

07 de diciembre de 2005
DF-CI-2502-2005

Señores
Directores o Jefes de Crédito
Entidades Autorizadas
Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
Presente

Estimados señores

Debido a una serie de consultas con respecto a la aplicación de las nuevas tarifas para el cálculo de honorarios de los abogados, publicada en la Gaceta No 150 del 5 de agosto del 2005, se les comunica lo siguiente:

- 1) Cuando los gastos de formalización y cierre se rebajan del bono familiar es porque éste permite cubrir el monto de la solución y los gastos, según el artículo 74 del Reglamento de Operaciones. Debido a lo anterior, el Banco había establecido la "Normativa para estandarizar los costos y porcentajes deducibles del Bono Familiar de Vivienda por concepto de gastos de formalización y cierre de operaciones", aprobado mediante acuerdo 5 de la sesión 10-2002 del 6 de febrero del 2002.
- 2) De esta forma, como es el Banco el que aporta los recursos para la cancelación de honorarios, y estos son recursos públicos, el Banco puede regular lo que se pagará por ese concepto. La Asesoría Legal a expresado sobre este particular, "...el hecho de que cuando el bono familiar financia el pago de honorarios, es el Estado, con fondos públicos, el que se encarga del mismo por lo que no es el beneficiario el que asume la deuda con el Notario, sino que debemos entender que existe un programa de orden público en el cual deben aplicarse la respectivas normas dictadas por el ente administrador del programa".
- 3) Si el monto de la solución de la vivienda supera el monto de bono familiar que le corresponde a la familia por sus ingresos, definitivamente no se podrán rebajar gastos de cierre y de formalización del bono familiar. En estos casos, el profesional podrá cobrar la tarifa correspondiente haciendo la rebaja del 50% de su tarifa, si la operación es declarada de interés social. Como éstos honorarios no se pueden rebajar del bono familiar, su cobro corresponderá a un contrato privado entre el beneficiario y el profesional.

Sin embargo, debe tomarse en consideración que el bono familiar de vivienda está orientado a familias de escasos recursos económicos, que no pueden hacer frente a erogaciones importantes por concepto de honorarios profesionales. Específicamente, los profesionales en derecho que trabajan en el ramo deben tener en consideración tal y como lo ha expresado nuestra Asesoría Legal a la hora de realizar el cobro, lo siguiente:

- i- “La mayoría de los actos o contratos que se formalizan (compraventa, hipoteca, habitación familiar etc) son actos accesorios a la escritura de otorgamiento del bono familiar de vivienda y no contratos independientes que requieren de la utilización del protocolo en escrituras aparte, además de que por ser las mismas partes las que comparecen en distintos actos notariales, se facilita la labor del profesional”.
- ii- “Los notarios que se contratan para estos efectos trabajan con volúmenes altos de casos porque se trata en muchos casos de proyectos enteros de vivienda, situación que hace que si bien devengue menos honorarios por tratarse de operaciones de interés social, también el notario lo prefiere de esa forma por la cantidad de casos asignados”.
- iii- “A quienes corresponde cancelar el monto de los honorarios es a los beneficiarios del bono familiar de vivienda, que son personas de muy escasos recursos económicos. No obstante, el BANHVI financia el pago, mediante el subsidio del bono familiar, en ciertos casos de extrema necesidad. En estas situaciones, el pago se hace con fondos públicos, de donde resulta que el Notario no puede alegar que existe un contrato privado y que debe cancelársele la suma que indica el arancel. Pero en la práctica es lo cierto que se presentan las discrepancias y los problemas fácticos”.

Se reitera que en los casos en que el beneficiario de deba pagar los gastos de formalización y cierre, se puede aplicar el arancel oficial.

Atentamente

José Pablo Durán Rodríguez
DIRECTOR FOSUVI

JPDR/asm/hmc

 archivo