REGLAMENTO ESPECIAL DE CÉDULAS HIPOTECARIAS.

DECRETO EJECUTIVO N°. 28- MEIC, Aprobado el 16 de marzo de 1970

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 67 de 20 de marzo de 1970

El Presidente de la República,

En uso de las facultades que le confiere el Artículo No. 136 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional del Ahorro y Préstamo (Decreto Legislativo No. 1192 del 14 de junio de 1966), publicado en "La Gaceta" Diario Oficial No. 136 del 18 del mismo mes y año,

Decreta:

Primero.-Aprobar el Reglamento Especial de Cédulas Hipotecarias emitido por el Banco de la Vivienda de Nicaragua, conforme resolución de su Directorio, en Acta No. 6 del 26 de marzo de 1969, que literalmente dice:

Artículo 1.-Los créditos hipotecarios con Seguro de Hipoteca (FHA) que se constituyan con sujeción a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y a los Reglamentos y Normas que dicte el Banco de la Vivienda de Nicaragua, podrán ser representados por cédulas hipotecarias, según lo dispone el Artículo No.54 de dicha Ley Orgánica.

Artículo 2.-Las Cédulas que se emitan de acuerdo con el presente Reglamento Especial tendrán el carácter de mercantiles, se emitirán únicamente con la intervención de una Institución de Ahorro y Préstamo o de una Entidad Aprobada y serán efectos al portador.

Artículo 3.-Tanto la constitución del crédito representado por Cédulas, como la constitución de la hipoteca que lo garantiza, se hará en Escritura Pública otorgada ante Notario, acto al cual deberán concurrir el deudor o deudores hipotecarios por si o por medio de apoderados y la Institución de Ahorro y Préstamo o Entidad Aprobada.

Artículo 4.-Las escrituras deberán tener los mismos requisitos de las escrituras de Mutuo e Hipoteca común y expresar además:

a) Que la hipoteca que se constituye es de hipoteca de cedulas;

b) Que no existe sobre el inmueble de que se trata, hipoteca de ninguna no otro gravamen real de garantía inscrita;

c) Que el emisor o deudor hipotecario otorga poder especial a la Institución o Entidad Aprobada para emitir en su nombre las cédulas hipotecarias;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6519

d) Que la Institución o Entidad Aprobada fungirá como administrador de la deuda cedularia, en las condiciones que señale la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y las Normas dictadas por el Directorio del Banco de la Vivienda de Nicaragua;

e) Calendario de las fechas en que se realizarán los sorteos de las cédulas;

f) Autorización del emisor para que la Institución o Entidad Aprobada ponga en circulación la emisión de las cédulas.

Artículo 5.-La Institución de Ahorro y Préstamo o Entidad Aprobada emitirá a nombre y representación del deudor hipotecario las cédulas hipotecarias, conforme poder especial para tal efecto que éste le otorgará en la respectiva escritura de constitución de la hipoteca.

Artículo 6.-La Institución o Entidad Aprobada se encargará igualmente de las gestiones de recaudación para el servicio del préstamo, gestiones que comprenderán el cobro judicial en caso de imcumplimiento del deudor.

Artículo 7.-Una vez constituido el crédito representado por cédulas hipotecarias, e inscrito el testimonio de la escritura pública respectiva en el competente Registro Público, se emitirán las cédulas hipotecarias

Artículo 8.-Solamente podrán constituirse hipoteca representada por cédulas a que se refiere este Reglamento, sobre inmuebles que no estén gravados con hipoteca anterior, ya sea esta hipoteca común o hipoteca cedularia, Durante la vigencia del crédito hipotecario representado por cédulas, que estuviere asegurado por el Banco de la Vivienda con seguro FHA, no podrá constituirse sobre el mismo inmueble hipoteca de grado posterior. La infracción de este prohibición dará derecho a los acreedores representados por la Institución o Entidad aprobadas a dar por vencido el plazo de la obligación y pudiendo exigir judicialmente el pago del saldo del principal e intereses devengados.

Artículo 9.-Puede sustituirse una hipoteca común con una hipoteca representada por cédulas, siempre que en ello estén de acuerdo deudor y acreedor que se cancele la primera al constituirse la segunda en el mismo instrumento público, y que todo se verifique con la intervención de una Institución o Entidad Aprobada. Si el crédito hipotecario común tuviere seguro FHA con el Banco de la Vivienda, será necesario la aprobación de éste para la sustitución.

Artículo 10.-Las cédulas hipotecarias no podrán ser emitidas a un plazo mayor de 25 años.

Artículo 11.-El importe del principal de la emisión de cédulas no excederá en cada

caso del porcentaje que en relación con el valor del inmueble esté establecido en las tablas aprobadas por el Banco de la Vivienda. El máximo de dicho importe en ningún caso excederá del máximo asegurable que fije el Directorio del Banco de la Vivienda de Nicaragua, conforme las facultades que le confiere la Ley Orgánica.

Artículo 12.-Las cédulas hipotecarias a que se refiere este Reglamento serán títulos al portador. En consecuencia, sin perjuicio de la prueba en contrario, se reputará dueño de la cédula el tenedor de ella.

Artículo 13.-La cédula hipotecaria tiene la misma fuerza y valor probatorio que la escritura publica en la cual se emita.

Artículo 14.-Las cédulas hipotecarias no podrán ser puestas en circulación, mientras el crédito hipotecario que representan, no haya sido asegurado por el Banco de la Vivienda de Nicaragua, Departamento FHA, y éste no haya extendido el correspondiente Certificado de seguro. Las cédulas una vez emitidas, deberán ser presentadas oportunamente el Banco de la Vivienda para que el Presidente del Banco y el Gerente del Departamento FHA firmen la razón puesta al reverso de dicho documento, en que conste que dicha cédula se encuentra asegurada por el Banco a través de su Departamento FHA.

Artículo 15.-Cada cédula deberá ser del valor de cien córdobas, o múltiplo de cien y será firmada por la Institución de Ahorro y Préstamo o Entidad Aprobada que la emita a nombre del deudor, deberá ser impresa en papel de seguridad y expresará:

a) La designación de Cédula Hipotecaria;

b) Que se trata de un título al portador;

c) Los datos necesarios para identificar la finca o inmueble hipotecado que no podrá ser más de uno;

d) La declaración de la Institución o Entidad Aprobada que el inmueble dado en garantía fué valuado por el Departamento FHA del Banco de la Vivienda y que su valor guarde con el crédito que garantiza la relación señalada en el Reglamento de Créditos Hipotecarios;

e) Datos registrales del inmueble hipotecado;

f) Nombre del Notario autorizante, lugar, hora, fecha de la Escritura;

g) Serie y número correlativo de cada de cada cédula. La Institución o Entidad Aprobada respectiva podrá emitir certificados representativos de cédulas;

h) Valor total de la emisión y el de cada cédula; forma de amortización y tasas de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6519

interés que devenga y las fechas de vencimiento correspondientes;

i) Número y fecha de emisión del Resguardo de Asegurabilidad, bajo cuyo amparo ha sido constituida la hipoteca cedularia;

j) Si el pago de intereses debe efectuarse periódicamente, se agregarán a cada cédula tantos cupones que sirvan de título al portador para la cobranza de aquellos, como períodos tuviere el plaza de vencimiento de la obligación. Cada cupón expresará el valor a cobrar, la fecha de pago, el número que le corresponde y la serie y número de la respectiva cédula.

k) Un resumen de la Escritura Pública de Emisión de Cédulas Hipotecarias;

l) Razón en que se haga constar que la cédula está amparada con Seguro de Hipoteca, la que deberá ser firmada por el Presidente del Banco o con facsímil de la misma y la firma autografiada del Gerente del Departamento FHA, al extender el correspondiente certificado de Seguro.

m) Nombre de la Institución o Entidad Aprobada;

n) La cédula y los cupones llevarán la firma autógrafa del apoderado suficiente de la Institución o Entidad Aprobada que la emita a nombre del deudor hipotecario y serán sellados con el sello de dicha entidad;

ñ) Cuadro donde conste el número de cédula que se amortizarán semestralmente.

Artículo 16. La Institución o Entidad Aprobada que intervenga en la emisión de cédulas hipotecarias, en los términos del presente reglamento, como administradora tendrá las siguientes facultades:

a) Fungirá como mandatario especial de los tenedores de cédulas, a quienes representará con todas las facultades propias del mandato judicial y además las facultades especiales que se estipulen en la respectiva escritura de constitución, y especialmente con las facultades que expresamente le confieran el presente Reglamento sobre cédulas hipotecarias, la conservación de la garantía y el pago de las correspondientes cédulas y sus intereses, el cobro de la deuda hipotecaria y el servicio de las cédulas hipotecarias con Seguro FHA.

b) Verificar la correcta titulación del inmueble hipotecado;

c) Encargarse de la inscripción del testimonio de la escritura pública que origine la emisión de cédulas hipotecarias;

d) Tendrá a su cargo bajo su responsabilidad legal la oportuna emisión de las cédulas hipotecarias;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6519

e) Comprobará que el emisor de las cédulas o deudor hipotecario cumpla con las obligaciones que le imponga la respectiva escritura, las leyes de la materia y las normas y regulaciones dictadas por el Banco de la Vivienda;

f) Vigilará la conservación y mantenimiento del inmueble hipotecado así como la vigencia de los seguros contra incendio y demás riesgos que deben cubrir dicho inmueble según las Normas dictadas por el Banco de la Vivienda de Nicaragua, durante todo el plazo del crédito; y en su caso, podrá ejecutar en representación de los tenedores de cédulas las acciones juficiales correspondientes;

g) Ejercerá las acciones que competen a los tenedores de cédulas, por incumplimiento del emisor, en sus obligaciones;

h) Vigilar la correcta inversión de los fondos provenientes del préstamo hipotecario y que las construcciones estén de acuerdo con los Planos y Especificaciones Aprobadas por el Departamento FHA, debiendo efectuarse una inspección cuidadosa especial en caso de compra de vivienda, cuando la Institución o Entidad Aprobada no hubiere intervenido en la finalización, o revisión del proyecto;

i) Cobrar las amortizaciones mensuales del adeudo hipotecario;

j) Efectuar en tiempo los pagos a los tenedores de cédulas;

k) Servir la deuda, cancelado los cargos adicionales por los cuales pagare cuota el deudor hipotecario;

l) Ejercer en nombre y representación de los tenedores todos los derechos establecidos para el acreedor hipotecario en la escritura y en las Leyes pertinentes, cumpliendo además con los requerimientos que establecieren las normas y regulaciones dictadas por el Banco de la Vivienda de Nicaragua;

m) Podrá dar por vencido el plazo de la obligación hipotecaria y cobrar judicialmente el saldo adeudado por principal, intereses, comisiones y costas en los casos previstos en la escritura pública de emisión cedularia y en las leyes aplicables;

n) Tendrá las demás atribuciones que le señalen la escritura pública y las leyes, normas y reglamentos aplicables.

Artículo 17.-La designación de las cédulas que vayan a ser amortizadas será hecha mediante sorteos que se llevarán a cabo en las fechas indicadas en el cuadro que aparezca en cada cédula, en donde constará además el número de cédula a amortizarse.

Artículo 18.-Las cédulas se amortizarán por períodos no mayores de seis meses, con

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6519

sorteo o sin él, por pagos fijos, iguales, que comprendan amortización e intereses o por pagos iguales de amortización de principal. En caso de amortización por sorteos se realizarán tantos sorteos como créditos hipotecarios estén representados por cédulas. Los sorteos se realizarán en presencia de delegados del Banco de la Vivienda de Nicaragua.

Artículo 19.-La Institución o Entidad aprobada notificará los resultados de cada sorteo, por medio de avisos efectuados en "La Gaceta", Diario Oficial, y en un periódico de la ciudad capital por tres veces en el término de ocho días.

Artículo 20.-Las cédulas que resultan favorecidas en los sorteos dejarán de devengar intereses desde el último día del período en que se efectúa el sorteo, cualesquiera que sea el tiempo en que se presenten al cobro.

Artículo 21.-El deudor hipotecario o emisor, podrá en cualquier tiempo, antes del vencimiento del plazo obtener la cancelación total de la hipoteca representada por cédulas, depositando en el administrador el importe del capital total de las cédulas no redimidas más los intereses devengados hasta le fecha de la próxima siguiente amortización de cédulas fijadas en la escritura de hipoteca y emisión cedularia, y los demás cargos autorizados por el Banco de la Vivienda, incluyendo los avisos y publicaciones en el Diario Oficial y la prensa, así como los gastos de la Escritura de Cancelación.

El pago anticipado que hiciere el deudor hipotecario deberá comunicarse por el administrador a los tenedores de las cédulas mediante tres avisos publicados en el Diario Oficial "La Gaceta" y en un periódico de la capital, durante un término de un mes. En este caso las cédulas dejarán de devengar intereses a partir del vencimiento inmediato siguiente el pago anticipado.

Artículo 22.-Los cupones vencidos y no cobrados no devengarán intereses. Los cupones con vencimiento posterior a la fecha de amortización de las cédulas o del pago anticipado de éstas quedarán anulados.

Artículo 23.-Las cédulas hipotecarias a que se refiere este Reglamento, que se encuentren en circulación con plazo vencido o que resulten favorecidas en un sorteo, constituirán títulos ejecutivos contra el emisor para exigir judicialmente el valor nominal de ellas y sus respectivos, según lo dispuesto en el Artículo No. 138 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

Artículo 24.-Las Instituciones de Ahorro y Préstamo o Entidades Aprobadas gozarán de los derechos y privilegios especiales otorgados a los Banco Comerciales, en la Ley General de Bancos y Otras Instituciones, en lo que se refiere a las cédulas hipotecarias que se emitan y pongan en circulación de acuerdo con este Reglamento y a los procedimientos judiciales a seguirse cuando sea necesaria la ejecución para el cobro de las mismas.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6519

Artículo 25.-Solamente las Instituciones o Entidades Aprobadas podrán ejercitar las acciones para el cobro judicial de las cédulas que se encuentres en circulación de plazo vencido, o resulten favorecidas por un sorteo.

Artículo 26.-En las ejecuciones judiciales que se sigan por las Instituciones o Entidades Aprobadas por créditos hipotecarios representados por cédulas emitidas puestas en circulación de acuerdo con el presente Reglamento, el avalúo para la subasta del inmueble hipotecado será practicado únicamente por el Banco de la Vivienda de Nicaragua, según lo dispone el Artículo No. 144 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

Artículo 27.-La hipoteca de cédulas de cancelará por uno de los medios siguientes:

a) Por Escritura Pública otorgada ante Notario por la Institución o Entidad Aprobada que la emitió a nombre del deudor hipotecario.

Con el testimonio de la Escritura de Cancelación, debidamente inscrito en el Registro Público competente, las cédulas respectivas deberán presentarse el Departamento FHA del Banco de la Vivienda para su debida cancelación.

b) Por Sentencia firme.

Artículo 28.-Las Instituciones o Entidades Aprobadas deberán llevar un Registro de las cédulas en su poder y de sus colocaciones, debiendo informar al Banco de la Vivienda, Departamento Caja Central del movimiento mensual de las mismas.

Artículo 29.-El Banco de la Vivienda de Nicaragua por medio de su Departamento Caja Central de Ahorro o Préstamo supervisará a las Instituciones o Entidades Aprobadas en las operaciones que lleven a cabo con las cédulas hipotecarias a que se refiere el presente reglamento, con las facultades consignadas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, y las normas dictadas por el Banco.

Artículo 30.-Las condiciones en que las Instituciones o Entidades aprobadas podrán vender las cédulas hipotecarias, su custodia, la reinversión de las amortizaciones, así como la comisión que podrán cobrar al inversionista o tenedor de cédulas hipotecarias en caso de recompra, serán reguladas por las disposiciones que para el efecto dicte el Banco de la Vivienda de Nicaragua.

Segundo.-El presente Decreto entrará en vigor desde el día de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la Casa Presidencial, Managua, Distrito Nacional, a los dieciséis días del mes de marzo de mil novecientos setenta. - **A. SOMOZA D. Presidente de la República. - Juan José Martínez L., Ministro de Economía, Industria y Comercio".**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/6519