

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
COMISIÓN PERMANENTE ORDINARIA DE ASUNTOS SOCIALES

PROYECTO DE LEY

**“PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS
EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A
PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES”**

EXPEDIENTE N.º 23.913

DICTAMEN NEGATIVO DE MAYORÍA

30 DE OCTUBRE DE 2024

TERCERA LEGISLATURA

1º de mayo de 2024 - 30 de abril de 2025

PRIMER PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS

1º de agosto de 2024 - 31 de octubre de 2024

AREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS

DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS

DICTAMEN NEGATIVO DE MAYORÍA

LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN APATRIMONIO FAMILIAR EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES

EXPEDIENTE N.º 23.913

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Las suscritas Diputadas y Diputados, miembros de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales, que estudió y analizó el proyecto de ley “LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN APATRIMONIO FAMILIAR EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES, expediente N.º 23.913, rinden, conforme al Reglamento de la Asamblea Legislativa, el siguiente DICTAMEN NEGATIVO DE MAYORÍA, en tiempo y forma, con base en las siguientes consideraciones:

I. OBJETIVO DEL PROYECTO DE LEY:

Este proyecto no solo beneficia al sector privado costarricense sino también al sector público ya que le permite la facilidad de poder acceder a préstamos privilegiados por medio de cooperativas, asociaciones, bancos del Estado y banca privada para obtener vivienda digna o local comercial con afectación a patrimonio familiar en derechos indivisos de bienes inmuebles generando miles de miles de oportunidades de vivienda y con recursos reales que no salen del Estado y que no afectan las finanzas del Estado, permitiendo más bien la generación de recursos nuevos y ayudando a la reactivación económica del país en beneficio de la familia costarricense. Y en cumplimiento de los tratados internacionales de derechos humanos. El castillo de todo costarricense es su hogar, pero hoy día se requieren leyes actualizadas que permitan al costarricense acceder a vivienda digna y vida digna. Este proyecto beneficia al sector público y privado costarricense y ayuda a reactivar también la generación de empleo.

II. ASPECTOS DE TRÁMITES PARLAMENTARIOS

- a. El día 04 de setiembre de 2023 se presenta el proyecto de Ley.
- b. El día 11 de setiembre de 2023 se envía a la imprenta nacional para su publicación.
- c. El día 19 de setiembre se asigna a comisión e informe a Plenario Legislativo.
- d. El día 25 de setiembre del 2023, se da recepción del proyecto en archivo
- e. El día 26 de setiembre del 2023, se da recepción del proyecto en Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales.
- f. El día 26 de setiembre se da la recepción del Proyecto en Comisión Permanente Especial Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales.
- g. El día 26 de setiembre del 2022, ingresa el proyecto al orden del día de la Comisión Permanente Especial de Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales.

III. CONSULTAS AL TEXTO BASE

De las consultas realizadas algunas instituciones contestaron y otras no. Los criterios recibidos se resumen en el cuadro a continuación:

Entidad, oficio y fecha	Criterio
Banco de costa Rica Oficio: GCJ-MSM-GBR-594-2023 Fecha: 24 de octubre de 2024	El tema de mayor relevancia para efectos del Banco de Costa Rica es la posibilidad de tener como garantías los derechos indivisos para efectos del otorgamiento de créditos, sin embargo, debe tenerse claro que ello debe obedecer criterios técnicos que permitan asegurar la idoneidad de la garantía. En ese sentido se destaca que la norma del proyecto señala: “los bancos del Estado e instituciones públicas y cooperativas podrán prestar al dueño del derecho indiviso del bien inmueble para compra, mejora, ampliación y construcción de vivienda y local comercial, quedando el derecho bajo hipoteca en primer grado y en afectación a patrimonio familiar mientras dure la deuda con la institución bancaria o cooperativa”

	Es decir, obedece a una posibilidad y no una obligación legal, ya que como se indicó el BCR se encuentra en la obligación de cumplir con toda la normativa que valore el riesgo de cada operación y las condiciones de cada garantía. Para despejar cualquier duda se sugiere agregar al final del párrafo anterior, la siguiente frase: "... siempre y cuando la garantía sea idónea para respaldar la operación y se cumpla con toda la normativa interna de la entidad financiera."
Banco Nacional de Costa Rica Oficio: AL-CPASOC-1209-2023 Fecha: 08 de diciembre de 2023	Analizados los alcances de la iniciativa legislativa por nuestros especialistas legales, procedemos a realizar las siguientes observaciones: 1. Es oportuno aclarar que la inclusión de la autorización para hipotecar y constituir patrimonio familiar sobre derechos indivisos no garantiza que las entidades financieras ofrezcan dicho producto, pues se deben valorar los riesgos que este tipo de garantía tiene. Por ejemplo, si no hay una servidumbre debidamente inscrita, en caso de remate el adjudicatario podría tener problemas para ingresar a la construcción o se debe determinar si el bien es asegurable según los criterios que establecen las aseguradoras. 2. En cuanto al artículo 1, referente a la reforma planteada al artículo 270 del Código Civil, se está agregando la frase <i>"la cosa no permita la independencia en derechos indivisos de bienes inmuebles"</i> <u>lo cual resulta contradictorio con el segundo párrafo de la norma, pues si la cosa no permite independencia en los derechos, los copropietarios no podrían solicitar la división.</u> 3. En el artículo 2 referente a la adición del artículo 270 bis del Código Civil, se debe cambiar la palabra <u>"horilla" por "orilla".</u>

	4. En el artículo 2 referente a la adición del artículo 270 ter del Código Civil, después del inciso a) pareciera que el párrafo está cortado, por lo que no queda claro qué se necesita para demostrar la independencia del derecho. Con relación al artículo 2 referente a la adición del artículo 273 bis, <u>no queda claro el motivo por el cual se debe afectar el derecho a patrimonio familiar por el plazo del crédito.</u>								
Corte suprema de Justicia Oficio: 409-P-2023 Fecha: 23 de octubre de 2023	El texto enviado a consulta no refiere a la organización o funcionamiento del Poder Judicial.								
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Oficio: MIVAH-DMVAH-0734-2023 Fecha: 27 de octubre de 2023	ARTÍCULO ÚNICO- Refórmese el artículo 106 de la Ley N.º 6683, de 14 de octubre de 1982, Ley sobre Derechos de Autor y Derechos Conexos, para que se lea de la siguiente manera: <table border="1"> <thead> <tr> <th>LEY No. 6683</th><th>EXPEDIENTE N.º 23.751</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Artículo 106°.- Toda persona física o jurídica, pública o privada, responsable de reproducir una obra por medios impresos, magnéticos, electrónicos, electromagnéticos o cualquier otro, deberá depositar, durante los ocho (8) días siguientes a la publicación, un ejemplar de tal reproducción en las bibliotecas de la Universidad Estatal a Distancia, la Universidad de Costa Rica, la Universidad Nacional, la Asamblea Legislativa, la Biblioteca Nacional, la Dirección General del Archivo Nacional y el Instituto Tecnológico de Costa Rica.</td><td>Artículo 106- Toda persona física o jurídica, pública o privada, responsable de reproducir una obra por medios impresos, magnéticos, electrónicos, electromagnéticos o cualquier otro, deberá depositar, durante los ocho (8) días siguientes a la publicación, un ejemplar de forma física o digital de tal reproducción en las bibliotecas de la Universidad Estatal a Distancia, la Universidad de Costa Rica, la Universidad Nacional, la Asamblea Legislativa, la Biblioteca Nacional, la Dirección General del</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>LEY No. 6683</th><th>EXPEDIENTE N.º 23.751</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>El incumplimiento con cualquiera de esas organizaciones se sancionará con multa equivalente al valor total de la reproducción.</td><td> Archivo Nacional y el Instituto Tecnológico de Costa Rica. <u>No se exigirá en dicho ejemplar que posea la ficha la catalográfica.</u> [...]. Rige a partir de su publicación. </td></tr> </tbody> </table> El texto analizado de la propuesta de ley únicamente incorpora la no exigibilidad del requisito de depositar el ejemplar, físico o digital, de alguna obra sólo si posee ficha catalográfica, de manera que no encontramos motivos de oposición a la presente iniciativa de ley.	LEY No. 6683	EXPEDIENTE N.º 23.751	Artículo 106°.- Toda persona física o jurídica, pública o privada, responsable de reproducir una obra por medios impresos, magnéticos, electrónicos, electromagnéticos o cualquier otro, deberá depositar, durante los ocho (8) días siguientes a la publicación, un ejemplar de tal reproducción en las bibliotecas de la Universidad Estatal a Distancia, la Universidad de Costa Rica, la Universidad Nacional, la Asamblea Legislativa, la Biblioteca Nacional, la Dirección General del Archivo Nacional y el Instituto Tecnológico de Costa Rica.	Artículo 106- Toda persona física o jurídica, pública o privada, responsable de reproducir una obra por medios impresos, magnéticos, electrónicos, electromagnéticos o cualquier otro, deberá depositar, durante los ocho (8) días siguientes a la publicación, un ejemplar de forma física o digital de tal reproducción en las bibliotecas de la Universidad Estatal a Distancia, la Universidad de Costa Rica, la Universidad Nacional, la Asamblea Legislativa, la Biblioteca Nacional, la Dirección General del	LEY No. 6683	EXPEDIENTE N.º 23.751	El incumplimiento con cualquiera de esas organizaciones se sancionará con multa equivalente al valor total de la reproducción.	Archivo Nacional y el Instituto Tecnológico de Costa Rica. <u>No se exigirá en dicho ejemplar que posea la ficha la catalográfica.</u> [...]. Rige a partir de su publicación.
LEY No. 6683	EXPEDIENTE N.º 23.751								
Artículo 106°.- Toda persona física o jurídica, pública o privada, responsable de reproducir una obra por medios impresos, magnéticos, electrónicos, electromagnéticos o cualquier otro, deberá depositar, durante los ocho (8) días siguientes a la publicación, un ejemplar de tal reproducción en las bibliotecas de la Universidad Estatal a Distancia, la Universidad de Costa Rica, la Universidad Nacional, la Asamblea Legislativa, la Biblioteca Nacional, la Dirección General del Archivo Nacional y el Instituto Tecnológico de Costa Rica.	Artículo 106- Toda persona física o jurídica, pública o privada, responsable de reproducir una obra por medios impresos, magnéticos, electrónicos, electromagnéticos o cualquier otro, deberá depositar, durante los ocho (8) días siguientes a la publicación, un ejemplar de forma física o digital de tal reproducción en las bibliotecas de la Universidad Estatal a Distancia, la Universidad de Costa Rica, la Universidad Nacional, la Asamblea Legislativa, la Biblioteca Nacional, la Dirección General del								
LEY No. 6683	EXPEDIENTE N.º 23.751								
El incumplimiento con cualquiera de esas organizaciones se sancionará con multa equivalente al valor total de la reproducción.	Archivo Nacional y el Instituto Tecnológico de Costa Rica. <u>No se exigirá en dicho ejemplar que posea la ficha la catalográfica.</u> [...]. Rige a partir de su publicación.								

Municipalidad de Guácimo Oficio: Oficio SMG-1290-2023 Fecha: 24 de octubre de 2023	ACUERDO N° TREINTA Y SEIS. Conocido el oficio AL-CPASOC-1212-2023, este Concejo Municipal por unanimidad acuerda: Comunicarle a Licda. Ana Julia Araya Alfaro – Jefe de Área comisión Legislativa II, que este Órgano Colegiado brinda voto de apoyo al texto base del proyecto de Ley Expediente N° 23.913, “PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES”. APROBADO POR UNANIMIDAD. DEFINITIVAMENTE APROBADO.
Municipalidad de Hojancha Oficio: SCMH-570-2023. Fecha: 24 de octubre de 2023.	Con relación en el dictamen de la Comisión de Asuntos Jurídicos, el Concejo Municipal de Hojancha; acuerda: APOYAR el expediente N°23.913, “PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES”, propone la reforma de los artículos 270 y 273 de la Ley N.º 63, Código Civil de Costa Rica, de 28 de setiembre de 1887, para que el dueño de un derecho que no pueda dividirse, pueda acceder a crédito hipotecario, además se adicionan los artículos 270 ter, 273 bis y 273, para la afectación del patrimonio familiar en derechos indivisos. APROBADO POR UNANIMIDAD. ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.
Municipalidad Río Cuarto Oficio: OF-CM-0616-2023 Fecha: 24 de octubre de 2023.	El Concejo Municipal de Río Cuarto acuerda: Dar voto de apoyo al expediente N.º 23.913 “PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES”
Municipalidad de San Carlos Oficio: MSCCM-SC-1786-2023 Fecha: 24 de octubre de 2023	Le comunico que el Concejo Municipal de San Carlos en su Sesión Ordinaria celebrada el lunes 23 de octubre del 2023, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de San Carlos Artículo N° IX, Acuerdo N° 09, Acta N° 64, ACORDÓ: Dar por

	visto y tomar nota del oficio AL-CPASOC-1212-2023 de la Asamblea Legislativa remitiendo consulta al expediente 23 913 "PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES". Votación unánime. ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.
Municipalidad de Corredores Oficio: MC-SCM-ACUERDOS-0984-2023. Fecha: 25 de octubre de 2023	Por unanimidad, con dispensa de trámite de Comisión y en firme, el Concejo Municipal de Corredores acuerda brindar voto de apoyo al proyecto LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES.
Municipalidad de Santa Ana Oficio: ACUERDO N° 873-2023. Fecha: 25 de octubre de 2023	En esta reforma no se transgreden ni afectan competencias municipales, por lo que el suscrito no encuentra objeción alguna al proyecto y así lo informo al Honorable Concejo Municipal.
Municipalidad de Alajuela Oficio: Oficio MA-SCM-2669-2023 Fecha: 26 de octubre de 2023	SE RESUELVE APROBAR DAR UN VOTO DE APOYO AL PROYECTO DE LEY EXPEDIENTE N.º 23.913, "PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES". OBTIENE DIEZ VOTOS POSITIVOS, UNO NEGATIVO DEL SR. RANDALL EDUARDO BARQUERO PIEDRA. ADQUIERE FIRMEZA CON LA MISMA VOTACIÓN.
Municipalidad de Upala Oficio: MU CM SCM 21 0290 2023. Fecha: 27 de octubre de 2023	ACUERDO 21. El Concejo Municipal con los votos positivos de los siete regidores ACUERDAN aprobar el criterio emitido por el Sr. Christian Callejas Escoto – asesor legal del Concejo Municipal. A la vez NO brindan el voto de apoyo en favor del expediente No. 23.913 "LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y

	AFECCIÓN A PATRIMONIO FAMILIAR EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES". APROBADO.
Municipalidad de San Ramon Oficio: MSR-AM-GM-GJ-556-2023. Fecha: 30 de octubre de 2023.	Se reconoce la importancia de este proyecto de Ley, debe observarse que el mismo tiene incidencia en la asignación de recursos a las Corpo ingresos a las municipalidades de patentes y otros, y lo más importante no afecta el cobro de bienes inmuebles ni de impuestos de las municipalidades ya que al ser en derechos indivisos de bienes inmuebles estos recursos no se pierden, pero se genera una manera más rápida de adquirirlos para las municipalidades evitando la mora y fortaleciendo sus finanzas. Aunado a lo anterior, este proyecto elimina las grandes trabas municipales para adquirir vivienda digna y local comercial ya que permite a las municipalidades aprobar la construcción del local comercial de 42 metros cuadrados o de vivienda de 42 metros cuadrados, mejora o ampliación que no supere los 42 metros cuadrados mediante croquis generando un menor costo a las familias y una facilidad para una vivienda digna o local comercial. Y permitiendo que quien tenga un derecho indiviso de bienes inmuebles que permita su independencia pueda sacar sus permisos de construcción como propietario sin obstáculos burocráticos por leyes desactualizadas. Raciones Municipales pues produce nuevos
Gobierno local de Naranjo Oficio: SM-CONCEJO-1004-2023. Fecha: 31 de octubre de 2023.	ACUERDO SO-43-1056-2023. El Concejo Municipal de la Municipalidad de Naranjo, DISPENSA DE TRAMITE DE COMISIÓN, POR UNANIMIDAD, con 5 votos a favor de los regidores y regidoras presentes; con base al proyecto de ley n° 23.809; DEFINITIVAMENTE APROBADO ACUERDA: 1) Trasladar a la comisión Permanente de Asuntos Jurídicos el proyecto de ley n° 23.913, denominado “ Proyecto de Ley para la Autorización de Créditos Hipotecarios en Derechos Indivisos de Bienes Inmuebles y Afectación a Patrimonio Familia en Derechos Indivisos de Bienes Inmuebles” y 2) Solicitar a la Asamblea Legislativa una PRÓRROGA para que el Concejo Municipal de la Municipalidad Naranjo, presente el pronunciamiento sobre el

	proyecto de ley n° 23.913; ya que se requiere más tiempo para ello.
Municipalidad de Barva Oficio: SM-1418-2023 Fecha: 1 de noviembre de 2023.	Se remite el Expediente N.° 23.913, "PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES", suscrito por la Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica, así mismo, se le informa que fue RECIBIDO y NO se tiene ningún criterio al respecto, Oficio AL-CPASOC-1212-2022, para lo que corresponda
Municipalidad de Grecia Oficio: SEC-5800-2023 Fecha: 31 de octubre de 2023	BRINDAR APOYO A LOS SIGUIENTES PROYECTOS DE LEY: 7. EXPEDIENTE 23.913 PROYECTO DE LA LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES. ACUERDO FIRME, DEFINITIVAMENTE APROBADO Y POR UNANIMIDAD.
Municipalidad de Guatuso Oficio: nos dispone de numero de oficio. Fecha: 01 noviembre de 2023	El Concejo acuerda con cuatro votos positivos de los regidores, comunicarle a la Comisión Permanente de Asuntos Sociales de la Asamblea Legislativa, que se brinda el apoyo una vez leído y analizado el expediente N° 23.913, "PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES", tal y como se propone el mismo.
Municipalidad de Tibás Oficio: DSC-ACD-593-10-2023 Fecha: 26 de octubre de 2023	ficio MT-SJ-392-2023 de la Licda. Ruth Esquivel Chacón, Coordinadora de Servicios Jurídicos, del 16 de octubre de 2023, dirigido a la Sra. Glenda Godínez Núñez, Secretaria a.i. del Concejo Municipal. Asunto: Análisis del Proyecto 23.913 "PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE

	BIENES INMUEBLES”, el presente proyecto tiene como objetivo autorizar el crédito hipotecario en derechos indivisos de bienes inmuebles y aquellos afectados como patrimonio familiar, dicha propuesta se compone de tres artículos mediante los cuales se reforman los artículos 270 y 273 de la Ley N° 63, Código Civil, se adicionan los artículos 270 bis, 270 ter, 273 bis y 273 ter, también Código Civil y se reforma el artículo 46 de la Ley N° 5476, Código de Familia, lo anterior con la finalidad de ayudar a mover la economía, a generar vivienda y comercio generando desarrollo, además facilitaría a las municipalidades poder dar patentes de comercio en derechos indivisos sin el obstáculo de otros dueños de derechos indivisos generando más oportunidades de empleo y desarrollo de la economía, En lo que respecta a las municipalidades, estas podrán permitir la construcción, mejora o ampliación de vivienda o local comercial en derechos indivisos de bienes inmuebles que no superen los 42 metros cuadrados mediante croquis, pudiendo a la vez otorgar patente comercial en este tipo de locales. De conformidad con lo anteriormente expuesto, consideramos procedente el nuevo enfoque y alcance jurídico que este proyecto pretende, no obstante, queda a criterio del Concejo Municipal referirse ante la Asamblea Legislativa. Se conoce y se acuerda aprobar el criterio legal emitido y su traslado a la Asamblea Legislativa; para lo correspondiente.
Municipalidad de Siquirres Oficio: SC-0971-2023 Fecha: 16 de noviembre	ACUERDO N°4261-24-10-2023 Sometido a votación por unanimidad el Concejo Municipal de Siquirres acuerda: En atención al oficio AL-CPASOC-1212-2023, remitido por la Licenciada Ana Julia Araya Alfaro/Comisiones Legislativas II, emitir un pronunciamiento favorable sobre el expediente N.° 23.913, denominado “PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES”.

Municipalidad de Santa Cruz Oficio: SM-2070-Extr-22-2023 Fecha: 14 de noviembre de 2023.	SE ACUERDA POR UNANIMIDAD: No se emiten observaciones ni recomendaciones al expediente 23.913 el proyecto de Ley "PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACION DE CREDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACION A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES". VOTACIÓN DE SIETE REGIDORES PROPIETARIOS.
Municipalidad de Quepos Oficio: MQ-CM-1698-23-2020-2024 Fecha: 21 de noviembre de 2023.	ÚNICO: que este asesor legal, según las consideraciones anteriormente expuestas, NO encuentra objeción por el asunto a legislar. NO encuentra afectación de manera directa con los intereses de la municipalidad o este concejo municipal, de igual manera no visualiza roses constitucionales. MAS DEBE DEBARTIRSE O DELIBERAR ESTE CONCEJO EL INTERES SUPERIOR DE LOS MIEMBROS DE LA FMAILIA COMO SON LOS MENORES QUE ESTAN PROTEGIDOS POR ESTA ESFERA JURIDICA CON ESTA DESAFECTACIÓN AL PATRIMONIO FAMILIAR. HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCIÓN. ACUERDO NO. 41: EL CONCEJO ACUERDA: Aprobar en todos sus términos el informe ALCMQ-208-2023, del Lic. José Manuel Porras Vargas, Asesor Legal del Concejo Municipal de Quepos. POR TANTO. Brindar un voto de apoyo al proyecto de ley Expediente °23913 PROYECTO DE LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIAR EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES. Se acuerda lo anterior por unanimidad (cinco votos). Moción de orden del Presidente Municipal, para que sea dispensado de trámite de comisión. Se aprueba (cinco votos). ACUERDO DISPENSADO DE TRÁMITE DE COMISIÓN.
Municipalidad de San José Oficio: DSM-3246-2023 Fecha: 26 de noviembre 2023	A la luz del criterio externado por la Dirección de Asuntos Jurídicos mediante oficio DAJ- 2228-14-2023, plasmado en dictamen 364-CAJ-2023 de la Comisión de Asuntos Jurídicos, el Concejo Municipal de San José manifiesta: PRIMERO: En mérito de lo expuesto, valorado y estudiado, con base en las normas y principios rectores de nuestro

	ordenamiento jurídico examinados y transcritos, esta Corporación Municipal apoya el presente proyecto de Ley, por la importancia hacer valer los derechos a vivienda digna y adecuada. Y fortalecería a las municipalidades con nuevos recursos para generar mayor reactivación económica. SEGUNDO: Notifíquese a la Asamblea Legislativa.” ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.
Municipalidad de Acosta Oficio: OFICIO NO. SM-612-2023 Fecha: 20 de diciembre de 2023.	ACUERDO NÚMERO 4: POR MAYORIA SIMPLE: VISTA LA CONSULTA EMITIDA POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA AL PROYECTO DE LEY 23.913, "LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CREDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIA EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES". ESTE CONCEJO MUNICIPAL NO APOYA EL MISMO. VOTOS AFIRMATIVOS DE LOS REGIDORES, GARCÍA PRADO Y MORA MORA. VOTOS NEGATIVOS DE LOS REGIDORES CALDERÓN JIMÉNEZ, AZOFEIFA UREÑA, JIMENEZ HIDALGO.

IV. Informe del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos sobre el texto base

A la fecha de presentación de este dictamen, el expediente 23.913 no cuenta con informe técnico del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.

V. Audiencia

A la fecha de presentación de este dictamen el expediente no cuenta con informe técnico del Departamento de Servicios Técnicos.

VI. Consideraciones generales respecto al fondo de la presente iniciativa:

De las consultas realizadas se desprenden las siguientes conclusiones

Características:

Facilitación de créditos hipotecarios: Se habilita a bancos estatales, instituciones públicas, cooperativas y banca privada a otorgar créditos hipotecarios garantizados con derechos indivisos.

Reformas legales propuestas: Incluye modificaciones y adiciones a los artículos 270, 273, 270 bis y 273 bis del Código Civil, así como al artículo 46 del Código de Familia.

Objetivo económico y social: Promover el acceso a vivienda digna y reactivar la economía mediante la generación de empleo y la agilización de trámites municipales para la construcción en derechos indivisos.

Afectación a patrimonio familiar: Los derechos indivisos utilizados como garantía quedarían afectados al patrimonio familiar mientras dure el crédito.

Consideraciones:

Beneficios potenciales: Se menciona que esta ley ayudaría a las familias costarricenses a acceder a vivienda digna sin comprometer recursos del Estado y fomentaría el desarrollo económico.

Riesgos identificados: Las entidades consultadas (bancos y municipalidades) señalaron riesgos en cuanto a la viabilidad de usar derechos indivisos como garantía, problemas legales en caso de incumplimiento del crédito y posibles conflictos entre copropietarios.

Impacto en derechos de terceros: El proyecto podría generar complicaciones legales al permitir que un copropietario actúe sin el consentimiento de los demás, poniendo en riesgo el derecho a la propiedad privada.

Sobre la Constitución Política

Derecho a la vivienda digna: El artículo 65 de la Constitución garantiza la promoción de la construcción de viviendas populares. Este proyecto busca facilitar el acceso a créditos hipotecarios para viviendas en derechos indivisos, lo cual puede apoyar este derecho. Sin embargo, se debe asegurar que no existan afectaciones desproporcionadas a la propiedad privada de los codueños, en concordancia con el artículo 45 que protege el derecho a la propiedad privada.

Seguridad jurídica: Es fundamental garantizar que el uso de derechos indivisos como garantías no vulnere la seguridad jurídica de otros copropietarios. Cualquier disposición debe respetar el debido proceso y evitar que acreedores o deudores actúen en detrimento de los derechos de los demás copropietarios.

Legislación Civil y Familiar

Código Civil: La reforma planteada al artículo 270 del Código Civil presenta contradicciones, ya que parece permitir acciones que afectan la indivisibilidad de los derechos de propiedad. Esto debe ajustarse para evitar confusión jurídica y conflictos entre copropietarios.

Código de Familia: La afectación de bienes indivisos como patrimonio familiar durante la vigencia del crédito requiere un análisis más profundo. Esta medida podría vulnerar la protección especial de bienes destinados al bienestar familiar, como lo establece el artículo 46 del Código de Familia.

Perspectiva de Derechos Humanos

Tratados internacionales: Costa Rica está obligada a respetar los derechos humanos, incluyendo el derecho a una vivienda adecuada según el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Cualquier reforma legal debe estar alineada con estos compromisos y evitar discriminar o afectar de manera desproporcionada a grupos vulnerables.

Protección a minorías y poblaciones vulnerables: En comunidades indígenas o afrodescendientes, donde la propiedad colectiva de tierras es común, este proyecto

podría tener implicaciones negativas. Es necesario realizar una consulta previa, libre e informada en cumplimiento del Convenio 169 de la OIT.

Implicaciones prácticas

Riesgos financieros: Entidades como el Banco de Costa Rica y el Banco Nacional han señalado que los derechos indivisos no siempre son garantías viables para créditos. Esto podría generar incertidumbre en el sistema financiero, afectando a los prestatarios y a los copropietarios.

Conflictos entre copropietarios: La posibilidad de hipotecar sin el consentimiento de todos los copropietarios es un aspecto crítico. Podría llevar a la venta de propiedades completas en caso de incumplimientos, afectando negativamente a los copropietarios no involucrados en el crédito.

En conclusión, aunque el proyecto busca facilitar el acceso a vivienda y dinamizar la economía, presenta riesgos legales, financieros y sociales que deben ser cuidadosamente evaluados antes de su aprobación.

VII. Votación por el fondo

En la sesión ordinaria n° 37 del 30 de octubre del 2024, el expediente en cuestión fue votado por vencimiento del plazo de acuerdo con el artículo 80 del Reglamento de la Asamblea Legislativa. Por ello, se adjunta la votación por el fondo del expediente 23.913:

Nombre de la propuesta	Miembro (a) de Comisión	Partido Político	Voto
VOTACIÓN POR EL FONDO	Ajoy Palma, Melina	PUSC	En Contra
VOTACIÓN POR EL FONDO	Brown Young, Rosalía	PNR	En Contra
VOTACIÓN POR EL FONDO	Córdoba Serrano, Cynthia	PLP	En Contra
VOTACIÓN POR EL FONDO	Mendoza, Luis Fernando	PLN	En Contra
VOTACIÓN POR EL FONDO	Navas Montero, Gloria	INDEPENDIENTE	En Contra
VOTACIÓN POR EL FONDO	Vindas Salazar, Priscilla	PFA	En Contra
VOTACIÓN POR EL FONDO	Álvarez Marín, Andrea	PLN	En Contra
Total A Favor	0		
Total En Contra	7		
Total No-Votación	0		

En virtud de lo anterior, la COMISIÓN ORDINARIA DE ASUNTOS SOCIALES (Expediente 23.115), rinde DICTAMEN NEGATIVO DE MAYORÍA sobre el EXPEDIENTE N.° 23.913: “LEY PARA LA AUTORIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES Y

AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIAR EN DERECHOS INDIVISOS DE BIENES INMUEBLES”.

Dado en la sala de sesiones del área de Comisiones legislativas II, el día 30 de octubre de 2024.

Andrea Álvarez Marín

Luz Mary Alpízar Loaiza

Rosalía Brown Young

Gloria Navas Montero

Cynthia Córdoba Serrano

Luis Fernando Mendoza Jiménez

Melina Ajoy Palma

Priscilla Vindas Salazar

Rosaura Méndez Gamboa
Diputados y diputados.