

PRESIDENCIA EJECUTIVA

San José, 24 de noviembre del 2020
Oficio PE-574-11-2020

Señora
Irene Campos Gómez
Ministra
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

Estimada señora:

Reciba un cordial saludo de mi parte. En atención al correo electrónico del pasado 18 de noviembre del año en curso, mediante el cual el señor Adolfo Gell Loría solicita, ante la aprobación de la Ley 9918, Reforma del Artículo 44 Bis y 44 Ter y Adición de un Transitorio al Artículo 44 Bis de la Ley N°7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, conocida como Reforma a la Ley contra la Usura, remitir las dudas y aspectos que deben considerarse para la redacción del Reglamento a la Ley N.

Luego de realizar un análisis integral de las normas citadas me permito indicar lo siguiente:

1. El artículo 36 bis establece el mecanismo para establecer límites a las tasas de interés que desde nuestra óptica resuelve el fondo de uno de los fines esenciales de esta ley. En este sentido es importante destacar que el INVU siempre ha hecho un esfuerzo por tener una oferta crediticia dentro de las tasas más bajas que hay el mercado, por lo que lejos de perjudicar al INVU, consideramos que es un importante logro en materia crediticia a favor de los consumidores. Ahora bien, se sugiere analizar técnicamente los costos de gestión de cobranza, según las necesidades y costos actuales en las entidades financieras para los créditos de vivienda para uso habitacional, y que dicho monto pueda tener modificaciones según las necesidades, siendo siempre debidamente informado al consumidor y cumplimiento con los parámetros que puedan ser establecidos vía reglamento.
2. Destacamos lo tutelado en los artículos 36 ter y 36 quater de la ley, el cual establece obligaciones de accesibilidad, transparencia y publicidad de la información por parte de los oferentes de créditos que son necesarios y adecuados, así como la creación del índice de comparabilidad de toda la oferta de productos crediticios en el país por tipo de producto, el cual se considera positivo porque permite comparar la oferta y en nuestro caso particular, los productos crediticios del INVU con el resto del sistema bancario, y se ve como una sana práctica para los consumidores.

Ahora bien, es importante especificar qué información deberán aportar las personas físicas o jurídicas, nacionales o internacionales, que brinden servicios de financiamiento a terceros, en Costa Rica, al BCCR o el MEIC, esto para que tengan la posibilidad de preparar la documentación que debe ser aportada y contar con un plazo razonable.

3. Destacamos además que la reforma mediante la ley N. 9918 del artículo 44 ter, incluye dentro del cálculo para determinar la capacidad de endeudamiento no solo con los ingresos salariales brutos, sino además sus otras fuentes que le permitan demostrar su capacidad de endeudamiento, de lo que puede deducirse que ya no es con una lógica individual, sino que podrá ser familiar. Siendo esta nueva redacción beneficioso para créditos hipotecarios para vivienda, ya que en su gran mayoría son solicitados por núcleos familiares que por su monto y naturaleza requiere de más de un ingreso para hacerles frente.

Ahora bien, con respecto a la nueva de la deducción de las cuotas para el pago de sus créditos, hasta el límite inembargable, consideramos importante tener en consideración el pronunciamiento de la Procuraduría General de la República N. C-078-2020 del 3 de marzo del 2020, el cual indica lo siguiente:

“Indicamos además que para determinar cuál es la proporción inembargable del salario debe acudir al artículo 172 del Código de Trabajo, el cual define como inembargables los salarios que no excedan del que resultare ser el menor salario mensual establecido en el decreto de salarios mínimos vigente al decretarse el embargo y establece además que los salarios que excedan de ese límite son embargables hasta en una octava parte de la porción que llegue hasta tres veces aquella cantidad y en una cuarta del resto.

Señalamos, asimismo, que existen dos excepciones a esa regla. La relativa a las deducciones originadas en pensiones alimenticias, pues el artículo 172 citado admite la posibilidad de embargar el salario hasta en un 50% por ese concepto; y la referida a las cuotas que el trabajador se haya comprometido a pagar a las cooperativas, o a las instituciones de crédito legalmente constituidas que se rijan por los mismos principios de las cooperativas por concepto de préstamos o contratos de ahorro y crédito para la adquisición de vivienda propia, deducciones éstas últimas que pueden comprender, incluso, las proporciones inembargables del salario del trabajador a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 172 del Código de Trabajo, según lo dispuesto en los artículos 69, inciso k, 172 y 174 del Código de Trabajo, así como en el artículo 984, inciso 1, del Código Civil”.

(...)

De la relación de los artículos 69, inciso k, 172 y 174 del Código de Trabajo, así como del artículo 984, inciso 1, del Código Civil, y de los antecedentes de la ley n.º 4418 de 22 de diciembre de 1969, es posible extraer dos excepciones a la regla establecida en el punto anterior. La primera de ellas está representada por las cuotas que el trabajador se haya comprometido a pagar a las cooperativas, o a las instituciones de crédito legalmente constituidas que se rijan por los mismos principios de las cooperativas por concepto de préstamos o contratos de ahorro y crédito para la adquisición de vivienda propia, pues tales deducciones pueden comprender, incluso, las proporciones inembargables del salario a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 172 del Código de Trabajo. La segunda consiste en las deducciones que es posible realizar por concepto de pensión alimenticia, deducciones que podrían alcanzar hasta un 50% del salario según lo dispuesto en el artículo 172 del Código de Trabajo.

Lo anterior implica que los salarios que no excedan el que resultare ser el menor salario mensual establecido en el decreto de salarios mínimos (artículo 172, párrafo primero, del Código de Trabajo) no admiten deducciones, salvo las relacionadas con pensiones alimenticias.

Se considera importante hacer dicha salvedad cuando se trate de créditos para la adquisición de vivienda propia, de modo que la excepción que la PGR y la normativa reconocen puede ser aplicada.

Por lo expuesto anteriormente, se sugiere hacer una diferenciación en el reglamento para los créditos hipotecarios de vivienda, de modo que estos puedan tener mayor claridad en cuanto a las diferencias normativas que les pueden aplicar, y generar condiciones específicas para los créditos destinados a la compra de vivienda, siendo este un derecho de todas las personas tutelado así por el derecho internacional de los derechos humanos y por la normativa nacional.

Sin otro particular por el momento.



M. Sc. Arq. Tomás Martínez Baldares
PRESIDENTE EJECUTIVO
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

C.c: Archivo / Consecutivo

TMB/mah