Sin Vigencia

REGLAMENTO ESPECIAL DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DEL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO.

DECRETO EJECUTIVO N°. 87- MEIC, aprobado el 30 de junio de 1972.

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 167 del 26 de julio de 1972.

LA JUNTA NACIONAL DE GOBIERNO,

en uso de las facultades que le confieren los artículos 136 y 137 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, Decreto No. 1192 del 14 de junio de 1966,

DECRETA:

Primero: Aprobar el "*Reglamento Especial de Cédulas Hipotecarias del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo"*, que a la letra dice:

"El Directorio del Banco de la Vivienda de Nicaragua, en uso de las facultades que le confieren los Artos. 4, literal e), 22, literal 14), 136 y 137, de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, resuelve: Emitir el siguiente Reglamento Especial de Cédulas Hipotecarias del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo:

Arto. 1- El presente Reglamento se aplica a la creación de Cédulas Hipotecarais con carácter de Títulos Valores, mediante la intervención de una Institución del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, para las finalidades de sus atribuciones legales, y de conformidad con la Ley General de Títulos – Valores del 11 de Junio de 1971.

Arto. 2º- La constitución de créditos hipotecarios con creación de Cédulas Hipotecarías que lo incorporen, se hará por declaración unilateral de voluntad de quien tenga poder de disposición sobre un mueble, otorgada en escritura pública con intervención de una Institución del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, en los casos contemplados en la Ley Orgánica del mismo. El deudor quedará obligado personalmente al pago de las cédulas y deberá entregar a la Institución los fondos necesarios para satisfacer tanto el principal como los intereses, comisiones, seguros, recargos y demás accesorios del Crédito Hipotecario Cedulario. La Institución será además avalista de las Cédulas para con los tenedores de las mismas y le corresponderá su emisión y puesta en circulación. Esta escritura se inscribirá en igual forma que las escritura de hipotecas común, únicamente en la cuenta registral del inmueble hipotecado según lo ordena el Arto. 325 de la Ley General de Títulos – Valores. El Registrador Público, en la Razón de inscripción del testimonio respectivo, indicará expresamente que es una hipoteca de Cédula de primer grado.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12089

Arto.3º- La Escritura Pública de creación de cédulas deberá contener la declaración unilateral de voluntad de quien tiene poder de disposición sobre un inmueble por la que constituye a su cargo crédito hipotecario con creación de cédulas hipotecarias sobre dicho inmueble, y expresar además:

a) El Nombre y generales del deudor principal y el nombre, objeto y domicilio de las Institución designada por el deudor para que intervenga en la emisión cedularía;

b) El importe del crédito y el número de cédula que lo representan y el valor nominal de éstas;

c) El tipo de interés;

d) La forma de amortización de las cédulas;

e) La especificación del inmueble que garantiza hipotecariamente la emisión, así como los datos de su inscripción en el Registro Correspondiente;

f) Que el crédito hipotecario cedulario es con renuncia de los trámites del juicio ejecutivo y que se constituye específicamente para uno de los fines indicados en las atribuciones legales de la Institución y que dicho crédito es con creación de Cédulas Hipotecarias con carácter de títulos valores;

g) Que no existe sobre el inmueble hipoteca de ninguna clase, ni otro gravamen de garantía inscrita, y que el deudor se compromete y se obliga a no construir otro gravamen sobre el inmueble hipotecado. La contravención a esta obligación, dará derecho a la Institución o a los tenedores de las cédulas a dar por vencido el plazo de la totalidad de la obligación, dará derecho a la Institución o a los tenedores de las cédulas a dar por vencido el plazo de la totalidad de obligación, pudiendo exigir judicialmente del obligado el pago del saldo del principal e interés devengados y demás recargos y costas judiciales;

h) La obligación del deudor de hacer los pagos necesarios a la Institución, para que ésta pueda atender regularmente el servicio de la deuda cedularía;

i) Que el deudor hipotecario faculta a la Institución para emitir, suscribir y poner en circulación las Cédulas Hipotecarias a la orden o al portador;

j) Que la Institución que intervenga actuará como representante común de los tenedores de Cédulas, fungiendo como administradora del Crédito Hipotecario Cedulario, conforme a las normas que señalare el Directorio del Banco de la Vivienda de Nicaragua;

k) Que la Institución se encargara de las gestiones de recaudación para el pago de crédito, gestiones que comprenderán la cobranza judicial y extrajudicial en

casos de incumplimiento del deudor;

l) El monto de la comisión que podrá cobrar la Institución que interviene en la emisión; la constancia de la aceptación del cargo y su declaración: 1) de que se ha cerciorado de la existencia y valor del inmueble hipotecado;2) de constituirse como depositario de los fondos que produzca la colocación de las cédulas, si dichos fondos se dedicaren a la construcción o adquisición de bienes y hasta el momento en que dicha construcción o adquisición se realice. La Institución realizará los pagos necesarios para el proceso de construcción o adquisición;

ll)Que la cobranza judicial goza de todos los derechos y privilegios especiales de procedimientos establecidos para todas las acciones ejecutivos en la Ley General de Bancos y de Otras Instituciones y en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamos y todas las demás que le fueren aplicables;

m) Que la base para el remate de la finca hipotecada será el valor del saldo demandado por el principal, intereses y demás accesorios de la deuda; y en caso de existir Seguro FHA el avalúo del inmueble a lo hará el Banco de la Vivienda de Nicaragua;

n) Que la hipoteca garantiza, además del capital e intereses corrientes, los intereses moratorios, seguros y los demás recargos, gastos y costas judiciales y todas las demás obligaciones contenidas en la Escritura de Constitución, determinando el monto de la responsabilidad hipotecaria total del inmueble.

Arto. 4º- Puede sustituirse una hipoteca común con una hipoteca de cédulas, siempre que se cancele la primera al constituirse la segunda en el mismo instrumento público. Si el Crédito hipotecario común tuviere seguro FHA con el Banco de la Vivienda, será necesario la aprobación de éste para la sustitución. De la existencia de dicha aprobación dará fe el Notario.

Arto. 5º- El crédito hipotecario Cedulario podrá asegurarse con Seguro FHA, en los términos de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

Arto.6º- La Cédula Hipotecaria con carácter de titulo – valor tiene la misma fuerza y valor probatorio que la Escritura Pública en la cual se constituyo el crédito hipotecario cedulario y se rige por las disposiciones de la Ley General de Títulos Valores.

Arto. 7º- Corresponde a la Institución, una vez inscrito el testimonio de la escritura de constitución del Crédito Hipotecario Cedulario, la suscripción, emisión y puesta en circulación de las Cédulas Hipotecarias, las cuales pueden ser a la orden o al portador, según lo disponga la misma Institución.

Arto. 8º- En todo caso, la Institución podrá ejercitar contra el deudor las acciones que se deriven del crédito hipotecario cedulario. Los tenedores de Cédulas Hipotecarias vencidas tienen acción cambiaria contra la Institución y acción

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12089

hipotecaria y cambiara contra el deudor principal, solamente después de haber presentado la Cédula para su pago a la Institución, y consignado en el protesto correspondiente la negativa de pago de ésta.

Arto. 9º- Las Cédulas Hipotecarias al portador se transfieren mediante la simple entrega y las Cedulas Hipotecarias a la orden mediante endoso.

Arto. 10º- La Institución que emita las Cédulas Hipotecarias tendrá el carácter de avalista de las Cedulas y responderá directamente a los tenedores por el pago de las mismas.

Arto. 11- El importe del principal del Crédito Hipotecario con creación de Cédulas Hipotecarias no excederá de los porcentajes que el relación con el valor del inmueble estén establecidos en las tablas aprobadas por el Banco de la Vivienda de Nicaragua.

Arto. 12- Las Cédulas Hipotecarias no podrán ser emitidas a un plazo mayor a treinta años.

Arto. 13- Cada Cédula Hipotecaria será del valor de Cien Córdobas o de sus múltiplos y podrán ser reunidas en un solo ejemplar que incluya varias cédulas.

Los títulos de cédulas deberán expresar:

a) La denominación de Cédula Hipotecaria con carácter de título – valor;

b) La denominación y el domicilio de la Institución que la emita y la promesa incondicionada a nombre del deudor principal, de pagar al tenedor la cantidad respectiva a la fecha de su vencimiento;

c) La garantía de pago de la Institución como avalista legal de las cédulas;

d) El nombre del tenedor de la Cédula, si ésta fuere a la orden o la indicación de que es al portador;

e) El importe de la emisión, con indicación del número y valor nominal de cada Cédula y el de la emisión a la cual corresponde y la cantidad de cédulas que el titulo que representa, en caso de ser múltiple, con el número de la emisión y el correlativo de cada una;

f) Tipo de interés y plazo en que serán pagados;

g) Plazo y forma de amortización de las cédulas;

h) Lugar de los pagos;

i) El lugar, la fecha y el número de la escritura pública de creación, así como el nombre del Notario autorizante y el número y fecha de la inscripción de dicha

escritura en el Registro;

j) Datos de inscripción del inmueble hipotecado;

k) Lugar y fecha de la emisión de los títulos;

l) Firma y sello de la Institución que interviene en la emisión de los títulos. Por la Institución deberán firmar dos personas autorizadas y una de dichas firmas deberá ser autobiógrafa.

Arto. 14- Para incorporar el derecho al cobro de los intereses se podrán anexar cupones al portador, aun en el caso que las Cédulas sean emitidas a la orden. Cada cupón expresará el valor de cobrar, la fecha de pago, el número que le corresponde conforme el período y la identificación de la Cédula a la cual corresponde.

Los cupones vencidos y no cobrados a la Institución por los tenedores no devengarán intereses. Los cupones con vencimiento posterior a la fecha de amortización de las Cédulas quedarán anulados.

Arto. 15- Cuando el Crédito Hipotecario Cedulario esté asegurado por el Banco de la Vivienda de Nicaragua con Seguro FHA, se hará constar esta circunstancia en cada cédula o, en el Titulo Múltiple, mediante razón en la que se indique el número del Certificado del Seguro y su fecha.

Arto.16- Las instituciones podrán recibir en depósito cédulas emitidas con su intervención, conforme convenio por escrituras que celebren con los depositantes. En constancia de esta operación emitirán el certificado correspondiente.

Arto. 17- La Institución que intervenga en la creación de Cédulas Hipotecarias en los términos del presente Reglamento, tendrá los siguientes derechos, facultades y obligaciones:

1) Con relación al deudor:

a) Emitir y suscribir las Cédulas Hipotecarias con carácter de titulo – valor;

b) Administrar el Crédito Hipotecario Cedulario en las condiciones que señale el Banco de la Vivienda de Nicaragua; recibiendo los pagos de deudor extendiéndole a este los recibos correspondientes, los cuales serán suficiente descargo de sus obligaciones para la Institución;

c) Cobrar al deudor, judicial o extrajudicialmente, en su carácter de representante común de los tenedores el Crédito Hipotecario Cedulario.

d) Verificar la correcta titulación del inmueble hipotecado, cuidando de la inscripción

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12089

del testimonio de la Escritura Pública que origine la emisión de Cédulas Hipotecarias;

e) Comprobar que el deudor hipotecario cumpla con los obligaciones que le impone la respectiva Escritura, las leyes de la materia y las normas y regulaciones dictadas por el Banco de la Vivienda de Nicaragua;

f) Vigilar la conservación y mantenimiento del inmueble hipotecado. En el caso de que finca se desmejore hasta ser insuficiente para cubrir el valor del crédito hipotecario cedulario puede la Institución dar por vencido el plazo de la deuda para proceder judicialmente a la venta de la propiedad hipotecada;

g) Vigilar la vigencia de los seguros y demás responsabilidades asumidas por el deudor en la Escritura Pública de Constitución del Crédito Hipotecario Cedulario.

2) Con relación a los tenedores de Cédulas:

a) Actuar como representante común de los tenedores de Cédulas;

b) Efectuar en tiempo los pagos de principal e intereses a los tenedores de Cédulas, respondiendo solidariamente en los mismos términos que el deudor principal;

c) Ejercer, en nombre y representación de los tenedores de Cédulas, todos los derechos y facultades establecidas en la Escritura de Constitución del Crédito Hipotecario Cedulario y en las leyes pertinentes, pudiendo dar por vencido el plazo de la obligación y cobrar judicial o extrajudicialmente el saldo adeudado por principal, intereses, comisiones, seguros, recargos y costas en los casos previstos en la escritura de Constitución del Crédito Cedulario y en las Leyes aplicables;

d) Redimir las Cédulas Hipotecarias que estén en circulación en casos de pago anticipado del deudor o en caso de adjudicación en pago de la propiedad hipotecada voluntaria o por vía judicial.

Arto. 18- En caso de quiebra o liquidación de la Institución, los tenedores de Cédulas Hipotecarias gozarán del derecho legal de preferencia del Crédito Hipotecario cedulario, respectivo.

Arto. 19- La designación de las Cédulas que vayan a ser amortizadas, podrán ser hechas mediante sorteos que se efectuarán bajo las normas y supervigilancia del Banco de la Vivienda de Nicaragua y en presencia de un Notario Público. Podrá también hacerse la designación por otro medio que apruebe el Banco de la Vivienda de Nicaragua, cuyos resultados sean productos de factores fortuitos o causales.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12089

Arto. 20- La Institución notificará los resultados de cada sorteo, por medio de un aviso que hará publicar en La Gaceta, Diario Oficial, y en un diario de circulación nacional, salvo que la Institución sea la tenedora de toda la emisión cedularía.

Arto. 21- Las Cédulas que resultaren amortizadas dejarán de devengar intereses para los tenedores, cualquiera que sea el tiempo en que se presenten a la Institución para su cobro.

Arto. 22- El deudor podrá en cualquier tiempo, antes del vencimiento del plazo, obtener la cancelación total del crédito hipotecario cedulario depositando en la Institución el importe del capital total de las Cédulas no redimidas, más los intereses a devengarse hasta la fecha de la siguiente amortización y los demás cargos autorizados por el Banco de la Vivienda de Nicaragua, incluyendo los avisos y publicaciones, así como los gastos y honorarios de la Escritura de Cancelación.

El pago anticipado que hiciere el deudor deberá comunicarse por la Institución a los tenedores de las Cédulas, mediante aviso publicado en “La Gaceta”, Diario Oficial y en un diario de circulación nacional. En este caso, entre tanto la Institución no hubiere rescatado las cédulas en circulación, será depositaria del valor de las mismas.

Arto. 23- El crédito hipotecario representado por Cédulas Hipotecarias se cancelará por uno de los medios siguientes:

a) Por escritura Pública otorgada ante Notario por la Institución que intervino en la creación de las Cédulas;

b) Por sentencia firme pronunciada contra la Institución.

Arto. 24- Las Instituciones que intervengan en la creación de Cédulas Hipotecarias deberán llevar un Registro de las Cédulas en su poder, y de sus colocaciones, debiendo informar mensualmente de este movimiento al Banco de la Vivienda de Nicaragua.

Arto. 25- El Banco de la Vivienda de Nicaragua supervisara a las Instituciones en las operaciones que lleven a cabo en relación con la creación de Cédulas Hipotecarias a que se refiere el presente Reglamento, dictando las normas que crea convenientes, aún supliendo las reglas que no estén previstas en el presente Reglamento.

Arto. 26- Las condiciones en que las Instituciones podrán colocar las Cédulas Hipotecarias, su custodia, la reinversión de las amortizaciones, así como la comisión que podrán cobrar al intervencionista o tenedor en caso de recompra, y todo lo que a estas operaciones se refiere, serán reguladas por las disposiciones que para tal efecto dicte el Banco de la Vivienda de Nicaragua.

Arto. 27- Elévese al conocimiento de Poder Ejecutivo en el Ramo de Economía, Industria y Comercio el presente Reglamento el que sustituye y deja sin efecto el Reglamento de Cédulas Hipotecarias emitido por el Banco de la Vivienda de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12089

Nicaragua el día 26 de Marzo de 1969 y aprobado por el Poder Ejecutivo por Decreto No. 28 – MEIC del 16 de Marzo de 1970, publicado en “La Gaceta”, Diario Oficial No. 67 del 20 del Marzo del mismo año.

Dado en la ciudad de Managua, Distrito Nacional, a los treinta días del mes de Junio de mil novecientos setenta y dos.- (f) F. Zelaya C. – J.J. Martínez L. – J. Vélez B. – Héctor Zelaya.- Roberto Argüello T.- Adolfo Muñiz O. – C. Callejas M., Secretario.”

Segundo: Se deroga el Decreto No. 28 MEIC del dieciséis de Marzo de mil novecientos setenta, publicado en “La Gaceta”, Darío Oficial No. 67 del veinte de Marzo del mismo año.

Tercero: El presente Reglamento comenzará a regir desde la fecha de su publicación en La Gaceta, Darío Oficial.

Comuníquese – Casa Presidencial, Managua, Distrito Nacional, cuatro de Julio de mil novecientos setenta y dos.- LA JUNTA NACIONAL DE GOBIERNO.- (f) R. MARTÍNEZ L.- F. AGÜERO.- A. LOVO CORDERO.- Doy fe: (f) C. H. Hueck, Secretario.- Juan José Martínez L., Ministro de Economía, Industria y Comercio.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12089