



REGISTRO INMOBILIARIO



Tratativa en el Registro Inmobiliario de las limitaciones a la propiedad establecidas en las leyes del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

LIMITACIONES BANHVI LEY 7052

Ley del Sistema Financiero Nacional para la
Vivienda

Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del titular registral.

Se constituyen por un plazo de diez años a partir de la fecha de otorgamiento.

Descripción completa del inmueble y plano catastrado

Durante el indicado período de diez años, los titulares registrales no podrán vender, gravar, arrendar, donar, cambiar en forma total o parcial el destino habitacional, o enajenar en forma alguna, salvo que se cuente con la autorización expresa del BANHVI o de la entidad autorizada, la cual puede ser conferida posterior al otorgamiento.

Debe constituirse habitación familiar en los casos en que sea lógica y legalmente posible. La habitación familiar no puede cancelarse mientras las limitaciones estén vigentes.

NO SE REQUIEREN DILIGENCIAS DE UTILIDAD Y NECESIDAD:

- Cuando se otorgue bono de vivienda sin crédito o hipoteca adicional sobre fincas previamente afectadas al régimen de habitación familiar a favor de menores de edad, o bien que el menor de edad sea titular del bien o un derecho y sea beneficiario del bono.
- Escritura pública en la que el BANHVI solicita cancelación de hipoteca, limitaciones y habitación familiar por no haberse entregado los fondos, aunque el beneficio involucre a menores de edad.

FINCA CON LIMITACIONES DEL INDER:

- Si no cuenta con la autorización previa se cancela el asiento de presentación.

FINCA CON LIMITACIONES DEL IMAS:

- Bono de vivienda sin crédito o hipoteca adicional no se requiere autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

ENTREGA DE SEGUNDO BONO:

- A propuesta de la Gerencia, la Junta Directiva del Banco Hipotecario para la Vivienda, mediante acuerdo razonado puede autorizar la entrega de un segundo bono, hasta por el monto máximo del subsidio, a las familias que hayan recibido el beneficio anteriormente y que por catástrofes naturales hayan perdido su vivienda construida con los recursos del bono.
- En la escritura debe constar de la existencia del acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI en que se autoriza la entrega del segundo bono.

CONDONACIÓN DEL PAGO DEL BONO FAMILIAR (Art. 4 Ley 7208):

- Este artículo condonó el pago del bono familiar de vivienda a las familias que lo recibieron antes del 07 de febrero de 1991.
- La cancelación de dichas hipotecas se realiza a solicitud de parte interesada en escritura pública.

Para los bonos de vivienda otorgados a partir del 25 de junio del 2016, se debe inscribir como gravamen sobre la finca una hipoteca legal preferente con vigencia de diez años.

Dicho gravamen se debe inscribir aunque el documento no haga referencia a ella.

En ningún caso se podrá cancelar la hipoteca antes de su vencimiento, sin la autorización expresa del BANHVI.

DIVORCIOS:

- Si el bien le queda a uno de los cónyuges no se requiere autorización.
- Si la adjudicación es a favor de otro familiar, por ejemplo a los hijos, se cancela la presentación si no consta la respectiva autorización.

SUCESORIOS:

- En sede judicial no requiere autorización.
- En sede notarial se requiere la autorización expresa del BANHVI.

LIMITACIONES BANHVI LEY 8957

Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación

Se debe constituir en escritura pública, con la comparecencia del titular registral.

Se constituyen por un plazo de diez años a partir de la fecha de otorgamiento.

Descripción completa del inmueble y plano catastrado

LOS DERECHOS DE PROPIEDAD AFECTOS POR ESTA NORMATIVA DEBEN CUMPLIR CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES REGISTRALES:

- 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 esta ley.
- Estos derechos serán inembargables por otros acreedores 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.
- La habitación familiar se debe conservar por al menos diez años.
- No podrán ser objeto de los beneficios de esta ley los inmuebles sometidos al régimen propiedad en condominio.
- En todos los casos la formalización de cada operación regulada por esta ley debe generar una copropiedad sobre el inmueble resultante equivalente a un derecho del cincuenta por ciento (50%) para cada grupo familiar.
- En todos los casos los derechos de copropiedad deberán a su vez dividirse en partes iguales entre los cónyuges o convivientes en unión de hecho.
- El documento deberá indicar si el derecho corresponde a la primera o segunda planta.

- Durante el indicado período de diez años, los copropietarios no 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 o entidad autorizada. Se inscribirá una limitación específica a toda la propiedad, pues incluso aquellos que no reciben el beneficio, quedan condicionados a este régimen especial de copropiedad.
- Los derechos beneficiados además deben quedar afectos a las limitaciones del art. 175 de la Ley 7052.

- Los copropietarios de derechos que sean localizables podrán realizar la 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.
- 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.

- Podrán otorgarse hipotecas únicamente por entidades autorizadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con garantía exclusiva del derecho cuyo propietario(s) reciban el crédito hipotecario necesario para el financiamiento de las operaciones y las obras a que se refiere esta ley, sin necesidad de una autorización expresa. Dicha hipoteca no requiere del consentimiento de los otros copropietarios.

CONSTITUCIÓN DE LA HABITACIÓN FAMILIAR:

- Es permitido someter al régimen de habitación familiar los derechos de copropiedad sin necesidad de que sean previamente localizados.
- La misma será al menos de 10 años y no puede cancelarse mientras las limitaciones estén vigentes.
- Si en el documento no se imponen las limitaciones y el régimen de habitación familiar, se cancelará el asiento de presentación, excepto que se acredite en el documento la imposibilidad de constituir la habitación familiar por impedimento legal.

- Al inscribir los documentos otorgados a partir del 24 de junio del 2016 y relacionados con el otorgamiento del subsidio del bono familiar de la vivienda, se inscribirá una hipoteca legal sobre la finca, indicando en todos los casos la fecha de inicio y de vencimiento de dicho gravamen.

DIVORCIOS:

- Si el bien le queda a uno de los cónyuges no se requiere autorización.
- Si la adjudicación es favor de otro familiar por ejemplo, a los hijos, se cancela la presentación si no consta la respectiva autorización.

SUCESORIOS:

- En sede judicial no requiere autorización.
- En sede notarial se requiere la autorización expresa del BANHVI.

FINCA CON LIMITACIONES DEL INDER:

- Si no cuenta con la autorización previa se cancela el asiento de presentación.

FINCA CON LIMITACIONES DEL IMAS:

- Bono de vivienda sin crédito o hipoteca adicional no se requiere autorización previa del Consejo Directivo del IMAS.

- En los casos en que sobre la finca existan gravámenes de bonos y habitaciones familiares previamente constituidos, estos se mantendrán sobre el derecho del propietario original, debiéndose hacer la respectiva transferencia del gravamen.



¡Muchas gracias!

