

Sin Vigencia

LEY DEL BANCO HIPOTECARIO DE NICARAGUA

DECRETO LEGISLATIVO, aprobado el 18 de septiembre de 1930

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 221 del 06 de octubre de 1930

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

A sus habitantes,

SABED:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

DECRETAN:

1) Establécese una institución del Estado que se llamará “**BANCO HIPOTECARIO DE NICARAGUA**”, destinada principalmente a facilitar préstamos garantizados con hipotecas de inmuebles y reembolsables a largos plazos por el pago de cuotas periódicas que comprendan los intereses y una cuota de amortización.

Esta ley se referirá a ella con el nombre de “EL BANCO”, y al Banco Nacional de Nicaragua Inc., con el de “EL BANCO NACIONAL”.

2) El Banco durará 81 años contados desde la publicación de la presente ley, gozando de personería jurídica desde que el certificado auténtico de esta ley haya sido inscrito en el Registro Mercantil de Managua; tendrá su domicilio y asiento principal en la capital de la República aunque su Junta Directiva pueda funcionar, celebrar sus reuniones y emitir sus acuerdos, en cualquier lugar aun fuera del país que lo autoricen sus Estatutos; podrá establecer agencias o sucursales en cualquier plaza del país en que atendiendo a las necesidades y al desarrollo de la industria y de los negocios lo disponga la Junta Directiva, y gozará en todo sus negocios y contratos de todos los privilegios y beneficios que establece esta ley o que dispongan sus Estatutos, aunque ellos no sean expresa y detalladamente mencionados en los documentos de obligación, y de todos los derechos que en lo sucesivo le dispensen las leyes.

3) El capital del Banco será de un millón (C\$ 1.000.000.00) de córdobas que irá enterando la Nación a medida que lo permitan los recursos del Erario; sin embargo, el Banco no podrá empezar sus operaciones hasta que se hayan enterado íntegramente doscientos mil córdobas (C\$ 200.000.00) por lo menos.

4) Las utilidades del Banco se reservarán siempre sin poder retirarse mientras el capital y el fondo de reserva legal (fuera de las reservas especiales de que se hablará en seguida) no alcancen a un millón y medio de córdobas (C\$ 1.500.000.00). Este capital y reserva se reintegrarán siempre con el de utilidades cada vez que por cualquier motivo experimentaren alguna disminución.

5) El Banco constituirá además:

a) Un fondo de reserva especial apartando de las utilidades líquidas un cinco por ciento (5%), hasta que alcance a una cantidad igual al veinticinco por ciento (25%) del valor nominal de las cédulas en circulación. Este fondo no se contará como reserva propia del Banco, y será destinado a garantizar el servicio de los intereses y amortizaciones de las cédulas hipotecarias.

b) Las demás reservas que tenga a bien decretar el Poder Ejecutivo o la Junta Directiva.

6) Solamente podrá disponerse de las utilidades, en cuanto éstas excedan de las necesarias para completar el capital y fondo de reserva indicados, según los artículos 4 y 5, y para ello deberá reservarse en todo caso un diez por ciento (10%) para ir aumentando el dicho fondo de reserva.

7) Los fondos disponibles correspondientes al capital y reservas podrán invertirse en títulos de deuda pública nacional u otros títulos nacionales o centroamericanos de cómoda realización y valor estable.

El dinero en efectivo que tenga el Banco en la República, con excepción de lo necesario para las operaciones corrientes de caja, se depositará en el Banco Nacional.

8) El Banco estará siempre exento de impuestos nacionales, departamentales y municipales y de toda clase de contribuciones, ya establecidas o que se establezcan en lo futuro, ya sea sobre sus bienes o sobre los instrumentos de obligación que otorgue; y todas las operaciones, contratos, actos y negocios en que el Banco tome parte estarán igualmente exentos cuando el pago de tales impuestos o contribuciones relativas a esos negocios deba ser hecho por el Banco, según la ley. Los impuestos establecidos o por establecerse de cualquiera naturaleza que sean, no gravarán las cédulas que emita ni sus cupones, quienquiera que igualmente sea su tenedor.

9) La Nación garantiza a los portadores de títulos del Banco el servicio de los intereses y amortización de los mismos, como las obligaciones bancarias que contraiga el Banco por sumas destinadas a ser invertidas en préstamos sobre hipoteca.

10) Los pagos que el Gobierno efectúe en virtud de las garantías de que se habla en

el artículo precedente, se considerarán como préstamos hechos al Banco a un interés no mayor del diez por ciento (10%) anual y constituirán una obligación contra el Banco subordinada solamente a la preferencia establecida a favor de las cédulas del Banco.

11) El Banco estará autorizado para efectuar las siguientes operaciones:

1. Emitir cédulas garantizadas por el capital y reservas del Banco y las hipotecas constituidas a su favor.
2. Vender estas cédulas dentro y fuera del país para invertir su producto en préstamos hipotecarios.
3. Celebrar operaciones de crédito dentro y fuera del país para invertir su producto en préstamos hipotecarios en efectivo o en las demás operaciones autorizadas por esta ley.
4. Acordar préstamos hipotecarios a plazos no mayores de treinta años, ni menores de tres.
5. Comprar créditos hipotecarios que reúnan las condiciones de esta ley.
6. Comprar y vender cédulas por cuenta propia en las operaciones que lo exijan o para aplicarlas directamente a amortizaciones extraordinarias por anticipos o cancelaciones de préstamos; y comprarlas y venderlas por cuenta ajena.
7. Efectuar arreglos financieros en plazas extranjeras para procurar la colocación de las cédulas que emita el Banco, lo mismo que para el servicio de intereses y amortización de las cédulas que coloque.
8. Comprar y vender giros y letras de cambio pero únicamente en cuanto fuere necesario para hacer provisión de fondos para sus obligaciones.
9. Comprar y vender bienes raíces por cuenta ajena. El Banco podrá adquirir por cuenta propia tan sólo los edificios en que funcione su oficina principal, y sus Sucursales y Agencias, pudiendo enajenarlos cuando lo crea necesario. Los inmuebles que el Banco reciba en virtud de arreglos amigables para el pago de deudas o como resultado de una acción judicial, y que no sean necesarios para el uso de sus oficinas, quedará obligado a venderlos en el plazo máximo de dos años, plazo que puede ser prorrogado por el Gobierno hasta un máximo de tres años adicionales.
10. Recibir en depósito sus propias cédulas y otros valores.
11. Administrar los bienes raíces que haya recibido por arreglo de deudas o como resultado de una acción judicial, mientras efectúa su venta.

12. Encargarse por cuenta de los propietarios de la administración de bienes inmuebles y la cobranza de la renta, de los alquileres de las propiedades hipotecadas.
13. Obrar como agente de seguros para las propiedades hipotecadas o que se propone hipotecar a su favor y las que administre.
14. Todas aquellas operaciones que sean compatibles con su índole y las que implícitamente sean necesarias para llevar a efecto o para liquidar las indicadas anteriormente.
15. Administrar y manejar cualquier instituto de crédito agrícola o industrial que en lo sucesivo quiera confiarle el Gobierno de la República y que sea aceptado por su Junta Directiva.

CÉDULAS HIPOTECARIAS

- 12) El Banco no podrá emitir, ni mantener en circulación, cédulas, sino hasta la cantidad a que ascienden las obligaciones hipotecarias constituidas o traspasadas a su favor, más cualquiera suma en efectivo que quede depositada a su favor en manos de su agentes fiscales o fideicomisarios como resultado de un arreglo financiero hecho de acuerdo con el inciso 7 del artículo 11.
- 13) El total de la emisión en circulación no podrá pasar de diez veces el monto de su capital pagado y reservas propias. Hasta que dichos capital y reservas alcancen la cantidad de quinientos mil córdobas (C\$ 500.000.00) el total de la emisión no podrá pasar de cinco veces el monto de dichos capital y reservas, ni de siete veces hasta que dichos capital y reservas lleguen a un millón de córdobas (C\$ 1.000.000.00).
- 14) Las cédulas pueden ser nominativas o al portador, con amortización o sin ella, a corto o a largo plazo, con o sin prima, y producirán con sus cupones, acción ejecutiva. Los cupones serán al portador. La Junta Directiva podrá hacer los arreglos necesarios con sus representantes, agentes fiscales o fideicomisarios para el registro y traspaso en el exterior de las cédulas nominativas.
- 15) Las cédulas pueden emitirse en moneda nacional o en moneda extranjera, y venderse a la par, con o sin prima o descuento inicial, en los términos y condiciones que determine la Junta Directiva, la cual está plenamente autorizada para fijar libremente el tipo de intereses, las cuotas, las primas, los plazos de vencimiento y rescate, las garantías especiales, los privilegios y derechos y de los tenedores y de los agentes fiscales o fideicomisarios de cada emisión y demás términos que faciliten la venta o colocación ventajosa en el país o en el exterior de las cédulas.

Las cédulas se redactarán en español y llevarán el sello de la República, la firmas del Presidente o del Vicepresidente del Banco y del Gerente o Subgerente, y en forma notable la garantía que les acuerde la Nación, en virtud del artículo 9, en diferentes

idiomas si fuere conveniente. Tanto el sello de la República, como cualesquiera de las firmas de que se habla anteriormente podrán ser en facsímil. Al texto español de las cédulas puede agregarse su traducción en el idioma o idiomas que la Junta Directiva juzgue conveniente para facilitar su colocación.

16) Las cédulas, lo mismo que sus intereses o cupones y las primas que les están asignadas y las comisiones y gastos relativos a sus agentes fiscales o fideicomisarios, tendrán preferencia en su pago sobre todo otro acreedor u obligación, quedando afectos especial y singularmente a su pago los créditos y préstamos a favor del Banco.

17) Tanto el capital como los intereses de las cédulas se pagarán debidamente en tiempo de guerra como en tiempo de paz sin tener en cuenta que los poseedores o dueños respectivos sean ciudadanos de un Estado amigo u hostil.

18) Las cédulas vencidas y los cupones vencidos se admitirán como pago efectivo de los impuestos y contribuciones nacionales y de toda otra deuda a favor de la Nación, por su valor actual, con excepción de los impuestos, contribuciones y rentas que estén hipotecadas para el servicio y amortización de la Deuda Pública, que deberán siempre pagarse en efectivo.

19) En los casos en que las leyes o los contratos administrativos exijan fianza para el desempeño de cargo público o para cualquier responsabilidad fiscal, se admitirán como garantía equivalente al depósito las cédulas emitidas conforme a esta ley.

20) La misma regla establecida en el artículo anterior se observará respecto de las fianzas exigidas por la autoridad judicial.

21) Los albaceas y ejecutores, curadores y tutores, fideicomisarios, depositarios, síndicos y administradores, de toda clase, las cajas de ahorro y funcionarios públicos, quedan autorizados para colocar los fondos que administren en cédulas del Banco.

22) Las cédulas vencidas o sorteadas dejarán de ganar interés desde el día señalado para su pago, a menos que el Banco difiera el pago de ellas. Si el tenedor de una cédula sorteada o vencida no se presentare a cobrar el capital dentro de diez años, no estará obligado el Banco a pagarlo. La misma regla se observará respecto de los cupones vencidos.

23) El servicio de las cédulas, cuando deba efectuarse en el país, será hecho o por el mismo Banco en la capital de la República o en sus Sucursales o en la Casa Matriz, Sucursales o Agencias del Banco Nacional.

24) El Banco tiene obligación de conservar en caja o depósito en el Banco Nacional, o en Bancos en el exterior de reconocida solvencia, con diez días de anticipación por lo menos, los fondos necesarios para hacer el servicio de las cédulas en circulación.

PRESTAMOS HIPOTECARIOS

25) Los préstamos se harán siempre en dinero efectivo; y el reembolso y el pago de los intereses y comisiones de administración del préstamo, se harán en moneda de oro de curso legal.

26) El Banco no dará a mutuo a ninguna persona natural o jurídica en cantidad que exceda del siete y medio por ciento (7½%) del capital pagado y reservas propias; pero mientras el fondo del Banco no pasare de medio millón de córdobas, no podrá hacer ningún préstamo por más de treinta mil córdobas (C\$ 30.000.00) y cuando el capital no excediere de un millón de córdobas (C\$ 1.000.000.00) no podrá hacer préstamo por más de cincuenta mil córdobas (C\$ 50.000.00).

27) De los préstamos hipotecarios que efectúe el Banco, el cincuenta por ciento (50%) por lo menos será destinado a la industria agrícola y pecuaria. La proporción de dichos préstamos que se efectúe sobre propiedades urbanas no deberá pasar del veinticinco por ciento; la misma limitación del 25% se aplicará a los préstamos a empresas de servicios públicos.

28) No se podrá dar dinero en préstamos sobre propiedades que no produzcan una entrada segura que en cualquier tiempo garantice el servicio de la obligación. La relación que deberá guardarse entre la entrada de la propiedad y el servicio de la obligación se fijará por la Junta Directiva, pero en ningún caso deberá bajar la entrada neta y segura de la propiedad a menos de dos y medio veces el servicio, por intereses y amortización del préstamo.

29) Las personas que tomen dinero sobre hipoteca se comprometerán a pagar al Banco la cantidad a que ascendiere el crédito en el lapso de anualidades, u otras cuotas periódicas, que se fijen en el contrato. Los préstamos serán amortizados, según se convenga con el deudor, de una de las maneras siguientes:

a) Por el pago de cantidades iguales a intervalos periódicos por cuenta del capital del préstamo.

b) Por una amortización acumulativa, en cuyo caso la cuantía de las cuotas periódicas comprenderá el interés, el fondo de amortización y las comisiones del Banco. El Banco publicará las tablas de amortización correspondiente que expresen la distribución de los pagos de intereses, comisiones y cuotas de amortización para préstamos del vencimiento y tipos de intereses que sean convenientes.

30) Las obligaciones contraídas a favor del banco deberán garantizarse con primera hipoteca sobre propiedades ubicadas dentro del territorio de la República.

31) El Banco no podrá conceder préstamos por más de la mitad del valor de las propiedades ofrecidas en garantía, ni sin que los edificios, construcciones e

instalaciones estén suficientemente asegurados y la póliza respectiva se le endose o traspase también en garantía.

32) El valor de los bienes ofrecidos en hipoteca se tasará por la Junta Directiva del Banco, quien deberá consultar el dictamen pericial de uno o más evaluadores.

33) Los peritos evaluadores serán nombrados en cada caso por la Junta Directiva, quien podrá delegar tal facultad al Gerente.

34) No se admitirán en hipoteca, las minas, canteras o bosques, ni los inmuebles de valor inferior a mil córdobas (C\$ 1.000.00); ni los que estuvieren proindiviso a menos que todos los condueños firmen la hipoteca; ni tampoco se admitirán aquellos en que el usufructo y la nuda propiedad estén en diferentes personas, a menos que todos se obliguen.

35) No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores respecto de la garantía hipotecaria para los préstamos, el Banco podrá requerir cualquiera otra clase de garantía adicional, sea real o personal para asegurar el préstamo o las deudas anteriormente contraídas.

36) Concedido el préstamo, los títulos de propiedad quedarán depositados en el Banco hasta la cancelación de la hipoteca, y éste dará al interesado un recibo para su resguardo y exhibirá dichos títulos en su propio local, o en una notaría cuando se trata de alguna operación, al dueño o a quien lo solicite con autorización de éste.

37) El Banco entregará la suma materia del préstamo, luego que esté inscrita la hipoteca en el competente Registro y en vista del certificado expedido el día de la entrega en que conste no existir sobre la finca de que se trata ningún otro gravamen.

38) El deudor señalará domicilio en la escritura; y en el caso de que después lo varíe, dará aviso al Banco mediante una carta entregada por conducto de notario, quien certificará tal entrega en un segundo ejemplar que firmado también por el Gerente del Banco quedará en poder del interesado. Si omitiere dar tal aviso, y cambia, sin embargo de domicilio, serán válidas y se tendrán como personalmente hechas, las notificaciones o requerimientos que se hagan por los periódicos o en el domicilio señalado.

39) Las hipotecas constituidas a favor del Banco y sus inscripciones en el Registro Público de Inmuebles, perdurarán con sus méritos y efectos ejecutivos hasta la completa satisfacción de las obligaciones que garantizan; pero estas hipotecas serán regidas por la presente ley y por las que les sean aplicables, entendiéndose que no son aplicables los artículos 2113, 3830, 3873 del Código Civil.

40) Los deudores hipotecarios del Banco pueden en cualquier tiempo reembolsarle el todo o una parte no inferior al cinco por ciento (5%) de la deuda primitiva, siempre que

abonen al mismo tiempo el servicio corriente de la obligación, un trimestre más de intereses y una prima de destrata que se fijará de tiempo en tiempo por la Junta Directiva y que en general no excederá del cinco por ciento sobre el capital que se amortice.

41) Si el inmueble hipotecado se hiciere, por o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, o se teme que sufra desmejoras tales que así desmejorado no preste garantías para la seguridad del Banco, podrá éste a su elección exigir anticipadamente el pago o nuevas garantías a su satisfacción. La desmejora, deterioro o baja del valor de los inmuebles hipotecados, para el caso de este artículo, se comprobará con el informe del perito o de los peritos nombrados por el Banco, de que el inmueble no cubre dos veces la deuda o de que la renta derivada de ello no alcanza la proporción prescrita por el artículo 28.

42) Todo valuador, perito o inspector del Banco, tendrá derecho de visitar o inspeccionar en cualquier hora de trabajo, cualquier inmueble hipotecado al Banco; y cuando el deudor u otro con sus instrucciones, impida al empleado el ejercicio de sus funciones, el deudor será castigado con una multa civil hasta de doscientos cincuenta córdobas (C\$ 250.00), sin perjuicio de que el plazo se tendrá por vencido para los efectos del cobro; y el deudor pagará además todos los intereses de sus plazos y los de un trimestre más. Esto se hará constar en la escritura de hipoteca por medio de una cláusula penal en donde se fijará la cantidad convenida. En caso necesario, la inspección se hará con el auxilio de la fuerza pública.

43) El Banco podrá exigir en cualquier momento la cancelación del préstamo en el cual se haya cometido fraude para obtenerlo, provenga éste del mismo solicitante o de un tercero, y sin perjuicio de las sanciones penales correspondientes.

44) El deudor no podrá realizar acto alguno en la propiedad hipotecada que perjudique los derechos o intereses del Banco. Está obligado a dar cuenta por escrito de las innovaciones que haya experimentado la propiedad.

Está obligado también a poner en su conocimiento todo perjuicio o hecho que se produzca en la propiedad y que tienda a disminuir sus derechos o perjudicar sus intereses, debiendo darle aviso dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que tuvieron lugar los hechos referidos.

Tampoco podrá arrendar los bienes hipotecados por un término mayor de cinco años ni recibir en ningún caso arrendamientos adelantados por más de un año, sin previo consentimiento del Banco. Está obligado también a exhibir anualmente en el Banco el comprobante de estar pagada la contribución inmobiliaria de los bienes hipotecados, lo que deberá efectuar dentro del mes siguiente a aquél en que haya vencido el último plazo para su pago sin recargo.

Se dará conocimiento al Banco de la transferencia del inmueble hipotecado, por venta,

donación, permuta o cualquier otro título singular, así como de los contratos y actos que deben inscribirse en el Registro según la ley.

Si el deudor faltare a cualquiera de las obligaciones que le impone este artículo, el Banco podrá exigirle la inmediata cancelación del préstamo o liquidarlo en la forma ordinaria de los préstamos en mora.

45) Cuando los deudores de cuotas periódicas no las hubieren satisfecho en los plazos fijados, y requeridos judicialmente, no pagaren en el término de treinta días, el Banco podrá solicitar la tenencia y administración del inmueble hipotecado, o proceder ejecutivamente a la realización de las hipotecas. El Juez decretará ejecutivamente la entrega al Banco de la tenencia y administración de los inmuebles hipotecados con la sola presentación del título de crédito y el transcurso de 30 días desde el requerimiento de pago sin que el deudor lo haya verificado, pudiendo no obstante el Banco continuar o suspender su acción judicial para el pago según crea conveniente. En virtud de esa tenencia y administración, el Banco percibirá las rentas, entradas o productos del inmueble, y cubiertas que sean las contribuciones, gastos de administración y demás gravámenes de preferencia, aplicará el sobrante al pago de las cuotas periódicas, llevando cuenta del exceso si lo hubiere, para entregarlo al deudor.

En cualquier tiempo que el deudor se allane al pago de las cantidades debidas al Banco le será entregado el inmueble.

Los gastos que el Banco hiciere en las diligencias necesarias y los suplementos serán cargados al deudor como gastos preferenciales con el interés corriente de la plaza.

46) Las propiedades hipotecadas al Banco se entenderán afectas inmediatamente al pago de las obligaciones contraídas a favor del mismo, aunque los predios hipotecados hayan pasado a terceros poseedores, quienes al adquirir el inmueble hipotecado al Banco, se constituyen por sustitución en verdaderos deudores para todos los efectos legales de pago, cobro y procedimiento. En consecuencia, los traspasos hechos por el deudor no menguarán en nada las garantías del Banco; y las acciones y juicios singulares ejecutivos que se entablarán ante el Juez común, seguirán su curso, aun cuando se dirigieren contra el tercero como que si hubieran sido entabladas contra el deudor primordial, pues el tercer poseedor para el cumplimiento de las obligaciones a favor del Banco, quedará sujeto a todas las disposiciones establecidas en la presente ley. Los juicios y acciones de que se ha hablado, pueden a elección del Banco, ser dirigidos contra el deudor primordial o contra el tercero según viere convenirle a sus intereses.

47) En la situación contemplada en el artículo 45, el Banco estará facultado para practicar por cuenta del deudor todas las reparaciones que se consideren necesarias en el bien hipotecado para pagar impuestos y para cualquiera otra medida conducente a la conservación de la propiedad; igualmente estará facultado para exigir

inmediatamente a desocupación del inmueble a quienes lo ocuparen, salvo que mediare contrato de locación aceptado por el Banco.

48) El Banco tendrá contra sus deudores, además de la acción hipotecaria, procedente del contrato de hipoteca a que se refiere el artículo anterior, la personal que se deriva del contrato de préstamo con arreglo a las leyes comunes en lo que no fuere previsto en esta ley.

49) En las ejecuciones que se libren a favor del Banco por obligaciones garantizadas con hipotecas, sólo serán admisibles las excepciones de pago efectivo y error de cuenta. Para que se admita la primera, deberá presentarse la escritura pública o el documento privado reconocido en juicio que acredite el pago; y en cuanto a la excepción de error de cuenta el cargo de la prueba pesará sobre el deudor.

50) En las mismas ejecuciones, o en cualquiera otras a favor del Banco, corresponderá a éste el nombramiento de depositario de los bienes que haya lugar a embargar, a pesar de cualquiera disposición contraria de las leyes comunes. El Banco, si lo tiene a bien, asumirá las funciones de depositario y administrará dichos bienes por cuenta y riesgo del deudor con las facultades que le reconoce el artículo 47 en cuanto sean aplicables.

51) En dichas ejecuciones no se admitirán tercerías excluyentes de dominio, de prelación ni de pago, cualesquiera que fueren los títulos en que se funde cuando sea posterior a la de la escritura de hipoteca. No se admitirán tampoco terceros coadyuvantes, sin que se presente igualmente el documento público correspondiente, ni tercería excluyente si no se presenta el título legal de la propiedad, inscrito con anterioridad a la hipoteca y admisible conforme al Código Civil.

Los embargos que el Banco solicitare sobre propiedades hipotecadas a su favor no podrán nunca ser pospuestos a los que solicitare otro acreedor y se considerarán siempre como preferentes, llevándose a cabo y verificándose el depósito a pesar de cualquier otro embargo ejecutado anteriormente.

52) En las escrituras de hipoteca a favor del Banco, deberá consignarse la renuncia por parte del deudor de los trámites del juicio ejecutivo; y si por inadvertencia se omitiese dicha estipulación expresa, siempre se entenderán, en virtud de esta ley, renunciados dichos trámites, y podrá procederse desde luego a la venta judicial sirviendo de base si no se hubiere fijado precio por las partes en la escritura, el valor de la deuda, sin necesidad de avalúo por peritos.

53) En los casos de quiebra y de concurso de acreedores las ejecuciones entabladas por el Banco no se acumularán al juicio general y sólo se llevará a la masa del concurso el sobrante del valor de las fincas hipotecadas, cubierto que sea el Banco de su capital, intereses, gastos y costas.

54) Será Juez competente en todo caso, para conocer de las acciones hipotecarias que ejercite el Banco, el Juez del Distrito de la Oficina Central del Banco, sin perjuicio de que el Banco pueda ejercitar sus acciones hipotecarias ante el Juez competente del lugar en que está situado el inmueble hipotecado, o donde debe cumplirse o en donde se contrajo la obligación, a elección del Banco.

55) Todos los derechos y privilegios conferidos por este capítulo se deberán tener como parte legal e integrante del derecho de hipotecas del Banco, de manera que una vez inscrita la hipoteca, todos los derechos aquí conferidos perjudican a terceros, aunque no consten expresamente en el contrato o en el Registro.

La subasta de los predios hipotecados a favor del Banco, verificada para pagar cuotas vencidas de los préstamos, no implica necesariamente la venta libre de gravámenes, pues el Banco, si lo quiere, y sin perjuicio del derecho del deudor para pagar toda su deuda, podrá conservar la hipoteca en cuanto a las cuotas vencidas, y a cuyo pago no hubiere alcanzado el producto de la subasta. Si el Banco tuviere que recibir en pago alguna propiedad, no por eso se extinguirá la hipoteca, pues el Banco podrá dejar subsistentes sus cualidades de acreedor y de deudor para poder transferirla de nuevo manteniendo subsistentes las hipotecas por las partes de la deuda no pagada.

DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL BANCO

56) La Administración del Banco estará confiada a una Junta Directiva integrada por nueve miembros propietarios y siete suplentes, que serán nombrados por el Poder Ejecutivo por un período de dos años. Los suplentes repondrán a los propietarios en sus ausencias temporales en la forma que determinen los Estatutos. Las vacantes de los directores propietarios y suplentes serán llenadas por el Poder Ejecutivo.

Mientras corresponda al Gobierno el nombramiento de los miembros de la Junta Directiva del Banco Nacional, el nombramiento de los miembros de la Directiva del Banco se hará en las mismas personas, y la administración de este último estará mientras tanto a cargo del Banco Nacional.

57) La junta Directiva deberá reunirse en el lugar que designen los Estatutos, ya sea en el país o fuera de él.

El quórum de las Juntas Directivas se formará con la mayoría de sus miembros.

58) Los Directores desempeñarán su cometido con absoluta independencia del Poder Ejecutivo; podrán ser reelectos y serán revocables sólo cuando no cumplieren con sus deberes y obligaciones.

59) Las responsabilidades legales de los directores serán las que establezcan las leyes del lugar que los Estatutos designen para la reunión de la Junta Directiva.

60) El Poder Ejecutivo hará inspeccionar el Banco una vez al año por lo menos, y toda vez que lo crea conveniente.

El inspector o inspectores que a tal fin se nombraren, se impondrán del movimiento de la Caja, de la contabilidad y de los libros de actas y de si se observan las prescripciones de esta ley y de los Estatutos. Dicho inspector o inspectores deberán ser de reconocida honorabilidad y competencia, y estarán obligados a guardar la más estricta reserva acerca de los documentos, contabilidad y actas que inspeccionen; y si revelaren algo en perjuicio del Banco y de los deudores, incurrirán en las penas establecidas en el artículo 253 del Código Penal.

61) La Junta Directiva nombrará el Presidente y el Vicepresidente del Banco, de su seno, y el Gerente y Sub-gerente y demás empleados que determinen y les fijarán sus emolumentos.

62) Los Estatutos señalarán las funciones y deberes de la Junta Directiva, así como las del Presidente, Gerente y demás empleados superiores del Banco.

DISPOSICIONES GENERALES

63) Los Estatutos del Banco serán elaborados por la Junta Directiva y entrarán en vigor una vez que sean aprobados por el Poder Ejecutivo y publicados en La Gaceta Oficial, e inscritos en el Registro Mercantil. Las modificaciones de los mismos no podrán entrar en vigor sin llenar los mismos requisitos.

64) El Banco no podrá hacer préstamos a la Nación, ni a los Municipios. Tampoco podrá hacerlos a ningún empleado o director del Banco sino mediante acuerdo de la Junta Directiva adoptado por el voto de las tres cuartas partes de los directores concurrentes, exclusive el director de que se trate, en su caso.

65) Los intereses retrasados por más de 90 días no figurarán en el activo del Banco sino hasta su pago. Tampoco figurará en su activo cualquiera obligación que esté en mora por un período de tres años, debiendo castigarse la cuenta respectiva con la totalidad de la suma pendiente de pago, aunque haya adquirido el Banco la propiedad hipotecada u otras garantías.

66) El Banco está obligado a publicar semestralmente, a lo menos, en el Diario Oficial no sólo el balance de sus operaciones, sino también el cuadro de las cédulas que ordinaria o extraordinariamente hayan sido sorteadas o estén vencidas y no presentadas para su cancelación en los últimos diez años, y la especificación del valor nominal total de las que se hallen en circulación y sus series.

67) Los que falsificaren las cédulas del Banco o los que hicieren circular cédulas falsas del mismo establecimiento, serán castigados con las penas señaladas a los falsificadores de billetes o documentos de crédito público nacional.

68) El Banco podrá importar libres de derechos, impuestos y gastos consulares, todos los libros, papelería, de cualquiera clase, máquinas de contabilidad, cajas de hierro o seguridad, materiales para bóvedas de depósito, muebles de oficina y toda clase de escritorios, artículos y efectos que fueren necesarios para su servicio exclusivo. Gozará igualmente en materia de impuestos y de retribución de servicios públicos de todas las exenciones y privilegios ya concedidos o que se concedan al Banco Nacional.

69) En atención a que el Banco para colocar las cédulas hipotecarias y obtener el concurso de capitales tiene que ofrecer a los tomadores seguridad y estabilidad en las garantías, los privilegios y concesiones concedidas al Banco por esta ley, como contractuales con los tomadores de cédulas, no podrán ser restringidos ni afectados o disminuidos sin el consentimiento expreso de los tenedores de cédulas, pero el Banco gozará siempre de cualquier otro derecho o privilegio que respecto a operaciones análogas se conceda en general a los bancos por leyes o reformas posteriores.

70) La presente ley entrará en vigor desde su publicación en "La Gaceta" y deroga la del 13 de mayo último que no tuvo aplicación.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara del Senado. - Managua, D. N., 18 de septiembre de 1930. **V. M. Román**, S. P. **Vicente F. Altamirano**, S. S. **Carmen J. Pérez**, S. V. S.

Al Poder Ejecutivo. Cámara de Diputados. Managua, 26 de septiembre de 1930. **Leonardo Cajina**, D. P. **C. A. González**, D. V. S. **C. Tapia**, D. S.

Por Tanto: Ejecútese. Casa Presidencial. Managua, 1 de octubre de 1930. **J. M. MONCADA**. El Ministro de Hacienda, **ANT. BARBERENA**.