

13 de mayo de 2009
DF-CI-0752-2009

Señores (as)
Jefes(as) o Directores(as) de Crédito
Entidades Autorizadas

SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

Estimados(as) señores(as):

Se han planteado por algunas entidades autorizadas, el solicitar consentimiento al acreedor de un gravamen impuesto sobre el inmueble en el que ahora se pretende la imposición de las limitaciones.

Sobre este asunto se ha indicado en otras oportunidades que tal consentimiento es innecesario por lo que se les hace llegar el criterio de nuestra Asesoría Legal, a una consulta planteada por la Dirección Jurídica del Banco de Costa Rica. El criterio externado es el siguiente:

“a.-) Como regla, no hay que solicitar permiso al Acreedor para imponer limitaciones. El hecho de que exista un acreedor no faculta al mismo para exigir que se le solicite autorización de acuerdo con el artículo 292 del Código Civil. Diferente es que existan “limitaciones” a favor de algún ente público como IMAS, IDA e INVU. Solo los entes públicos tienen estas facultades, y –además del BANHVI- en este momento solo existen tales entes. Pero se trata de “limitaciones”, no de hipotecas.

b.-) Sin embargo, si a una persona se le va a otorgar un bono (aunque sea total y sin nuevo crédito) y previamente existe una hipoteca sobre su propiedad, la presencia de esa hipoteca debe formar parte del estudio para determinar si se le otorga el subsidio, por las siguientes razones:

- Con vista del monto original de esa hipoteca (no del saldo actual) debe determinarse si la capacidad de pago necesaria para adquirir aquel crédito, es compatible con los ingresos declarados para postularse al bono familiar. No es factible que se hayan declarado unos ingresos para asumir en su momento la hipoteca, e ingresos menores para postularse al bono. Si hay inconsistencia el caso debe ser analizado y hasta (eventualmente) rechazado.
- El plan de inversión de esa hipoteca necesariamente debe haber sido el de vivienda (adquisición del lote por ejemplo). Si ese plan de inversión fue (por ejemplo) personal, industrial, agrícola o similar, no es factible aprobar el bono familiar porque este subsidio no puede mejorar una garantía que responda por deudas no vinculadas a esa vivienda, favoreciendo con ello los intereses del acreedor.

- Los acreedores como regla, no pueden ser acreedores privados. Deben ser públicos. Esto salvo que se trata de una entidad privada que actuó en su momento como entidad autorizada del SFNV para los efectos de otorgar el crédito con plan de inversión en vivienda.
- Como regla, en ningún caso debiera otorgarse el subsidio si el acreedor es privado y se trata de una persona física, aunque el plan de inversión aparente ser de vivienda.
- En caso de que existan inconsistencias en estos aspectos, el caso debe consultarse con la Dirección FOSUVI.
- Eventualmente, la Dirección FOSUVI autoriza algunos casos atípicos, solicitando al acreedor ya existente que (junto con su deudor) modifiquen la base del remate de su crédito ya otorgado, para que dicha base del remate abarque también el bono que ahora se solicita.

c.-) Como puede ver, no se trata de un aspecto de “solicitar autorización al acreedor” dado que el acreedor no tendría facultades para impedir la imposición de las “limitaciones BANHVI” (de acuerdo con el artículo 292 del Código Civil) sino de tener en cuenta la presencia de la hipoteca, para los estudios indicados en el punto b) anterior”.

Atentamente,

Martha Camacho Murillo, MBA.
Directora FOSUVI

MCM/asm/hmc



Archivo