social y sus sinónimos aquella que no sobre pase el límite máximo del monto que para tales efectos haya acordado la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en adelante BANHVI, con base en la metodología del cálculo aprobado y las variaciones en el salario mínimo. La fijación se hará una vez al año y deberá ser publicada en el Diario Oficial...”*.

Con respecto a la fijación de dicho monto, para mayo de 1998, éste se encontraba en 5.500.000,⁽¹⁴⁾ (cinco millones quinientos mil colones), el dato actual se encuentra en aproximadamente 6.000.000) seis millones de colones, tanto este monto como el de subsidio deberán ser actualizados anualmente por disposición de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Para mayor abundamiento, el artículo 123 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, establece que *“Se entenderá por vivienda de bienestar social y sus sinónimos, aquella que no sobrepase el límite máximo del monto que para tales efectos haya acordado la Junta Directiva...”*,⁽¹⁵⁾ entiéndase por ésta

(13) Ley N° 7052, del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, del 13 de noviembre de 1986.

(14) Registro Público de la Propiedad Inmueble, Circular N° DRP-022-98, del 20 de mayo de 1998, aparte II.

(15) Dicha Junta Directiva obedece a la Junta Directiva del BANHVI, integrada según el artículo 13 de la Ley del Sistema Financiero Nacional por siete miembros, mismos que serán designados por el Consejo de Gobierno.

cualquier vivienda o en términos más técnicos, toda unidad habitacional, o sea, lote y construcción, que no sobrepase el monto determinado por la Junta Directiva, sigue rezando dicho artículo que “...*con base en la metodología de cálculo aprobada, independientemente de si dicho inmueble ha recibido o no financiamiento subsidiado...*”, según este último aparte, podrá optar por la declaratoria de interés social, toda unidad habitacional que no sobrepase el monto establecido para el caso, aunque no haya contado con financiamiento subsidiado, entiéndase por tal el bono familiar, situación que amplía el marco o elemento generador del concepto de vivienda de interés social; ya que de por sí, toda vivienda a la cual se le haya otorgado el bono o subsidio será declarada de interés social.

El tope del Bono o subsidio contemplado en el artículo anterior, actualmente se encuentra en 1.600.000 (millón seiscientos mil colones), con dos excepciones a saber, en el caso de erradicación de tugurios en el cual por estas circunstancias se le podrá otorgar hasta una máximo de bono y medio, entiéndase 2.400.000 (dos millones cuatrocientos mil colones), que se destinarían un máximo de 800.000 (ochocientos mil colones) al terreno y el 1.600.00 (millón seiscientos mil colones) a la construcción de la casa; y el llamado bono de emergencia, que se otorgará en caso de emergencia por inundación u otra circunstancia específica, la cual también sería por un total del tope establecido más un cincuenta por ciento del mismo.

La vivienda de interés social va dirigida a la familia de escasos recursos, puesto que la mayoría de los mercados inmobiliarios subvencionan fuertemente la vivienda destinada a grupos de altos ingresos. El Estado debió crear los mecanismos necesarios para hacer accesible la adquisición de vivienda a los grupos sociales que no tienen posibilidades económicas, incluso dispuso diversas exenciones a éstas, circunstancia que será analizada en aparte posterior.

No debemos dejar de lado el hecho de que es requisito indispensable para poder optar por un subsidio o crédito preferencia el tener una familia constituida o bien un núcleo familiar típico, pese a que también puede ser acreedor de este tipo de subsidio un núcleo familiar atípico.

CAPÍTULO III

Posibilidad de Modificación del Régimen de la vivienda de interés social

Al referirse al cambio de status jurídico de la vivienda de interés social, a una vivienda sin esta característica, debemos estudiar las situaciones establecidas por el ordenamiento jurídico que determinan su variabilidad.

Al respecto observamos que el beneficiario deberá solicitar autorización, en el caso de que haya sido beneficiario del bono o subsidio o bien haya solicitado la declaratoria de interés social, para que se le libere el inmueble de las restricciones o limitaciones impuestas al mismo. Así, el artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero establece la posibilidad de otorgar estas autorizaciones a las entidades autorizadas, dejando de forma facultativa el exigirle al beneficiario que reintegre, total o parcialmente el monto recibido, “...*La Junta Directiva del Banco Hipotecario podrá delegar, en las entidades autorizadas, el otorgamiento de las autorizaciones, conforme a las reglas que ella misma determine. Asimismo, podrá establecer, como requisito para que se otorgue la autorización indicada, que el beneficiario reintegre, total o parcialmente, el monto del subsidio recibido...*”. Esto, claro está, cuando aún las limitaciones o mecanismos de protección se encuentren vigentes y el o los beneficiarios quieran salir del régimen establecido para la adquisición de la vivienda. Teniendo en consideración que el plazo establecido legalmente para los mecanismos o medidas de protección es de diez años, salvo para la inembargabilidad y el patrimonio familiar. Mismos que de acuerdo con el ordenamiento jurídico y una acorde razonabilidad para su fin, al menos para la primera, debería fenecer en cuanto finalice la situación que le dio origen, en este caso en el momento que se cumplan los diez años de las restricciones o bien cuando el beneficiario solicite en forma voluntaria que le excluya de dicho régimen. Por otro lado, la afectación constituida de patrimonio familiar tendrá un plazo de vigencia de acuerdo a los menores que se encuentren en el núcleo familiar, siempre que se hayan incluido a la hora de realizar la afectación, pues a la luz de la norma esto será facultativo pero no obligatorio, y en caso de que se de, el mismo finalizará por acuerdo de voluntades de las partes que lo conformen.

Una vez satisfechos los procedimientos necesarios con el fin de que se le excluya de este régimen, y dejando de lado las consecuencias

de no adjudicación posterior del bono o subsidio, el inmueble que una vez se encontraba afecto como vivienda de interés social, se encuentra dentro de la libre disposición de los bienes en sentido de la propiedad pura y simple.

CAPÍTULO IV

Régimen de transmisibilidad de la vivienda de interés Social

Por su carácter de vivienda de interés social y atendiendo su finalidad es claro que no existe un régimen de transmisibilidad en el sentido de ‘comerciability’ del bien inmueble; esto con respecto al carácter público de las limitaciones, siendo éstas la protección del grupo familiar en sus acepciones de consolidar el derecho de propiedad de las familias de escasos recursos y la protección del inmueble frente a terceros, de igual modo encontramos que la otra finalidad de las limitaciones en proteger el programa de vivienda.

Gracias a los mecanismos de protección establecidos para el efecto, el inmueble establecido como vivienda de interés social no puede ser enajenado, situación que indica en forma expresa el artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero, ya tantas veces mencionado “...*los inmuebles que hayan sido financiados por el otorgamiento del subsidio no podrán ser enajenados...*”, por lo que expresamente excluye, de la comerciabilidad dichos inmuebles.

Con respecto al punto en estudio, se establece la venta o donación del inmueble recibido, previa autorización y en situaciones justificadas, únicamente a otros grupos familiares que no cuenten con lote o vivienda propia y no se permitirá el traspaso a persona jurídica, salvo a entidades autorizadas del Sistema, en pago de obligaciones.⁽¹⁶⁾ El artículo 65 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero, habla de autorizaciones especiales para que una vivienda subsidiada sea gravada o enajenada, pero dicho artículo refiere al caso de alquiler del bien, o bien el caso de un nuevo gravamen ya sea a favor de una entidad autorizada o una pública bajo circunstancias específicas; o a favor de persona física o jurídica si los fondos se destinasen a la

(16) Artículo 55, inciso c) del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

cancelación de los gravámenes del Sistema En cuanto a la enajenación propiamente dicha, omite referencia alguna salvo para recalcar lo preceptuado en el artículo 55 del mismo texto legal, al referir que no se otorgarán autorizaciones para la venta de estos inmuebles a favor de personas jurídicas de cualquier tipo.

Es de suma importancia señalar, el papel de la publicidad registral en cuanto al régimen de vivienda de interés social, por cuanto es el Registro Público de la Propiedad Inmueble el ente encargado de publicitar todas las situaciones referentes a éste, ya que en virtud del principio de Publicidad Registral, la información obtenida de los asientos registrales se presume exacta. Así como criterio registral se ha establecido “...*la obligación de consignar en el folio real las limitaciones del artículo 169 de la Ley 7052 (...). Algunos registradores omiten consignar tales limitaciones bien por omisión al inscribir o porque el notario no las consigna lo cual es sumamente grave se repara en el hecho de que el Registro debe publicitar las mismas*”.⁽¹⁷⁾

Tómese en consideración ahora, el papel preponderante del Notario en las formalizaciones pertinentes a las viviendas de interés social, puesto que deberán observar en la constitución del instrumento público una serie de aspectos necesarios para una efectiva inscripción; así el artículo 56 del Reglamento establece que los beneficiarios deberán aceptar expresamente las obligaciones previstas por este programa por medio de las cláusulas contractuales que deberán incluirse en las respectivas escrituras, según las instrucciones que al efecto gire el Banco.⁽¹⁸⁾

CAPÍTULO V

Medios de Tutela de la vivienda de Interés Social

Dentro de los mecanismos de tutela o protección a la vivienda de interés social encontramos exenciones especiales de carácter fiscal, tributarias y otras a saber: “...*Cinco son los principales instrumentos o mecanismos que existen en el contexto del Sistema Financiero Nacional para al Vivienda para proteger la vivienda de interés social y conceder*

(17) Criterio Registral de la Circular N° DRP-004-89 del 21 de mayo de 1989.

(18) Ver anexo N° 1.

a la familia beneficiaria opciones que le permitan conservar su vivienda protegiéndola contra sus acreedores. La inembargabilidad, el régimen de patrimonio familiar, las limitaciones a la libre disposición del inmueble, los Sistemas especiales de subsidio, representados principalmente por el Bono y las exenciones tributarias futuras”.⁽¹⁹⁾

En cuanto a la *inembargabilidad*, lo que se pretende es que los inmuebles que hayan sido financiados mediante el otorgamiento del subsidio sean inembargables por terceros acreedores,⁽²⁰⁾ esto como protección a la función social de este tipo de viviendas, sus alcances abarcan no solo las operaciones declaradas de interés social, sino cualquier tipo de financiamiento que realice el Banco Hipotecario de la Vivienda por medio de las Mutuales o entes autorizados.

Con respecto al régimen de patrimonio familiar, si bien es cierto el Código de Familia la constitución de Patrimonio familiar es facultativa, tanto por la Ley del Sistema como por el Reglamento a las Operaciones del mismo es obligatorio para este tipo de viviendas; según el artículo 56 de la Ley del Sistema, en lo que interesa indica que “... *sobre el inmueble deberá constituirse un régimen de patrimonio familiar tanto en caso de matrimonio como de unión de hecho*”, de igual forma, el artículo 64 del Reglamento de Operaciones del Sistema, establece la obligación como un ‘deber’ de constituir el régimen de patrimonio familiar, en tanto establece que “...*El inmueble deberá afectarse al régimen de patrimonio familiar en los casos correspondientes...*”; en lo que se refiere al patrimonio familiar la ley establece que el inmueble deberá inscribirse a nombre de la pareja, y en caso de unión de hecho a nombre de ambos convivientes, de igual forma en caso de núcleos atípicos éste se inscribirá a nombre de los beneficiarios que aportan recursos.

Otro mecanismo de protección es la libre disposición del inmueble, sea en cuanto a enajenación, gravar o arrendar el inmueble, obedecen a medidas restrictivas a su derecho de propiedad en razón del otorgamiento del subsidio o bien de la declaratoria de interés social, hasta por un lapso de diez años,⁽²¹⁾ con la salvedad de que haya

(19) MORA VILLALOBOS, Rodolfo. *Apuntes sobre la Organización del BANHVI*. San José, 1991, p. 13.

(20) Artículo 169 Ley del Sistema financiero Nacional para la Vivienda, párrafo final.

(21) *Idem*, párrafo primero.

autorización expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda, o bien de los entes autorizados por la Junta Directiva, con base en esta disposición, el Registro Público cancelará de oficio, la presentación de cualquier documento que no contenga dicha autorización.

Según lo establecido por el artículo 55 del Reglamento de Operaciones, los inmuebles quedan sujetos a las limitaciones de la propiedad propias del Sistema con regulaciones especiales tales como que el inmueble solo podrá ser destinado para fines habitacionales y serán por diez años.

El subsidio o bono se otorga como una donación y por tanto sólo podrán calificar aquellas cuyos ingresos mensuales no excedan el límite mayor de una vez el salario base de un obrero no especializado, en caso de que el ingreso sobrepase este monto la asignación del subsidio será inversamente proporcional al ingreso mensual percibido por la familia;⁽²²⁾ este es el fundamento que da paso a que dicha donación sea merecedora de limitaciones.

Con respecto a las exenciones, tenemos que en cuanto a las escrituras principales y adicionales en las que se formalicen las operaciones de las soluciones individuales de vivienda declaradas de interés social, estarán exentas del pago el 100% de los derechos de registro, timbres fiscales, timbres en general de las cargas de los colegios profesionales y del impuesto de transferencia del inmueble, estas exenciones sólo se aplicarán a los actos que sean producto directo del financiamiento otorgado por el Sistema, así como cuentan con una exoneración del 50% en cuanto a trámites de permisos de construcción y urbanización.⁽²³⁾ Al respecto la Sala Consitucional ha manifestado que esta este tipo de exenciones no sólo no atentan con el principio de igualdad establecido por el artículo 33 de nuestra Carta Magna sino que es justa y obedece a la finalidad social de que se pretende lograra; así ha indicado que *“...el legislador llega a la conclusión de que resultaría injusto para un ciudadano –que con grandes esfuerzos y con la ayuda del Estado logra hacerse de una vivienda de interés social– obligarle a contribuir con un impuesto sobre la propiedad...”*, consideración que

(22) Artículo 52 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Reformado por la Ley N°7208 del 21 de noviembre de 1990.

(23) Artículos 145 y ss, de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

avala la Sala ya que a su juicio es razonable y proporcionada, ya que “... se ajusta a las necesidades económicas especiales que presentan este grupo de ciudadanos, en cuanto a la necesidad que tenemos todos en punto a un a vivienda digna...”⁽²⁴⁾

Este tipo de exenciones tendrá una vigencia de acuerdo a la ejecución del proyecto, en el caso de declaratorias de interés social, más un lapso prudencial para efectos de la formalización de los créditos individual, dicho plazo deberá ser señalado por la entidad autorizada en cada caso.⁽²⁵⁾

CAPÍTULO VI

Extinción del Régimen de la Vivienda de Interés Social

Al referirnos a la extinción del Régimen de vivienda de interés social necesariamente debemos tratar el tema de los plazos que para el efecto se establecen, dicho plazo dependerá del tipo de operación establecido para el efecto.

Las viviendas o inmuebles adquiridos mediante bono o subsidio, soportan limitaciones o medidas de protección hasta por 10 años, mientras que la operación de financiamiento habitacional del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que no reciben el subsidio, va a soportar limitaciones por el plazo del crédito, pudiendo cancelarse en el momento del vencimiento, o si se cancela antes el crédito, por lo que a criterio de algunos registradores, se trata más bien de una cláusula de exigibilidad de dicho crédito; “...las limitaciones se mantendrán vigentes durante el período de tiempo en que se mantengan vigentes los respectivos créditos, por cancelado éste o cumplido el respectivo plazo del crédito y satisfecha la deuda, se procederá a su levantamiento por medio de la respectiva entidad autorizada”.⁽²⁶⁾

(24) Sala Constitucional Voto N° 2797-97.

(25) Artículo 125 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

(26) Acuerdo de Junta Directiva del BANHVI, N° 232-92 del 15 de julio de 1991, p. 2.

El régimen de vivienda de interés social se extinguirá entre otras causales y en forma anormal, cuando su uso o arrendamiento no obedezca a fines habitacionales, cuando se adquiriera un segundo inmueble mediante otros sistemas de financiamiento y con el ánimo de llevar a cabo una simulación contractual, el abandono del inmueble y el desinterés del grupo familiar para llevar a cabo la construcción de la vivienda.⁽²⁷⁾

En cuanto a la declaratoria de interés social, ésta se podrá anular cuando la vivienda no fuera financiada directa o indirectamente por el Sistema, lo que según el artículo 127 del Reglamento, se hará automáticamente. De igual forma el artículo 105 del mismo texto legal, establece que se deberá someter el inmueble a fines exclusivamente habitacionales mediante el arrendamiento, el préstamo gratuito, o la habitación propia, caso éste último para las personas físicas. En los casos de compra de lote, la construcción que se vaya a edificar será únicamente habitacional, si se violentare alguna de estas normas será tenida como causal para dar por vencido el plazo respectivo crédito y por tanto dicho inmueble dejará de ser parte de la vivienda de interés social.

Con respecto al incumplimiento de la deuda contraída con al Entidad Autorizada y en los casos de remate, éste implicará la resolución de la donación del subsidio, pero la norma que lo contempla no establece nada con respecto al régimen establecido.

Como se indicó en el aparte anterior, la declaratoria de interés social será hasta por un plazo de cinco años por lo tanto una vez concluída ésta, la calificación dentro del régimen desaparecerá, y cuando se cuenta con un subsidio, en igual forma los mecanismos de protección tienen una vigencia de 10 años, para que fenezca en forma normal dicho régimen, sin embargo nótese que no se está refiriendo a las cancelaciones de las limitaciones que para tal efecto se han realizado, puesto que para su cancelación el trámite es sumamente engorroso ya que la normativa referente omitió el que las entidades autorizadas a la vez, contarán con autorización para realizar tales cancelaciones, siendo éste aspecto competencia única del BANHVI.

A la vez y a modo de ejemplarización, se dará por resuelto el beneficio, en el caso de subsidio, las siguientes causales:

(27) Artículo 55, incisos a), b) y d), del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

- La falta de pago de los impuestos o tasas que afecten al inmueble garante.
- Cuando se presentaren, por culpa o dolo del beneficiario, circunstancias que entorpecieren, demoraren o imposibilitaren la inscripción de este documento en el Registro Público o la Tributación Directa.
- Si se comprobare administrativa o judicialmente, que los fondos del subsidio hayan sido destinados a fines distintos de los especificados en el respectivo plan de inversión, o que con posterioridad al otorgamiento del crédito y del subsidio se comprobare administrativa o judicialmente la falsedad de las declaraciones del beneficiario u otros miembros de su grupo familiar, relacionados con sus bienes, ingresos o egresos y aportados para el otorgamiento de este crédito y este subsidio. En tales casos el reintegro del subsidio deberá hacerse junto con los intereses legales, desde su otorgamiento.
- El no pago de los seguros. El beneficiario se compromete a mantener asegurado el inmueble descrito con los seguros obligatorios previstos por la legislación.
- El cambio de destino del inmueble entendiéndose que sólo podrá ser utilizado para fines habitacionales.
- La desmejora injustificada del inmueble.

Estas circunstancias, una vez comprobada su existencia, serán causal suficiente para que el régimen de protección de interés social decaiga, en forma anormal.

CONCLUSIONES

En términos generales, y gracias al estudio del régimen o status del bien jurídico vivienda de interés social, se ha llegado a la conclusión de que ha existido un interés a nivel nacional de consagrar en diferentes instrumentos legales, el derecho a la calidad de vida de todos los ciudadanos sin distinción de clases sociales, es decir, que todo hombre y por ende toda familia, tienen derecho a condiciones básicas de sobrevivencia.

Por ende al analizar el status jurídico del bien vivienda de interés social hemos llegado a las siguientes conclusiones:

- El artículo 45 de la Constitución Política viene a tutelar un interés diverso del propietario, y de igual forma faculta para que en el artículo 169 de la Ley 7052 se establezca el interés social de la vivienda; de tal forma que si la entidad autorizada del Sistema es un ente privado eso no va a importar, sino el hecho de que el financiamiento proviene de un mecanismo de financiamiento que pertenece al Estado.
- La vivienda es una de esas necesidades y derechos de todo ciudadano, y el Estado está obligado por medio de sus instituciones a concretizarlo.
- La vivienda se ha convertido en un servicio público, y por esa razón debe protegerse mediante mecanismos efectivos y duraderos, ya que de ello dependerá que el programa de vivienda, no se deteriore o debilite. Existe un interés colectivo en limitar, con miras a la función social a que está destinado, en constituir limitaciones a la vivienda adquirida mediante alguna forma de financiamiento que pertenezca al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; razón por la cual cualquier beneficio que otorgue el BANHVI o las Entidades Autorizadas del Sistema deben soportar Limitaciones a la Propiedad tal y como lo establece para el efecto el artículo 169 de dicha Ley.
- Las limitaciones del artículo 169 de La Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, son prohibiciones de disponer y también mecanismos de protección; por una parte se restringuen las facultades de enajenación y transformación, pero también se protege el inmueble de acciones futuras de terceros acreedores.
- La Ley del SFNV pretende generalizar el Derecho a la Propiedad en sectores de escasos recursos, este sentido, pretende satisfacer una necesidad de la colectividad, cumple un fin social.
- El valor jurídico tutelado en las viviendas de interés social, por su fundamento tanto legal como social, es el derecho a la calidad de vida de todo ser humano, consagrado en nuestra constitución política.

- La función social del instituto de la vivienda de interés social, obedece a proveer a todo ser humano de una vivienda digna, por lo que el ordenamiento establece todo un marco jurídico de protección, que en responde a una serie de limitaciones o restricciones a propiedad.
- El artículo 123 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, establece el hecho generador de la vivienda de interés social, entiéndase por ésta cualquier vivienda o en términos más técnicos, toda unidad habitacional, o sea, lote y construcción, que no sobrepase el monto determinado por la Junta Directiva del BANHVI en coordinación con el Instituto de Vivienda y Urbanismo. De igual forma, podrá figurar como vivienda de interés social, aquella vivienda que pese a no haber contado con subsidio alguno, podrá optar por la declaratoria de interés social, toda unidad habitacional que no sobrepase el monto establecido para el caso, situación que amplía el marco o elemento generador del concepto de vivienda de interés social; ya que de por sí, toda vivienda a la cual se le haya otorgado el bono o subsidio será declarada de interés social.
- Gracias a las limitaciones o mecanismos de protección de la vivienda de interés social, ésta no podrá ser modificada o transmitida salvo los casos concretos estudiado anteriormente y como caso excepcional, bajo una serie de autorizaciones y consecuencias posteriores, tales como la restitución del monto dado como subsidio en caso de que éste fuera otorgado, o bien la nulidad de la declaratoria de interés social, con la tramitación engorrosa que para el caso establece el levantamiento de dichas limitaciones.

BIBLIOGRAFÍA

- BRENES CÓRDOBA (Alberto). *Tratado de los Bienes*. San José, Editorial Costas Rica, 1974.
- CASTÁN TOBEÑAS (José). *Derecho civil español común y foral*. Madrid, Editorial Reus, Tomo I, Volumen I, 1962.
- DÍEZ-PICASSO (Luis). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid, Editorial Tecnos, Volumen II, 1983.
- DÍEZ-PICASSO (Luis) y Gullón (Antonio). *Sistema de Derecho Civil*. Madrid, Editorial Tecnos, Volumen I, segunda edición, 1978.
- KELMELMAJER DE CARLUCCI, Aida. *Protección Jurídica de la Vivienda Familiar*. Editorial Hammurabi S.R.L., Buenos Aires, 1995.
- MORA VILLALOBOS, Rodolfo. *Apuntes sobre la Organización del BANHVI*. San José, 1991.
- NOVOA MONREAL, Eduardo. *El Derecho a la Propiedad Privada*. Colombia, Editorial Temis, 1979.
- ORTIZ ORTIZ, Eduardo. *Propiedad y Constitución*, en **Revista Judicial**. San José, año X, número 37, junio 1986.

LEGISLACIÓN NACIONAL

Constitución Política de la República de Costa Rica.

LEYES

- Código Civil de Costa Rica, Ediciones Jurídicas, 1998.
- Código de Familia de Costa Rica, Investigaciones Jurídicas, S.A., 2000.
- Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

REGLAMENTOS

- Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la vivienda.
- Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- Reglamento de exenciones fiscales y otros beneficios de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- Reglamento al artículo 48 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

ACUERDOS Y CIRCULARES

Acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, N° 232-92, del 15 de julio de 1991,
p. 2.

Circular N° CRP-006-88, del Registro Público de la Propiedad

Circular N° CRP-007-88, del 27 de enero de 1988

Circular N° CRP-004-89, del 21 de marzo de 1989

Circular N° CRP-005-89, del 21 de marzo de 1989

Circular N° CRP-006-89, del 7 de abril de 1989

Circular N° CRP-011-91, del 31 de mayo de 1991

Circular N° CRP-042-95, del 26 de octubre de 1995

Circular N° CRP-019-97, del 213 de julio de 1997

Circular N° DRP-022-98, del 20 de mayo de 1998

JURISPRUDENCIA JUDICIAL

SALA CONSTITUCIONAL

N° 5097-93 de las 10:24 horas del 15 de octubre 1993.

N° 4857-94 de las 15:32 horas del 17 de setiembre 1996