



Asesoría Jurídica

09 de septiembre del 2021

MIVAH-AJ-0070-2021

Señora
Irene Campos Gómez
Ministra

ASUNTO: Criterio Proyecto de Ley Expediente N°22.224 "**ADICIÓN DE LOS ARTÍCULOS 50 BIS, 50 TER Y 50 QUATER A LA LEY N° 7052 "LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA", ADICIÓN DE LOS ARTÍCULOS 48 BIS Y 48 TER A LA LEY N° 8488 "LEY NACIONAL DE EMERGENCIAS Y PREVENCIÓN DE RIESGOS" y REFORMA DEL INCISO A DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY N° 9379 DENOMINADA "LEY PARA LA PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD"**".

Estimada señora:

Reciba un cordial saludo. En atención al oficio N°CEA-09-21 de 1º de agosto del 2021, suscrito la señora Nayra Elizondo Calderón del "*Área de Comisiones Legislativas VIII*" del Departamento de Comisiones Legislativas, se indica que a solicitud de la "*Presidencia de la Comisión Especial de Alajuela*", se consulta al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos el proyecto de ley indicado. Al respecto se emite el criterio requerido de acuerdo con los siguientes términos y consideraciones:

Referencia introductoria:

La motivación del proyecto de ley obedece a la necesidad de atender de una manera más expedita las soluciones de vivienda y su reparación a las familias que producto de una emergencia nacional debidamente declarada han perdido su vivienda o requieren repararla y



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 2 de 16

no disponen de los recursos necesarios para ello aunado a la situación particular que deban de afrontar por la emergencia, creándose para tal efecto el "*Bono de Vivienda por Emergencia*".

Superándose también por la vía introducida, la rigurosidad del requisito exigido del núcleo familiar, pues la norma entraña esa empatía con la persona que está sufriendo por un fenómeno, evento o desastre de la naturaleza y que no sólo ha perdido su casa, sino que además se ha quedado sin familia y a consecuencia de ello ha perdido el núcleo familiar.

En ese sentido el proyecto de ley se presenta como una alternativa estructural y jurídica para atender a estas familias cuya condición de damnificadas se torna preponderante para ser incorporadas en el listado oficial levantado por personal del MIVAH y de la Comisión Nacional de Emergencias, ello como punto de partida principal para calificar como potenciales beneficiarios y poder acceder al bono o subsidio así creado.

El financiamiento se hará a través de recursos de la Comisión Nacional de Emergencias que mediante la ley se autoriza sean trasladados al BANHVI, al Fondo Nacional de Vivienda, para dotación de soluciones de vivienda y reparaciones.

Se pretende facultar al BANHVI para que flexibilice los requisitos en los trámites de bono ordinario o bien suprima algunos de ellos, tomando en consideración que por tratarse de la atención de una emergencia, las personas damnificadas potenciales beneficiarias ameritan una respuesta del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda más célere y justa; pero sin vulnerar claro está, el bloque de legalidad y juridicidad al que está sometido como ente público, vinculado por los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, observando asimismo, las disposiciones de control y fiscalización sobre el manejo de los fondos públicos, recordándose en ese sentido la existencia de la ley especial a la que están sometidos todos los jefes y los titulares subordinados de la Administración



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 3 de 16

Pública sujetos al Sistema de Fiscalización Superior de la Hacienda Pública, conforme la Ley General de Control Interno, Ley N°8292 de 31 de julio del 2002.

Por la intención que pretende, la iniciativa de ley es bien vista en el sentido de atender a una población que necesita una respuesta del Estado costarricense y que, bajo determinados requisitos, puede ser atendida por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Enunciada esa introducción, se realiza una referencia a las disposiciones propuestas.

Sobre el articulado del proyecto:

El **artículo 1** del proyecto de ley en estudio es una breve **reforma al artículo 50** de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N°7052 de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas.

Para visualizar la reforma introducida en términos comparativos en lo conducente, se reforma el párrafo primero y el párrafo primero del inciso a) según se observa el texto introducido en color azul:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
"Artículo 50.- Los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos. También se concederá este bono para construir la casa de los maestros de las escuelas rurales con un máximo de tres aulas, por medio del patronato escolar correspondiente. La finalidad es procurar soluciones habitacionales de interés social mediante el bono familiar de la vivienda.	"Artículo 50- Los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos. También se concederá este bono para construir la casa de los maestros de las escuelas rurales con un máximo de tres aulas, por medio del patronato escolar correspondiente. La finalidad es procurar soluciones habitacionales de interés social mediante el bono familiar de la vivienda.

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 4 de 16

Asimismo, serán objeto de estos beneficios los adultos mayores carentes de núcleo familiar y las personas con discapacidad carentes de núcleo familiar. En ningún caso, el monto máximo del subsidio excederá del equivalente a treinta salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción.(...).

a) Cuando por catástrofes naturales o producidas por siniestro, caso fortuito o fuerza mayor hayan perdido la vivienda construida con los recursos del bono. Será condición que la familia continúe reuniendo los requisitos para calificar como beneficiaria del subsidio y que los seguros sobre el inmueble no cubran los daños ocasionados por la catástrofe. El monto máximo del subsidio indicado en el párrafo primero del presente artículo se aplicará solo a las familias que, contando con lote o terreno propio, este no se haya visto afectado y conserve su vocación habitacional. (...)"

Asimismo, serán objeto de estos beneficios los adultos mayores carentes de núcleo familiar, las personas con discapacidad carentes de núcleo familiar **y las personas afectadas por desastres que hayan perdido su núcleo familiar o no como consecuencia del evento**. En ningún caso, el monto máximo del subsidio excederá del equivalente a treinta salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción. (...).

a) **Las familias que anteriormente hayan recibido el beneficio, pero que por desastres o** producidas por siniestro, caso fortuito o fuerza mayor, hayan perdido la vivienda construida con los recursos del bono. Será condición que la familia continúe reuniendo los requisitos para calificar como beneficiaria del subsidio y que los seguros sobre el inmueble no cubran los daños ocasionados por el desastre. El monto máximo del subsidio indicado en el párrafo primero del presente artículo se aplicará solo para las familias que, contando con lote o terreno propio, este no se haya visto afectado y conserve su vocación habitacional. (...)"

Es favorable la propuesta en el texto enunciado, porque pretende superar un escollo para personas potenciales beneficiarias para acceder al beneficio del segundo bono por pérdida de la vivienda por desastres, caso fortuito o fuerza mayor en emergencia nacional así debidamente declarada, y que producto de ésta han perdido su núcleo familiar, por lo que la



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 5 de 16

reforma propuesta a nuestro modo de ver representa una forma de expresar, por parte del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el principio de solidaridad de la sociedad costarricense a través de la figura del Estado con la persona damnificada sufriente de un evento de esa naturaleza.

Consideramos necesario indicar en este mismo párrafo y hacer referencia a que será condición que la **persona beneficiaria** que antes lo fue del bono de la vivienda, continúe reuniendo los requisitos para calificar como tal, teniendo presente entonces; incluir en la norma tanto a la familia beneficiaria (que no ha perdido su núcleo familiar) como a la persona beneficiaria que ahora ha quedado sola porque producto de la emergencia perdió su núcleo familiar.

El artículo 2 del proyecto es una adición de tres artículos a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Se adicionan los artículos 50 BIS, 50 TER y 50 QUATER.

El artículo **50 BIS propuesto** dice:

"Artículo 50 bis- Creación del Bono de Vivienda por Emergencia.

Créase el Bono de Vivienda por Emergencia, cuyo monto económico podrá ser estimado hasta en tres veces el monto otorgado para un bono de vivienda ordinario, según el artículo 50 de la Ley N° 7052.

Los recursos serán trasladados del Fondo Nacional de Emergencias al Banco Hipotecario de la Vivienda, destinados al Fondo de Subsidios para la Vivienda."

Se observa que debe establecerse muy bien cuál es la razonabilidad del parámetro establecido para el monto máximo otorgado para este "Bono de Vivienda por Emergencia" y si la subsistencia de los recursos financieros provenientes del Fondo Nacional de Emergencias



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 6 de 16

transferidos al BAHNVI son suficientes para brindar soluciones habitacionales de esta naturaleza.

En tal caso para el establecimiento de esa proyección del monto máximo otorgado para este subsidio, se sugiere la referencia a estudios actuariales para garantizar la suficiencia y sostenibilidad del Fondo de Emergencias en el rubro de vivienda, de modo que no quede sin sustento o se vea como antojadizo el parámetro económico de cobertura establecido.

Consideramos que es un asunto de política financiera que debe ser sometido a los estudios respectivos para adoptar la decisión del traslado de los fondos con un respaldo necesariamente técnico y científico.

El artículo 50 TER propuesto dice:

"Artículo 50 ter- Autorización para la ejecución de bonos de vivienda por emergencia.

Autorícese al Banco Hipotecario de la Vivienda, para que, ante aquellas situaciones en las que se haya emitido un Decreto de Emergencia, ponga en ejecución un bono de vivienda por emergencia, que suprima parte de los requisitos para trámites de bonos ordinarios contemplados en el ordenamiento jurídico vigente.

Se prohíbe al Banco Hipotecario para la Vivienda y a la Comisión Nacional de Emergencias, la exclusión de personas o familias damnificadas para la obtención del bono de vivienda por emergencia, cuando consten en la lista oficial de personas damnificadas elaborada del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

(subrayado no es del original)

Sobre esta disposición consideramos que más que suprimir requisitos, es establecer o autorizar procedimientos de excepción, teniendo presente que se está ante una emergencia debidamente declarada al amparo de la Ley de Atención Emergencias y Prevención del Riesgo, **Ley N°8488** de 22 de mayo del 2005 y sus reformas.



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 7 de 16

Asimismo, se debe tener sumo cuidado con la lista, porque todo apunta que la persona que se encuentra en la lista no podrá ser excluida casi por ninguna circunstancia, al respecto debe establecerse términos flexibles en la norma como las salvedades por errores o situaciones como caso fortuito o el simple error humano, y no por ello crear expectativas de generar algún derecho indebido, pues no son extraños los recursos de amparo por supuestas exclusiones e inclusiones de potenciales beneficiarios.

Por la naturaleza calificativa que se le está atribuyendo a la lista en este tipo de bono, debe establecerse ya sea vía reglamento un plazo razonable para su levantamiento **a efecto de la verificación y certeza jurídica de los requisitos establecidos**, que no puede ser el simple listado que se realiza de personas damnificadas simplemente porque de una revisión ocular del personal del MIVAH y la CNE se visualizan afectaciones en la vivienda, siendo en ese sentido necesario al menos que la norma haga referencia que para tal finalidad se acudirá a una base científica haciendo uso de la tecnología por parte del personal a cargo de realizar esa revisión de las viviendas afectadas mediante parámetros que se establecerán vía reglamento.

Finalmente, conviene ponderarse hasta qué punto es adecuado que, en el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, como ente emisor de política pública en materia de vivienda y asentamientos humanos, se concentre, participe y determine la calificación de los potenciales beneficiarios de este subsidio, ente al que también le corresponde identificar como una de sus principales competencias la demanda insatisfecha de vivienda. Lo indicado será un asunto puntual que ulteriormente corresponde ser determinado por la política legislativa. Sobre ello debe valorarse la capacidad operativa de la institución, pero sobre todo su rol como emisor de política pública y no de dador o ejecutor de servicios.

El **artículo 50 QUATER** propuesto dice:

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 8 de 16

"ARTÍCULO 50 quater- Condiciones de la persona damnificada y requisitos para optar por el bono de vivienda de emergencia

Ante situaciones de emergencia, las personas damnificadas, indistintamente de si tienen núcleo familiar o no, deberán cumplir, únicamente con las siguientes condiciones y requisitos:

a) Para poder optar por un bono de vivienda por emergencia, la persona solicitante deberá estar incluida en las listas de personas damnificadas, levantada para tal efecto, por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en coordinación con la Comisión Nacional de Emergencias, de manera inmediata posterior a la finalización del desastre.

Esta lista constituirá el nexo oficial de causalidad, donde se determinará cuando la vivienda de la persona damnificada requiera reparaciones parciales o reposición total y la persona incluida en ella deberá ser notificada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en concordancia con el párrafo 2 del artículo 1 de la Ley de Notificaciones Judiciales N° 8687 de 4 diciembre 2008.

b) Si es un bien arrendado el que fue afectado por la emergencia, su titular deberá realizar los trámites para sus reparaciones o reconstrucción.

Asimismo, en los casos de bienes en arrendamiento, sus propietarios deberán demostrar la titularidad del bien afectado, mediante los estudios registrales o la evidencia de la posesión.

c) Constancia registral de no ser propietario de una propiedad mayor a los mil metros cuadrados en zona urbana o de una parcela de más de diez mil metros cuadrados en zona rural, en el caso de que esta haya sido otorgada al solicitante por el Instituto Nacional de Desarrollo Rural o cualquier otra institución encargada en el pasado.

d) En el caso de personas menores de edad damnificadas, deberá ser la persona que ejerza su tutela la encargada de realizar los trámites para acceder al bono de vivienda por emergencia.



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 9 de 16

e) En el caso de personas damnificadas con discapacidad, o adultos mayores deberá ser la persona garante para la seguridad jurídica, la encargada de acompañar durante la tramitación del bono de vivienda por emergencia."

La lista mencionada en el inciso a) transcrito, constituye en esencia una verdadera calificación de las personas potenciales beneficiarias, para optar por los subsidios constituidos por recursos que finalmente serán traspasados de la CNE al BANHVI para el trámite del Bono de Vivienda así creado, y más que un nexo de causalidad, la lista constituiría el documento por el que se ha verificado la condición de damnificada de una emergencia debidamente declarada de la persona potencial beneficiaria del bono de vivienda por emergencia que se pretende crear.

Por la responsabilidad que conlleva el manejo, constitución y levantamiento de esa lista, se considera importante que se establezca o se referencie la responsabilidad del funcionario público que participe en esta, valor de calificación y manejo de la lista de potenciales beneficiarios cuya vivienda ha sido afectada por un evento que ha ameritado la declaratoria de emergencia.

Esta sería una competencia nueva que se atribuye al MIVAH, pero ahora sí no tanto como emisor de política pública, sino como actor directo involucrado y como actor responsable para calificar a los potenciales beneficiarios de los subsidios para el bono de vivienda por emergencia.

Se debe dimensionar a nivel institucional el grado de responsabilidad que esta nueva competencia atañe para el personal y funcionariado participante y para la institución de manera general, sobre todo su capacidad instalada.

En cuanto a lo dispuesto en el inciso b) no queda claro si la persona titular de una vivienda dada en arrendamiento afectada por el desastre que motivó la emergencia, podrá ser



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 10 de 16

beneficiaria del subsidio, pues la norma indica que "*su titular deberá realizar los trámites para sus reparaciones o reconstrucción.*"; sin embargo, ese reenvío al parecer a los trámites ordinarios de construcción, genera duda cuando en la siguiente parte de la norma se dice que: "*en los casos de bienes en arrendamiento, sus propietarios deberán demostrar la titularidad del bien afectado, mediante los estudios registrales o la evidencia de la posesión.*", por lo que la norma debería ser más precisa para comprender si los titulares de bienes dados en arrendamiento afectados podrán optar el subsidio y calificar como beneficiarios del "Bono de Vivienda por Emergencia", o este es más bien para sus inquilinos, que son quienes efectivamente se han quedado sin vivienda.

Asimismo, se duda sobre la razonabilidad del requisito establecido en el inciso c) para ser beneficiario del "Bono de Vivienda por Emergencia" en zona urbana de "*(...)no ser propietario de una propiedad mayor a los mil metros cuadrados*".

Se considera que al menos para comprender a qué obedece esa extensión en el límite de metros cuadrados establecido, habría que contar con una base técnica y científica que demuestre la necesidad de su fijación, pues no se menciona ni un solo dato estadístico de cantidad personas damnificadas que se encuentren en tal condición como para justificar ese razonamiento, entendiéndose que se debe velar por el uso correcto de los fondos públicos, similar ejercicio habría que realizar para el límite fijado si la vivienda se encuentra en zona rural.

El **artículo 3** del texto del proyecto de ley en estudio es una adición a la Ley Nacional de Atención de Emergencias y Prevención del Riesgo, **Ley N°8488** de 22 de mayo del 2005.

Se adiciona el **artículo 48 Bis** que dispone:



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 11 de 16

"Artículo 48 bis- Procedimiento para trasladar fondos de la CNE al BANHVI, para el bono de vivienda por emergencia: *Con base en la lista oficial de personas damnificadas, el Banco Hipotecario para la Vivienda deberá elaborar un Plan de Inversión y deberá presentarlo a la Comisión Nacional de Emergencias.*

Una vez recibido por el BANHVI el Plan de Inversión, el BANHVI deberá presentar una única solicitud para que la Comisión Nacional de Emergencias libere los recursos, respetando rigurosamente el Plan de Inversión. Debidamente notificada esta solicitud, la Comisión Nacional de Emergencias transferirá los recursos para la atención de las necesidades habitacionales de las personas y/o familias damnificadas, a más tardar en treinta días naturales improrrogables.

El incumplimiento a estas disposiciones hará incurrir en responsabilidad a la Administración y al servidor público responsable, según indica el Capítulo Segundo, artículo 199 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública."

Esta disposición es la base esencial para el desarrollo y sostenibilidad del "Bono de Vivienda por Emergencia" que se pretende crear, estableciéndose otra nueva competencia al MIVAH en la elaboración del Plan de Inversión de los fondos, y con ello se satisface una carencia que ha afrontado tanto el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda como el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo en la atención de soluciones de vivienda a las familias damnificadas, porque por las limitaciones existentes en los cuerpos normativos de ambos sistemas brindar este tipo de soluciones se ha tornado compleja la atención que amerita una respuesta rápida, expedita y eficaz.

Se incluye como adición **el artículo 48 ter** que dispone:

"Artículo 48 ter- Control y fiscalización de los fondos que traslada la CNE al BANHVI. *La Auditoría Interna de la Comisión Nacional de Emergencias y la del Banco*

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 12 de 16

Hipotecario de la Vivienda, tendrán la responsabilidad de hacer un control y fiscalización legal, técnica y contable de los recursos económicos que son trasladados del Fondo Nacional de Emergencias al Fondo de Subsidios para la Vivienda."

Esta disposición lo que viene hacer es recordar una competencia y deber que les asiste a las auditorías internas de las instituciones involucradas, obligación general de fiscalización de los fondos públicos que ya se contempla en la Ley General de Control Interno, siendo en realidad una norma más cuya ausencia no afecta el ordenamiento jurídico.

Luego se debe corregir la numeración de los artículos en el texto del proyecto de ley, dado que se repite la numeración para el artículo 3 que debería ser el artículo 4, cuyo texto dispone:

"ARTÍCULO 3- REFORMA EL INCISO A DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY N° 9379 DENOMINADA "LEY PARA LA PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

Refórmese el inciso c) del artículo 11 de la ley N° 9379 denominada "Ley para la Promoción de la Autonomía Personal de las Personas con Discapacidad", para que en adelante se lea de la siguiente manera:

Artículo 11- Obligaciones de la persona garante para la igualdad jurídica. *La persona garante para la igualdad jurídica tendrá, para con la persona con discapacidad intelectual, mental y psicosocial, las siguientes obligaciones:*

[...]

c) Asistirla en la toma de decisiones en el ámbito legal, financiero y patrimonial, de manera proporcional y adaptada a la condición de la persona a la que asiste. Además, cuando resulte necesario, deberá brindarle a la persona con discapacidad un debido acompañamiento para realizar trámites de bonos y/o subsidios ante el Sistema Financiero para la Vivienda." (subrayado no es del original)



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 13 de 16

La modificación que se introduce al inciso c) de la norma en comentario acuerpa a la persona con discapacidad ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y legitima las acciones de acompañamiento que lleva a cabo la persona garante para salvaguardia de los derechos que le asiste a una persona con discapacidad.

Lo que sí se debe tener presente en relación con esta modificación es que no todas las personas con discapacidad acuden a que se determine y establezca la salvaguardia de sus derechos, siendo un proceso que, no obstante, se trata de jurisdicción no voluntaria, su tramitación en los tribunales está tardando -en el mejor de los escenarios- más de un año para establecer la declaratoria de la salvaguardia.

Aspecto que se debe tomar en consideración para que se admita a la persona con discapacidad iniciar los trámites correspondientes del "Bono de Vivienda por Emergencia", aportando al menos el comprobante de inicio y presentación del proceso respectivo de salvaguardia en los tribunales, para no obstaculizar la gestión ante el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, bajo el entendido que se está atendiendo a población damnificada por eventos declarados como emergencia nacional.

El **artículo 4 del proyecto** de ley, que por la repetición en la numeración debe ser el artículo 5, establece la reglamentación de la ley, en la forma como se indica de seguido:

"ARTÍCULO 4- REGLAMENTACIÓN

El Poder Ejecutivo, reglamentará la presente ley dentro del término de tres meses, contado a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta."

En relación con esta disposición se observa que la reglamentación de esta ley, como no es una única ley la que se está reglamentando, sino varias leyes y, bastante diversas en cuanto a la forma de su reglamentación, y también diferentes en cuanto a los sujetos que las reglamentan, y las materias comprendidas, lo correcto sería, en protección del principio de seguridad jurídica,



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 14 de 16

que se encargue al ente autorizado en el respectivo cuerpo jurídico a modificar para que sea éste por el conocimiento en la materia y la competencia técnica ejercida el que se encargue de la reglamentación respectiva, cuya norma ha sido modificada y adicionada, por ejemplo si se trata de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que sea el BANHVI el órgano competente encargado de su reglamentación, delimitándose a lo específico cuáles serán las normas que ameritan reglamentación y no de manera general como se ordena en la disposición comentada.

Finalmente, el proyecto de ley incluye **dos normas transitorias** que por su orden disponen lo siguiente:

*"**Transitorio I-** La presente ley tutelaré todos los decretos de emergencia vigente al momento de su publicación, modificando los plazos de vencimiento actuales, en referencia a la atención de reparación o reconstrucción de viviendas, hasta haber cumplido con todas las personas damnificadas, que figuren en la lista oficial levantada por las instituciones responsables en el momento correspondiente."*

Esta norma transitoria resulta extremadamente compleja, dado que en esencia lo que está haciendo es generar el efecto retroactivo de aplicación de la ley creada para todas las situaciones de emergencia anteriores vigentes al momento de publicación de esta ley, con las consecuencias jurídicas que ello conlleva, creando nuevas expectativas de derecho, en personas que en el pasado se han podido ver afectadas por emergencias, con esta reforma que en apariencia abre una especie de "caja de pandora".

La norma transitoria presenta a nuestro juicio un problema de dimensionamiento específico para poder concretar los efectos jurídicos deseados, por lo que se sugiere su revisión y



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 15 de 16

adecuación para evitar posibles incumplimientos materiales sobrevinientes de las instituciones involucradas.

Y la segunda norma transitoria que se incluye es la siguiente:

*"**Transitorio II-** Se autoriza, por esta única vez, a la Comisión Nacional de Emergencias, para que acuda ante la Notaría del Estado y proceda a traspasar a los beneficiarios que no cuentan con su título de propiedad en todas aquellas viviendas y terrenos adquiridos para solucionar situaciones de emergencia en eventos pasados."*

Aunque pareciera muy sencilla, la aplicación de esta otra norma es también bastante compleja. Al menos debería la Comisión Nacional de Emergencias, si pretende por esta vía acudir a la Notaría del Estado, presentar o elaborar un informe registral y catastral que concrete y describa la diversidad de dificultades existentes presentadas, por las que actualmente las personas beneficiarias damnificadas por situaciones de emergencia en eventos pasados no disponen de los respectivos títulos de propiedad; o bien requerir dicho informe por parte de la Comisión Legislativa que estudia este proyecto de ley para tener una dimensión más puntual del problema por atender.

También esta norma transitoria debe tener un plazo determinado de dimencionamiento por la naturaleza finita del derecho transitorio, plazo que no debe confundirse con la "única vez", sino concretamente referirse a la aplicación en tiempo y espacio determinado que se hará de la norma habilitante.

Conclusión:

Expresadas las anteriores consideraciones, se evacua la consulta formulada, teniendo presente que la adopción del proyecto de ley en estudio **sí amplía las competencias institucionales del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos**, que el mismo no aporta una



Asesoría Jurídica

9 de septiembre del 2021
MIVAH-AJ-0070-2021
Página 16 de 16

proyección de costos por asumir por parte de este Ministerio en la atención de esas nuevas competencias, teniendo presente que su adopción es estrictamente un asunto de política legislativa, constituyendo el presente criterio una opinión jurídica no vinculante en los términos del artículo 303 de la Ley General de la Administración Pública.

Sin otro particular, atentamente,

Javier Peralta Beer

Jefe

Rchm/

C.

Archivo

Expediente AJ-052-2021