

Art. 2.— El señor Servio Tulio Polanco B., queda nombrado Consejero Adscrito a la División del Protocolo de la Secretaría de Estado de Relaciones Exteriores.

DADO en Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dieciocho días del mes de febrero de mil novecientos sesenta y cuatro, años 120º de la Independencia y 101º de la Restauración.

Donald J. Reid Cabral

Manuel E. Tavares Espaillat

Ramón Tapia Espinal

Decreto No. 537 sobre el Reglamento No. 2, para la aplicación de la Ley No. 5894, del 12 de Mayo de 1962, relativo a las operaciones del Seguro de Hipotecas.

(G. O. No. 8836 del 26 de Febrero de 1964)

República Dominicana

EL TRIUNVIRATO

NUMERO 537

CONSIDERANDO que la Ley No. 29 de fecha 23 de octubre de 1963, que modifica la Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda No. 5894, del 12 de mayo de 1962, faculta a esa institución bancaria para realizar operaciones de Seguro de Hipotecas, que se identificarán con las siglas F.H.A. (Fomento de Hipotecas Aseguradas);

CONSIDERANDO que se hace necesario dictar el Reglamento del Seguro de Hipotecas, para una mejor aplicación de la Ley que lo instituye:

HA DADO EL SIGUIENTE

REGLAMENTO No. 2, PARA LA APLICACION DE LA LEY No. 5894 DEL 12 DE MAYO DE 1962, RELATIVO A LAS OPERACIONES DEL SEGURO DE HIPOTECAS (F.H.A.)

CAPITULO I

Definición de Términos

Art. 1.— Para los efectos de este reglamento se definen los siguientes términos:

- a) "Banco": El Banco Nacional de la Vivienda organizado por la Ley No. 5894 del 12 de mayo de 1962 y sus modificaciones, institución a la cual la Ley No. 29 de fecha 23 de octubre de 1963, faculta para expedir el Seguro de Hipotecas;
- b) "Entidad Aprobada": Es la persona moral o jurídica autorizada de pleno derecho por la ley o autorizada por aprobación del Banco para presentar solicitudes de seguro, constituir y administrar Hipotecas Aseguradas;
- c) "Resguardo de Asegurabilidad": Es el documento que emite el Banco, en operaciones del Seguro de Hipotecas (F.H.A.) comprometiéndose a formalizar oportunamente el Seguro de Hipoteca, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el mismo;
- d) "Título de Seguro F.H.A.": Es el documento que emite el Banco garantizando al acreedor el pago de una obligación hipotecaria, en caso de incumplimiento del deudor;
- e) "Acreedor Hipotecario": Es el prestamista original de una obligación hipotecaria, sus sucesores o causahabientes;
- f) "Deudor Hipotecario": Es el prestatario original de una obligación hipotecaria, sus sucesores o causahabientes;
- g) "Hipoteca Asegurada": Es una obligación con garantía hipotecaria, asegurada por el Banco;
- h) "Certificados de Deudas Inmobiliarias F.H.A.": Son

los valores que emite el Banco para el pago del seguro de Hipoteca, en caso de incumplimiento del deudor.

CAPITULO II

De las Entidades Aprobadas

Art. 2.— A los fines previstos en el párrafo f) de la Sección II del inciso 7 del artículo 1, de la Ley No. 5894 de 1962, modificada por la Ley No. 29 de fecha 23 de octubre de 1963, el Banco podrá aprobar a las entidades que reúnan los requisitos más adelante indicados y, en consecuencia, actuarán como Entidades Aprobadas. Se requieren los siguientes:

- a) Que sean personas morales o jurídicas regularmente constituidas;
- b) Que entre sus principales actividades esté la administración de Hipotecas por cuenta de terceros;
- c) Que acrediten tener un capital de por lo menos RD\$25,000.00 y hasta RD\$100,000.00 y que el Banco fijará de acuerdo con las apreciaciones que sobre cada solicitud haga, tomando en consideración las condiciones, domicilio, planes y proyecciones del solicitante.

Art. 3.— Toda persona moral o jurídica que pretenda ser admitida y reconocida por el Banco como "Entidad Aprobada" deberá, al presentar la solicitud correspondiente, someter los siguientes documentos:

- a) Solicitud escrita en el formulario que suministre el Banco;
- b) Copia del acto constitutivo, o escritura social, estatutos y reglamentos por los que se rijan y documentos que acrediten su personería jurídica;
- c) Certificación en que consten el nombre de los miembros de la Junta de Administración, socios gestores, gerentes, administradores, delegados u otros representantes;

- d) Estado Financiero cerrado al mes anterior al de la solicitud, certificado por un Contador Público Autorizado;
- e) Copia de su reglamento interno para las operaciones con Seguro de Hipotecas;
- f) Los demás documentos y requisitos que exija el Banco.

Art. 4.—Las operaciones relativas al Seguro de Hipotecas que se señalan a continuación únicamente podrán ser realizadas por las Entidades Aprobadas, actuando por sí mismas o por mandato:

- a) Solicitar el Resguardo de Asegurabilidad y Seguro de Hipotecas;
- b) Otorgar préstamos hipotecarios para los fines determinados en la Sección Primera (1) del inciso 7 del artículo 1. de la Ley No. 5894 de fecha 12 de mayo de 1962, modificada por la Ley No. 29 del 23 de octubre de 1963;
- c) Administrar y negociar Hipotecas Aseguradas;
- d) Negociar en "Contratos de Participación en Hipotecas";
- e) Realizar cualesquiera otras operaciones relativas al Seguro de Hipotecas que autorice el Banco.

Art. 5.— La administración de las Hipotecas Aseguradas deberá quedar permanentemente en poder de una Entidad Aprobada. Cualquier cambio de administración de Hipotecas Aseguradas de una Entidad Aprobada a otra, deberá ser previamente autorizado por el Banco.

Sin perjuicio de la facultad de las Entidades Aprobadas de vender libremente las Hipotecas Aseguradas a terceros, siempre que la administración de las mismas quede bajo la gestión de la Entidad Aprobada cedente, ésta deberá notificar al Banco las cesiones dentro de un plazo de 15 días a partir de la fecha de la operación mediante carta suscrita por persona debidamente autorizada por la Entidad Aprobada cedente.

Art. 6.— Cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera, puede adquirir Hipotecas Aseguradas o Contratos de Participación en Hipotecas, sin necesidad de autorización alguna.

Art. 7.— Las Entidades Aprobadas deberán:

- a) Cumplir lo dispuesto en las leyes reguladoras de sus respectivas actividades y las normas e instrucciones del Banco para las operaciones F.H.A.;
- b) Contabilizar las operaciones que realicen con el Banco a través del Sistema de Seguro de Hipotecas; y
- c) Utilizar, exclusivamente para los fines para los cuales fueron recibidos, los dineros que perciban por razón de la administración de las Hipotecas Aseguradas, así como los recibidos de inversionistas o de terceras personas.

Art. 8. — La violación por las Entidades Aprobadas a las disposiciones previstas en los artículos 5 y 7 del presente reglamento, serán sancionadas, según las circunstancias y gravedad del caso apreciadas por el Consejo de Administración del Banco, en las siguientes formas:

- a) Amonestación a los directores, gerentes o administradores;
- b) Suspensión temporal de actuar como Entidad Aprobada para realizar nuevas operaciones relativas al Seguro de Hipotecas;
- c) Cancelación definitiva de actuar como Entidad Aprobada para realizar nuevas operaciones de Seguro de Hipotecas o de actuar como Entidad Aprobada para las operaciones del Seguro de Hipotecas ya realizadas.

En la misma forma se sancionará a las Entidades Aprobadas que cobraren a los deudores hipotecarios recargos, sumas, primas o cualquier otro emolumento que no hayan sido aprobados por el Banco.

Art. 9.— En caso de cancelación definitiva de las operaciones del Seguro de Hipoteca a una Entidad Aprobada, ésta tendrá, dentro del término de tres días francos contados a partir de la fecha en que el Banco le hubiere notificado su decisión, el derecho de interponer ante el Consejo de Administración del Banco, recurso de revisión de la resolución. Se citará al Superintendente de Bancos quien dictaminará si existen o no las causales aludidas. El Consejo de Administración resolverá el recurso dentro del término de 20 días.

La Entidad Aprobada presentará sus pruebas dentro del plazo de 15 días a partir de la impugnación de la Resolución del Banco.

Art. 10.— La suspensión temporal o la cancelación definitiva de una Entidad Aprobada no afectará, en forma alguna, al seguro otorgado a las hipotecas que se encontraren en su poder. El Banco designará la Entidad o Entidades Aprobadas que se harán cargo de la administración de éstas, sujeto a la aceptación de la misma.

CAPITULO III

Del Resguardo de Asegurabilidad

Art. 11.— Los Resguardos de Asegurabilidad podrán ser:

- a) Con deudor específico; y
- b) Sin deudor específico.

El Resguardo de Asegurabilidad con deudor específico es aquel en el cual aparece designado el deudor hipotecario ya aprobado por el Banco. El Resguardo de Asegurabilidad sin deudor específico es aquel en el cual no aparece designado el deudor hipotecario, quedando sujeto a la condición de que el deudor hipotecario sea aceptado posteriormente por el Banco.

Art. 12.— Con la solicitud de seguro, las Entidades Aprobadas deberán someter los documentos y cumplir con los re-

quisitos fijados por el Banco para las operaciones del Seguro F.H.A.

El Banco fijará periódicamente los derechos de trámite de cada solicitud de Resguardo de Asegurabilidad en relación con el valor de las construcciones y el mínimo a cobrar por cada solicitud. Para tal propósito, considerará estimular la construcción de viviendas económicas.

Los derechos de trámite no estarán sujetos a devolución aún cuando no se realice la operación.

Art. 13.— Al aprobarse la solicitud el Banco emitirá el Resguardo de Asegurabilidad que contendrá los términos y condiciones bajo los cuales se extenderá oportunamente el título del Seguro F.H.A.

Art. 14.— Los Resguardos de Asegurabilidad tendrán vigencia de doce meses cuando se trate de construcciones en proyecto y de seis meses cuando se hubieren expedido para construcciones existentes financiadas por las Entidades Aprobadas de pleno derecho, a partir del 11 de mayo de 1962. En cualquier caso, el préstamo deberá haber sido hecho al primer propietario ocupante de una vivienda nueva.

Los Resguardos de Asegurabilidad podrán ser prorrogados por el mismo período para el cual fueron emitidos, previo pago de los derechos correspondientes. Los Resguardos sólo podrán ser objeto de una prórroga.

Las prórrogas deberán solicitarse antes del vencimiento del Resguardo.

Art. 15.— Para otorgarse el Resguardo de Asegurabilidad con deudor específico, se examinará previamente que el deudor hipotecario disfrute de crédito adecuado, tenga capacidad de renta para cumplir el compromiso económico y los pagos mensuales de amortización que se deriven de la operación crediticia y llene a satisfacción los demás requisitos que establezca el Banco para las operaciones del F.H.A.

Dichos requisitos se exigirán igualmente en su oportuni-

dad, cuando se trate de Resguardos de Asegurabilidad sin denominador específico.

Art. 16.— Para emitirse el Resguardo de Asegurabilidad se examinarán además de lo que establece el artículo anterior, las características del inmueble y las especificaciones de la construcción.

Art. 17.— Los préstamos hipotecarios sobre inmuebles objeto de Resguardo de Asegurabilidad, se concederán bajo las siguientes condiciones:

- a) Con la tasa de interés fijada por el Consejo de Administración del Banco, previa aprobación de la Junta Monetaria;
- b) Con un plazo de amortización no mayor de 30 años, que se realizará en la forma de reducción directa con cuotas iguales mensuales que incluirá el pago del interés y amortización del capital;
- c) Con monto de préstamo, plan de amortización y prima de Seguro F.H.A., conforme a las tablas que apruebe el Banco para las operaciones F.H.A.;
- d) Con garantía de hipotecas en primer rango sobre inmuebles debidamente asegurados contra incendio y terremoto. El Consejo de Administración del Banco podrá exigir seguro para otros riesgos específicos;
- e) Con las otras condiciones que al tenor de la ley dicte el Banco.

Art. 18.— Los Resguardos de Asegurabilidad se emitirán en los casos de préstamos que se destinen a los fines siguientes:

- a) Viviendas en proyecto que al constarse ocuparán sus propietarios, y sus mejoras, reparaciones y ampliaciones;
- b) Viviendas construidas, en los casos previstos en el artículo 14 del presente reglamento;

- c) Edificios de apartamento en condominio, de acuerdo con la Ley No. 5038, de fecha 21 de noviembre de 1958.
- d) Construcción de viviendas mixtas;
- e) Otros casos que apruebe el Banco, cuando las circunstancias así lo ameriten.

Art. 19.— El Banco suministrará a las Entidades Aprobadas un modelo uniforme del acta de hipoteca conforme al cual deberán ser formalizados todos los préstamos con garantía hipotecaria que sean objeto del Seguro de Hipotecas F.H.A.

CAPITULO IV

De los Pagos del Deudor Hipotecario

Art. 20.— El deudor hipotecario abonará a la Entidad Aprobada, lo siguiente:

- a) Los derechos de trámite del Resguardo de Asegurabilidad que se establezcan conforme al artículo 12 del presente reglamento;
- b) Los gastos de avalúo e inspección de la obra, según hayan sido fijados en las tablas que para el efecto apruebe el Banco;
- c) Los impuestos, gastos y honorarios de la formalización y registro de la Hipoteca Asegurada;
- d) La comisión por la concertación de préstamos según hayan sido fijados en la tabla que para el efecto apruebe el Banco;
- e) Cualquier otro gasto o comisión que autorice el Banco.

Art. 21.— El deudor hipotecario pagará a la Entidad Aprobada, durante el plazo del préstamo, lo siguiente:

- a) Amortización mensual de capital e intereses del pres-

tamo, conforme a las tablas que para el Seguro de Hipotecas dicte el Banco, interés que incluirá tanto la prima del Seguro de Hipoteca sobre los saldos insolutos de capital en el porcentaje fijado por el Consejo de Administración del Banco según lo dispuesto en el párrafo d) de la Sección III, del inciso 7 del artículo 1 de la Ley No. 5894 del 12 de mayo de 1962, modificada por la Ley No. 29 del 23 de octubre de 1963, como la comisión por servicio de cobranza del préstamo. El deudor hipotecario no pagará comisión de cobranza adicional, cuando las hipotecas aseguradas sean cedidas a terceros por la Entidad Aprobada;

b) Prima de Seguro contra incendio y terremoto del edificio garantía.

Art. 22.— Los pagos mensuales de amortización e intereses a que se refiere el inciso a) del artículo anterior se realizarán por adelantado. Al cerrarse el préstamo se hará un convenio respecto al pago de intereses hasta el día último del mes, a fin de que todos los préstamos sean pagaderos el día primero de cada mes.

Art. 23.— Las primas mencionadas en el inciso b) del artículo 21, se pagarán por doceavas partes, en mensualidades adelantadas junto con las cuotas mensuales.

Art. 24.— Los pagos mensuales tendrán quince (15) días de gracia para su cancelación. Las Entidades Aprobadas podrán convenir en sus contratos hipotecarios cláusulas penales para el caso de retardo en los pagos mensuales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1229, parte infine, del Código Civil.

CAPITULO V

Del Seguro de Hipotecas

Art. 25.— Una vez cumplidos los requisitos establecidos en el Resguardo de Asegurabilidad e inscrita la hipoteca en primer rango en la Conservaduría de Hipotecas o en el Re-

registro de Títulos si se tratare de inmuebles registrados de acuerdo a la Ley de Registro de Tierras, el Banco emitirá el Seguro de Hipotecas (F.H.A.), previo pago de la prima correspondiente.

Art. 26.— El Seguro de Hipotecas terminará por las siguientes causas:

- a) Por falta de pago de la prima del Seguro de Hipoteca;
- b) Cuando llegue a su vencimiento normal;
- c) Cuando el préstamo hipotecario se liquide antes del vencimiento;
- d) Cuando la Entidad Aprobada notifique al Banco que ha adquirido el inmueble por mutuo acuerdo con el deudor hipotecario;
- e) Cuando el inmueble hipotecado se traspase a otro deudor que no haya sido previamente aprobado por el Banco;
- f) Cuando el Banco reciba petición conjunta de la Entidad Aprobada y del deudor hipotecario para la terminación voluntaria del Seguro de Hipotecas;
- g) En caso de adjudicación judicial del inmueble por incumplimiento del deudor hipotecario;
- h) Por cualquier otra causa imputable a la Entidad Aprobada que aumente los riesgos del Banco con respecto al Seguro de Hipotecas.

La Entidad Aprobada está obligada a notificar al Banco, todos los casos de terminación del Seguro.

Art. 27.— La Entidad Aprobada enviará al Banco dentro de los primeros 15 días de cada mes una lista de los deudores que estén en mora y le comunicará su intención de iniciar el procedimiento de ejecución de la hipoteca a más tardar en los 30 días siguientes a la mora.

Art. 28.— La Entidad Aprobada iniciará el procedimiento judicial de ejecución o adquirirá el inmueble por otros medios que no sea la adjudicación en subasta, sin excederse de seis meses a partir de la fecha de la falta de pago del deudor. La Entidad Aprobada y el Banco podrán convenir en una próroga mayor atendiendo a las circunstancias del caso.

Art. 29.— La Entidad Aprobada comunicará al Banco la iniciación del procedimiento de embargo inmobiliario mediante carta que contenga anexo, copia del mandamiento de pago y el precio de la prima para incluirá necesariamente el capital adeudado, interés, gastos y honorarios y cualesquiera otros costos.

Art. 30.— Si por incumplimiento del deudor venciere la obligación hipotecaria asegurada, el titular o tenedor de la misma tendrá derecho al cobro del seguro, siempre que cumpla con los requisitos siguientes:

- a) Solicitar al Banco, por escrito, el pago del seguro. La Entidad Aprobada deberá realizar dicha solicitud dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la adjudicación del inmueble en caso de procedimiento judicial o de la fecha del otorgamiento de la venta del inmueble, en caso de cesión voluntaria realizada por el deudor;
- b) Presentar al Banco la liquidación correspondiente de la deuda, que comprenderá el capital, intereses y gastos; y
- c) Traspasar al Banco la propiedad del inmueble que garantiza la obligación hipotecaria objeto del Seguro.

Transcurrido el término a que se refiere el inciso a) de este artículo, sin que se hubiere presentado la solicitud de cobro del seguro, se entenderá que el acreedor hipotecario renuncia a dicho seguro, opando por hacerse pago de las sumas adeudadas conservando la propiedad del inmueble en pago de su crédito, cuando hubiere ejercido los procedimientos de eje-

ción o adquirido la propiedad del inmueble por cualquier otra forma legal.

Art. 31.— Al aprobarse la liquidación para el pago del Seguro de Hipotecas, el Banco entregará al acreedor hipotecario dinero en efectivo o Certificado de Deudas Inmobiliarias F. H.A. por el importe.

Art. 32.— Los "Certificados de Deudas Inmobiliarias F. H.A.", se emitirán al portador, en denominaciones de RD\$ 100.00, RD\$500.00 y RD\$1.000.00, tendrán el mismo vencimiento de la deuda hipotecaria que dé origen a su emisión y devengarán el interés que fije el Consejo de Administración del Banco con la aprobación de la Junta Monetaria. Estos bonos tienen como respaldo el fondo de garantía a que se refiere la Sección XII del inciso 7 del artículo 1 de la Ley No. 5891 de fecha 12 de mayo de 1962, modificada por la Ley No. 29 de fecha 23 de octubre de 1963 y de la garantía subsidiaria e ilimitada del Estado. Las reglas establecidas en los artículos 27 y siguientes del reglamento No. 8867 de fecha 26 de noviembre de 1962, relativo a la emisión, custodia, fiscalización, redención, cancelación, forma, interés, plazos y otros de las Cédulas Hipotecarias del Banco Nacional de la Vivienda, se aplicarán mutatis mutandi a los Certificados de Deudas Inmobiliarias F.H.A.

CAPITULO VI

Requisitos Mínimos del Inmueble Garantía

Art. 33.— Para los fines del Seguro de Hipotecas las viviendas deberán construirse de acuerdo con los requerimientos que haga el Banco para las operaciones del F.H.A. y de las leyes y disposiciones de urbanización.

Para las viviendas construídas antes de la Ley No. 29 del 23 de octubre de 1963, que crea el Seguro de Hipotecas, el Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda considerará las condiciones prevalecientes en cada caso y decidirá lo que fuere pertinente.

Art. 34.— Las construcciones proyectadas deberán presentarse con la información siguiente:

- a) Planos de localización del terreno y de la construcción: elevaciones, planta, cimientos, cortes seccionales, carpintería, instalaciones eléctricas y sanitarias, en las escalas y con los detalles que determinen las normas dictadas por el Banco para las operaciones del Seguro de Hipotecas;
- b) Descripción de materiales;
- c) Presupuesto detallado de la obra;
- d) Cualesquiera otros detalles que requiera el Banco para las operaciones del Seguro de Hipotecas;

Art. 35.— El área construida dedicada a servicios no residenciales no deberá exceder del 25% del total, a fin de mejorar la condición de habitación de los inmuebles y que se construyan viviendas diseñadas convenientemente al uso residencial.

Art. 36.— Las viviendas deberán constar de los siguientes servicios y facilidades:

- a) Suministro de agua potable;
- b) Facilidades sanitarias;
- c) Sistema seguro para el desagüe de aguas negras y de aguas lluvias; y
- d) Instalaciones eléctricas para una buena iluminación y para el equipo que se use en la vivienda.

Art. 37.— Para la calificación de las construcciones se tomarán en cuenta los factores siguientes:

- a) Calidad estética;
- b) Calidad funcional;

- c) Condiciones de luz y ventilación naturales;
- d) Calidad estructural;
- e) Resistencia al uso y a los elementos; y
- f) Suficiencia de servicios.

Art. 38. — El Banco realizará en las obras las inspecciones que fueren necesarias para asegurar la ejecución de las construcciones de acuerdo con los planos y especificaciones.

Art. 39. — Todas las obras deben ajustarse a los requisitos, condiciones y especificaciones mínimas que establezca el Banco para la operación del Seguro de Hipotecas, así como a las disposiciones municipales sobre urbanización y construcción.

DADO Y PROMULGADO por el Triunvirato, en el Palacio Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dieciocho días del mes de febrero del mil novecientos sesenta y cuatro, años 120º de la Independencia y 101º de la Restauración.

Publíquese en la Gaceta Oficial y en un periódico de amplia circulación en todo el territorio nacional, para su conocimiento y cumplimiento.

Donald J. Reid Cabral

Manuel E. Tavares Espaillet

Ramón Tapia Espinal

NOTA: El presente Reglamento fue publicado oficialmente en los diarios "El Caribe" y "Listín Diario", el 19 de Febrero de 1964.