

LEY ORGANICA DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO DEL PERU

DECRETO LEGISLATIVO N° 204

El Presidente de la República;

Por cuanto:

El Congreso de la República del Perú, de conformidad con lo previsto en el Artículo 188° de la Constitución Política, mediante Ley N° 23230 ha delegado en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar, entre otros, sobre las Instituciones, Organismos Descentralizados y Empresas Públicas;

Que el Banco Central Hipotecario del Perú, cuya creación dispuso la Ley No. 6126, fue incorporado como Organismo Descentralizado del Ministerio de Hacienda, hoy de Economía, Finanzas y Comercio, al haberlo así dispuesto el Decreto Ley N° 17521;

Que es conveniente restituir la autonomía y carácter de persona jurídica de Derecho Privado con que fue creado el Banco Central Hipotecario, a fin de que cuente con la debida flexibilidad para el cumplimiento de su objeto;

Que es necesario, también, actualizar las normas contenidas en la Ley que dispuso la creación del Banco, para que éste pueda operar con la debida eficacia dentro de la dinámica actual del mercado financiero, pero manteniendo su estructura de entidad de crédito territorial;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

LEY DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO DEL PERU

TITULO I

DE SU CREACION, OBJETO, DOMICILIO, DURACION

Artículo 1º.— El “Banco Central Hipotecario del Perú” cuya creación fue dispuesta por la Ley N° 6126, es una persona jurídica de derecho privado que tiene la naturaleza de empresa de economía mixta, organizada como sociedad anónima.

Artículo 2º.— El Banco tiene por objeto promover la formación del ahorro a través de la emisión de cédulas hipotecarias para destinar los recursos que capte, junto con sus propios recursos, al otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria; en concordancia con la política económica y financiera del Estado.

Artículo 3º.— La oficina principal del Banco estará ubicada en la ciudad de Lima. El Directorio podrá autorizar el establecimiento de las sucursales y agencias que considere convenientes.

Artículo 4º.— La duración del Banco será de cien años contados desde la fecha en que se otorgó la escritura de su constitución, prorrogables por una ley y en virtud del voto favorable de la Junta General de Accionistas.

TITULO II

DEL CAPITAL

Artículo 5º.— El capital del Banco estará representado por acciones nominativas, todas ellas de un mismo valor nominal.

Artículo 6º.— El capital del Banco estará dividido en tres series de acciones denominadas: Acciones Clase “A”, Acciones Clase “B” y Acciones Clase “C”. Las tres series tendrán el mismo número de acciones y cada una de ellas representará una tercera parte del capital del Banco.

Las Acciones Clase “A” sólo podrán ser suscritas y poseídas por el Estado.

Las Acciones Clase “B” sólo podrán ser

suscritas y poseídas por el Estado o por los Banco constituídos en el país.

Las Acciones Clase "C" podrán ser suscritas o poseídas por el Estado o por cualquier persona natural o jurídica.

Artículo 7º.— Por acuerdo de Junta General de Accionistas del Banco, podrá modificarse el capital, pero conservándose necesariamente la misma proporción para las tres clases de acciones. En este caso la Junta determinará la forma y plazo de suscripción y pago del aumento de capital.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, el capital del Banco deberá adecuarse a las disposiciones que sobre capital mínimo del Sistema Financiero se dicten mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Economía, Finanzas y Comercio.

Artículo 8º.— Además de su capital, el Banco tendrá un fondo de reserva que se constituirá e incrementará con los recursos indicados en el Artículo 56º inciso a).

TITULO III

DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO

Artículo 9º.— Los órganos de Gobierno lo constituyen la Junta General de Accionistas, el Directorio y la Gerencia.

Artículo 10º.— La Junta General de Accionistas es la máxima autoridad del Banco y se reunirá las veces que sea necesario, pero por lo menos una vez al año en Junta General Ordinaria con la finalidad de elegir al Directorio, así como para discutir y votar el Informe Anual, la Memoria, el Balance General, el Estado de Pérdidas y Ganancias y la aplicación de utilidades en la forma prevista en esta Ley.

Las reuniones de las Juntas serán reguladas por el Estatuto.

Artículo 11º.— El Directorio del Banco constará de nueve miembros, tres de los cuales serán designados por el Estado como tenedor de las Acciones Clase "A"; otros tres serán elegidos por los accionistas de la Clase "B" y los tres restantes por los accionistas de la Clase "C".

El Directorio se renovará cada año en la

Junta General Ordinaria de Accionistas y elegirá de su seno al Presidente y Vicepresidente.

El Estatuto establecerá las normas para la elección de los Directores, de acuerdo a ley.

Artículo 12º.— No pueden ser Directores:

- a) Los Senadores y Diputados;
- b) Los miembros del Poder Judicial, del Poder Electoral y del Ministerio Público;
- c) Dos o más personas que tengan entre sí relaciones de parentesco por consanguinidad hasta el cuarto grado inclusive, o por afinidad hasta el segundo grado inclusive;
- d) Las personas declaradas en quiebra o que hayan suspendido sus pagos; y,
- e) Las demás personas impedidas por la Ley.

Artículo 13º.— El Directorio ejercerá control general y supervigilancia sobre los negocios y administración del Banco, dictando los reglamentos que juzgue convenientes. El Directorio tendrá los poderes necesarios para conducir los negocios del Banco, de conformidad con las disposiciones de esta Ley, su Estatuto y demás Leyes de la República, siempre que no estén reservados expresamente a la Junta General de Accionistas.

El Estatuto precisará los deberes y facultades del mismo y de sus miembros.

Artículo 14º.— Los miembros del Directorio serán personal y colectivamente responsables ante el Banco por cualquier acción dolosa realizada en el desempeño de sus funciones. Esta responsabilidad no se extenderá a los Directores que no hubiesen tenido participación en dichos actos ilegales y que hubieran formulado su protesta por escrito, contra estos actos, ante los demás miembros del Directorio inmediatamente después de haber recibido la primera noticia de ellos. Además deberán hacer constar su protesta en el Libro de Actas del Directorio.

Tampoco se extenderá dicha responsabilidad a los Directores que, hallándose presentes en una reunión de Directorio en que se haya autorizado algún acto doloso, hubieran votado contra la resolución que lo autorizó y hecho constar su voto adverso

en el acta de la sesión.

Artículo 15º.-- El Banco tendrá un Gerente General y uno o más gerentes que serán nombrados por el Directorio, otorgándoles los poderes que viere por conveniente, dentro de las prescripciones de la ley.

TITULO IV

DE LAS OPERACIONES

Artículo 16º.— El Banco podrá realizar las operaciones siguientes:

- a) Otorgar préstamos garantizados por primeras hipotecas sobre inmuebles urbanos, situados en cualquier ciudad o pueblo de la República.
- b) Conceder préstamos destinados a la construcción y la refacción total o parcial, de inmuebles ubicados en la zona antigua de la ciudad de Lima, en la forma y condiciones previstas en la Ley N° 8696.
- c) Conceder préstamos, garantizados por primeras hipotecas, para ser destinados a la construcción y/o adquisición de casas habitación de los funcionarios, servidores y pensionistas civiles y militares del Sector Público Nacional, así como de los sérvidores particulares, en la forma y condiciones previstas en la Ley N° 9956; y efectuar las demás operaciones que permite la citada Ley.
- d) Llevar adelante programas propios de construcción de viviendas para ser adjudicadas o vendidas a personas individuales o sociedades conyugales que acrediten no tener otra propiedad dentro de la provincia donde esté el inmueble adjudicado o vendido.
- e) Hacer préstamos a las Municipalidades de la República garantizados con primera hipoteca sobre inmuebles que puedan venderse.
- f) Comprar, adquirir en otra forma, hipotecas sobre propiedades dadas en garantía de préstamos, con sujeción a las disposiciones previstas en el Artículo 28º de la presente Ley.
- g) Aceptar, como garantía adicional de sus préstamos, garantías distintas de las previstas en este artículo.
- h) Comprar o adquirir en otra forma, mantener, administrar o explotar propiedades hipotecadas o dadas en garantía de sus préstamos y venderlas después de haberlas adquirido.
- i) Emitir cédulas con sujeción a las disposiciones del Artículo 31º de esta Ley.
- j) Comprar, vender o negociar en otra forma las cédulas que emita.
- k) Comprar, poseer y vender bonos y otros valores del Estado con sujeción a las disposiciones del Artículo 18º de la presente Ley, así como recibir depósitos de dinero del Estado, entidades públicas, de Municipalidades, deudores del Banco y público en general. Igualmente, depositar sus fondos sobrantes en otros bancos o instituciones financieras dentro o fuera de la República.
- l) Comprar o adquirir en otra forma, arrendar, construir, poseer, explotar, o vender o enajenar en otra forma, toda propiedad, mueble o inmueble cuando sea necesario o conveniente para las operaciones propias del Banco.
- ll) Otorgar préstamos para inmuebles en construcción en la forma y por el monto que dispone la Ley N° 11670, sujetándose su ejecución al control del Banco.
- m) Efectuar préstamos para construir o adquirir viviendas, a personas individuales o sociedades conyugales que acrediten no tener otra propiedad denuo de la provincia donde se ubique el inmueble que garantice el préstamo, el que se sujetará a las condiciones señaladas en la Ley N° 15143.
- n) Recibir depósitos de ahorros con arreglo a la Ley N° 12464, a los artículos pertinentes de la Ley de Bancos y de la Ley N° 14545.
- o) Comprar, adquirir, mantener, vender y negociar valores de primera clase expresados en moneda extranjera de libre convertibilidad; así como recibir depósitos en moneda extranjera y mantener cuentas en las mismas monedas en bancos del país o del exterior.
- p) Realizar los demás actos y operaciones que se le haya autorizado o se le autorice por leyes especiales; así como los demás actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para el ejercicio de las

facultades anteriormente enumeradas, previa autorización de la Superintendencia de Banca y Seguros.

Artículo 17º.— Las tasas de interés activas y pasivas y de comisión que el Banco fije en sus diferentes operaciones serán establecidas por el Directorio, teniendo en cuenta las regulaciones del Banco Central de Reserva del Perú y disposiciones legales aplicables.

Artículo 18º.— Todos los bonos y otros valores adquiridos por el Banco de conformidad con el inciso k) del Artículo 16º deberán tener sus plazos de vencimiento dentro de los dos años de la fecha en que se adquieran. En los casos de Bonos del Estado, si éstos tuvieran un plazo mayor de vencimiento al momento de efectuarse la compra, deberá el Banco recibir un compromiso válido de recompra por parte del Estado, a la par o al valor de adquisición, en el momento en que el Banco así lo requiera.

Artículo 19º.— Los valores expresados en moneda extranjera a que se refiere el inciso o) del Artículo 16º que adquiera el Banco, deberán ser pagaderos en la misma moneda en que están expresados. Si alguno de esos valores fuera pagado en su equivalente en moneda nacional y tales valores estuvieran en respaldo de Cédulas emitidas por el Banco, éste deberá comprar inmediatamente moneda extranjera u otros valores de primera clase en moneda extranjera, para sustituir la garantía sobre las Cédulas en circulación.

TITULO V

DE LOS PRESTAMOS

Artículo 20º.— Los préstamos que conceda el Banco se sujetarán a los términos y condiciones que se señala en este título y en los incisos pertinentes del Artículo 16º de la presente Ley, y los que adicionalmente establezca la Junta General de Accionistas en el Estatuto del Banco.

Artículo 21º.— Los préstamos serán aprobados por el Directorio del Banco, el

cual queda autorizado para delegar dicha aprobación, hasta determinado monto, en una de las Comisiones constituidas expresamente de su seno y en las comisiones Ad—Hoc que designe para las sucursales del Banco que funcionen en provincias.

Artículo 22º.— El Banco no podrá otorgar préstamos a ninguna persona natural o jurídica por montos que exceden del 100/o del capital y reservas del Banco. En casos especiales el Banco Central de Reserva del Perú podrá autorizar préstamos que superen dicho porcentaje. Los préstamos no podrán tener un plazo mayor de 25 años.

Artículo 23º.— El Banco no concederá préstamos hipotecarios ni adquirirá hipotecas que garanticen préstamos de las siguientes clases:

- a) Sobre edificios que no sean de buena construcción y no estén hechos de materiales durables, o que no se hallen en buena condición;
- b) Sobre edificios que, por los usos a que se hallen destinados no produzcan renta, o cuyas rentas sean variables o inciertas. En casos excepcionales la Junta General de Accionistas podrá autorizar el otorgamiento de préstamos que presenten tales limitaciones;
- c) Sobre minas o canteras de cualquier clase o sobre edificios dedicados a usos conexos con empresas mineras;
- d) Sobre islas o tierras situadas a lo largo de los ríos, corrientes o cursos de agua, que se hallen sujetas a inundaciones o que pudieran ser socavadas, dañadas o arrastradas por el agua;
- e) Sobre inmuebles cuya propiedad pertenezca pro—indiviso a dos o más personas, a no ser que solidariamente firmen la obligación todos los condóminos; o sobre los cuales se haya establecido algún usufructo vitalicio u otro gravámen, a menos que las personas a cuyo favor subsistan los indicados gravámenes intervengan aceptando la hipoteca y obligándose solidariamente o

formulando las renunciaciones que tenga a bien pedir el Banco;

f) Sobre la propiedad sujeta a un contrato de arrendamiento, excepto en el caso de que éste permita al propietario iniciar acción de desahucio y rescisión siempre que se falte al pago de la merced conductiva; o que en el contrato en que se constituye la hipoteca, intervenga el arrendatario para pactar lo estipulado en este inciso; y,

g) Sobre edificios cuya rentabilidad anual sea inferior al importe del servicio y gastos del préstamo solicitado.

Artículo 24º.— Los préstamos serán otorgados y pagaderos en moneda nacional. Sin embargo, previa aprobación del Banco Central de Reserva del Perú los préstamos podrán ser otorgados y pagaderos en moneda extranjera.

Artículo 25º.— El Banco, previa autorización otorgada por el Banco Central de Reserva, podrá convenir con los prestatarios en los contratos que celebre la capitalización de intereses, cuando las condiciones de inflación lo justifiquen y se obtenga en esta forma una mayor accesibilidad de los usuarios al crédito del Banco.

Artículo 26º.— La transferencia de cualquier propiedad hipotecada, ya sea por venta, donación, permuta o cualquier otra forma, así como todos los contratos y actos que deben inscribirse conforme a la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble, deberán ser comunicados al Banco por el deudor y contar con su consentimiento para su ejecución.

Artículo 27º.— El otorgamiento de préstamos destinados a la habilitación de terrenos o a la construcción de inmuebles se efectuará bajo el control del Banco, mediante desembolsos parciales según el avance de la obra.

Artículo 28º.— La adquisición por el Banco de hipotecas dadas en garantía de préstamos, y a que se refiere el inciso f) del Artículo 16º de esta Ley, se hará solamente cuando los préstamos garantizados por tales hipotecas sean aquellos que están permitidos hacer al Banco.

Artículo 29º.— Las solicitudes de préstamos contendrán el nombre del solicitante, la dirección a la cual debe enviarse los avisos y notificaciones relativos al préstamo y los demás datos e informaciones requeridos por el Banco para pronunciarse sobre la solicitud, incluyendo la situación, área y linderos de la propiedad ofrecida como garantía.

Artículo 30º.— Si se concediera algún préstamo sin sujeción a los requisitos de esta Ley, los Gerentes y Directores que a sabiendas lo autoricen serán considerados como culpables de defraudación. Los cedulistas y accionistas del Banco pueden denunciar el hecho al Ministerio Público para que éste formule la acusación correspondiente, conforme a ley.

TITULO VI

DE LAS CEDULAS

Artículo 31º.— El Banco emitirá sus cédulas conforme a los términos y condiciones siguientes:

- a) Las cédulas serán emitidas y pagaderas en moneda nacional. Por excepción, y previa autorización del Banco Central de Reserva del Perú, podrán emitirse cédulas expresadas en moneda extranjera.
- b) Las cédulas serán emitidas en series y todas las cédulas de cada serie serán idénticas.
- c) Las cédulas de cada serie estarán garantizadas en la forma indicada en el Artículo 32º.
- d) La emisión será autorizada por el Ministro de Economía, Finanzas y Comercio.

Las cédulas de cada serie tendrán las condiciones y forma que determine el Directorio, al tiempo de su emisión. Serán redimibles en todo o en parte, con el aviso anticipado, al precio y con el premio que determine el Directorio.

Artículo 32º.— Las garantías a que se refiere el inciso c) del artículo anterior, estarán constituidas por:

- a) La afectación específica de préstamos

hipotecarios, otorgados o adquiridos por el Banco;

- b) Dinero efectivo en la misma moneda en que las cédulas sean pagaderas, depositado expresamente con este fin en el Banco Central de Reserva del Perú hasta una suma igual, cuando menos, al monto del principal de las cédulas en circulación de la respectiva serie;
- c) En parte por los indicados préstamos y en parte por dinero en efectivo siempre que la suma del monto del principal no amortizado de dichos préstamos y del dinero efectivo sea, cuando menos, igual al importe del principal de las cédulas en circulación de la respectiva serie;
- d) En el caso de cédulas en moneda extranjera, el Banco podrá depositar en el Banco Central de Reserva del Perú, una suma igual de valores autorizados por el Artículo 19º pagaderos en la moneda de las cédulas de dichas series. El importe de dichos valores será considerado por el monto de su principal o por su valor en el mercado cuando fuere más bajo.

Artículo 33º.— El Banco puede en cualquier momento, y de tiempo en tiempo, retirar cualquier préstamo, dinero o valores depositados en garantía de una serie de cédulas y sustituirlos, en el equivalente de su importe, con otras garantías autorizadas por el artículo anterior.

Artículo 34º.— La anotación de cualquier préstamo en el registro de cualquier serie de cédulas, y el depósito específico para este objeto, de dinero o valores en el Banco Central de Reserva del Perú, constituirá prenda preferente a favor de las Cédulas de dicha serie frente a cualquier otra prenda o gravamen, y sin necesidad de otro requisito o identificación de dichos préstamos de dinero y valores o de cualquier acto por parte del Banco.

Artículo 35º.— La prenda de los préstamos, dinero o valores en la forma establecida en el Artículo 34º se considerará legalmente constituida y surtirá los efectos legales correspondientes sin que sea menester que la cosa dada en prenda esté y permanezca en poder material de los

cedulistas.

Artículo 36º.— Si en cualquier tiempo el valor a justa tasación de la propiedad que garantice un préstamo dado en garantía de cualquier serie de cédulas del Banco es menor que el monto del principal no amortizado de ese préstamo, el Banco requerirá al deudor para que dentro del plazo de noventa días, suministre suficiente garantía adicional o para que haga algún pago a cuenta del principal de ese préstamo.

Artículo 37º.— El Banco anotará en un registro separado, que se llevará para cada serie de cédulas, una lista completa del dinero, valores y préstamos afectados en garantía de la expresada serie, así como todas las modificaciones de esa garantía.

Artículo 38º.— Las cédulas serán obligación directa del Banco y, además de la garantía proveniente de la afectación de los préstamos, dinero y valores con cuyo respaldo se emitan, quedarán gravados para el pago del principal y de los intereses de dichas cédulas, todo el capital suscrito, el fondo de reserva y el resto del activo del Banco, siendo este gravamen o afectación preferente a cualquier otro gravamen o afectación que existan sobre ese activo, sea cual fuere su naturaleza.

Artículo 39º.— La República garantiza incondicionalmente el pago puntual del principal, intereses y amortización de todas las cédulas que emita el Banco en la forma y en el plazo en que dicho servicio deba hacerse; y esta garantía, a solicitud del Banco, será consignada en las mismas cédulas o en alguna serie de ellas por el Ministro de Economía, Finanzas y Comercio u otro funcionario de la República debidamente autorizado para ese objeto por el Poder Ejecutivo.

Artículo 40º.— En los casos en que la ley requiera fianza para el desempeño de alguna función pública o para cualquier otra responsabilidad fiscal las cédulas del Banco se considerarán como una garantía equivalente.

Artículo 41º.— Las cédulas de cada serie serán retiradas por medio de un fondo de amortización acumulativo calculando

para retirar la serie completa a su vencimiento por el precio, con el premio y en el modo que el Directorio determine. Las cédulas podrán venderse según lo establezca el Directorio, a precios que pueden ser menores a su valor nominal.

Artículo 42º.— Todas las cédulas de cada serie emitidas por el Banco, en moneda peruana o extranjera, están exoneradas por el plazo de duración del Banco, en cuanto al principal que representen, premio si lo hubiere, interés y pagos de amortización, de todo impuesto, contribución, derecho o tasa existente o que pueda crearse en el futuro, nacional, regional o municipal, o de cualquier otra autoridad de la República sea cual fuere su naturaleza, importancia, objeto y denominación, inclusive del impuesto a la renta e impuestos sucesorios.

Artículo 43º.— Los libros y registros del Banco y los extractos de los mismos certificados por el Gerente con el sello del Banco, tendrán el valor de documentos notariales.

TITULO VII

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 44º.— En el caso que algún deudor incumpla el pago de dos cuotas trimestrales o de cuatro cuotas mensuales de las correspondientes a un préstamo o deje de cumplir el requerimiento del Banco, para hacer algún pago adicional a las cuotas pactadas o suministrar garantía adicional en los casos previstos en el contrato, el Banco puede declarar vencido el plazo de la totalidad del principal del préstamo y notificar al deudor para el pago del mismo dentro de los treinta días posteriores a la expresada notificación. Si dentro del indicado período de treinta días el deudor no pagase en su totalidad el principal del préstamo con los intereses por mora contractualmente fijados sobre las cuotas atrasadas del servicio de intereses y amortización y todos los gastos del Banco por razón del mismo préstamo, el Banco puede:

a) Solicitar y obtener por vía judicial la venta en remate público o la adjudicación de cualquier propiedad mueble, empeñada al Banco en garantía de dicho préstamo. Si se tratase de prendas de valores cotizables se venderán en Bolsa por intermedio de un Agente, previa orden judicial. El procedimiento se sujetará a lo establecido en los Artículos 47º y 48º de esta Ley en lo que fuese aplicable.

b) Solicitar a cualquier Juez de Primera Instancia que trabe embargo, en forma de intervención o depósito sobre el o los inmuebles hipotecados en su favor. El embargo será decretado dentro de las 24 horas de solicitado por el Banco, bajo responsabilidad.

El Banco queda facultado a nombrar al interventor o depositario y por medio de él recaudará los arrendamientos o productos del inmueble, previa deducción de los gastos, para cancelar todas las sumas debidas y pagaderas al Banco por razón del referido préstamo. Trabado el embargo el interventor queda facultado para notificar a los arrendatarios a fin de que le paguen los arrendamientos. El Banco queda también facultado para cobrar ejecutivamente tales arrendamientos a partir de la fecha de la notificación a los arrendatarios del embargo trabado por el Banco.

Los arrendatarios no podrán alegar pago adelantado de la merced conductiva, ni reclamar por mejoras ni por ninguna otra causa, excepto en los casos en que el Banco haya consentido expresamente, por escrito, en estos adelantos o reclamos. A partir de la notificación del embargo a los arrendatarios, el Banco queda también facultado para iniciar acciones de desahucio por falta de pago de arrendamiento, en conformidad con las disposiciones de las leyes vigentes. El Banco podrá administrar o manejar el inmueble embargado mediante dicho interventor o depositario hasta que los productos netos que obtenga junto con las demás sumas recibidas en cualquier otra forma sean suficientes para cancelar todas las cantidades debidas y reembolsables al

Banco por razón del referido préstamo. El Banco tendrá el derecho de obtener el auxilio de la fuerza pública para hacer efectivas las facultades conferidas en este artículo.

c) Solicitar y obtener por la vía judicial la venta en remate público o la adjudicación del inmueble hipotecado, conforme al procedimiento establecido en los Artículos 47º y 48º de esta Ley.

El procedimiento que adopte el Banco conforme al inciso b) de este artículo no perjudicará su derecho de dar por terminada la intervención o el depósito en cualquier tiempo, a su absoluta discreción y el proceder a la venta del inmueble conforme se dispone en el inciso c) de este artículo.

Para optar por el procedimiento indicado en el inciso c) de este artículo no será necesario que el Banco haya obtenido previamente el embargo del inmueble.

Artículo 45º.— Todas las notificaciones y requerimientos que deben hacerse al deudor, conforme a las disposiciones de esta Ley, se harán mediante la entrega de un aviso o notificación al deudor, en la dirección que el deudor haya señalado en su solicitud para el préstamo, o en la nueva dirección que haya señalado en caso de que el deudor hubiera notificado ese cambio al Banco por medio de Carta Notarial. El nuevo domicilio del deudor debe estar situado en la misma ciudad en que señaló el primitivo o dentro del perímetro de la ciudad de Lima.

Artículo 46º.— Ningún Juez o Tribunal podrá detener o demorar por ningún motivo la acción que instaure el Banco para la venta de las propiedades hipotecadas al producirse el incumplimiento de los deudores, salvo en caso de los derechos de terceras personas especificadas en el Artículo 53º de esta Ley.

Artículo 47º.— En el caso que el Banco optara por la alternativa prevista en el inciso c) del Artículo 44º para venta del inmueble en subasta pública se presentará a este efecto ante cualquier Juez de Primera Instancia adjuntando a su demanda un testimonio de la escritura pública del contrato de préstamo y un estado de cuenta en que se establezca el

número de cuotas y la cantidad adeudada a la fecha en que interpone su solicitud.

El Juzgado, dentro de las veinticuatro horas de presentada la demanda la proveerá bajo responsabilidad, disponiendo se notifique al deudor con el texto de la misma y sus recaudos, a fin de que el demandado acredite en un plazo de cinco días hábiles, a partir de la fecha de la notificación, el pago de la totalidad del principal del préstamo, intereses y gastos o el monto de la deuda por la cual se halla interpuesta la demanda, si ésta fuera menor. Vencido dicho plazo sin que el demandado haya acreditado el pago de la cantidad demandada, el Juzgado sin ningún otro trámite previo ordenará se saque a remate público el inmueble hipotecado.

Contra la resolución del Juzgado que ordena el remate sólo procede el recurso de apelación si éste es recaudado con prueba instrumental relativa al pago de la cantidad demandada. Concedida la apelación, la Corte Superior deberá pronunciar resolución en el plazo improrrogable de treinta días de elevados los autos, bajo responsabilidad. Contra lo resuelto en Segunda Instancia no procede en ningún caso el recurso de nulidad.

La resolución que dispone el remate del inmueble hipotecado dispondrá el anuncio del mismo por medio de avisos publicados durante diez días si se trata de primera subasta, cinco en el caso de la segunda y tres días en las restantes, en uno de los diarios de Lima de mayor circulación. El aviso contendrá una somera descripción del inmueble que debe subastarse.

Cuando el inmueble hipotecado se encuentre en lugar situado fuera de la Provincia de Lima, el Juez ordenará se publique también avisos por el mismo período en un diario de la capital de la provincia o del lugar más próximo en que se encuentra el inmueble; y si no existiera diario en la provincia, el aviso se publicará por medio de dos carteles fijados durante 10 días, uno en el Juzgado de Primera Instancia de la provincia y el otro en el inmueble por subastarse; debiendo además insertarse el aviso en cualquier publicación periódica que hubiere en la provincia, por una sola vez.

El pedido de remate podrá interponerlo el Banco, a su elección, ante cualquier Juez de Primera Instancia en la capital de la República o ante el Juez de Primera Instancia de la

ciudad en que resida la Corte Superior a cuya jurisdicción corresponde el inmueble hipotecado. El remate será efectuado por el Juez de Primera Instancia ante cuyo Despacho se interpuso la solicitud. El acto de remate deberá contar siempre con la asistencia de un representante del Banco.

La Corte Superior podrá designar, con carácter permanente o para casos específicos, Jueces de Primera Instancia Ad-Hoc o secretarios de Juzgados Ad-Hoc para que éstos tomen a su cargo los procedimientos de remate interpuestos por el Banco.

Los partes remitidos por el Juzgado a los Registros Públicos con el texto del acta de remate será título suficiente para inscribir la traslación de dominio a favor del adjudicatario. Sin perjuicio de ello, el Banco o el adjudicatario podrá solicitar al Juzgado ante quien se efectuó el remate que se extienda escritura pública en que conste la adjudicación.

Artículo 48º.— La base para el remate en la primera vez que se ponga en subasta el inmueble será el 75% del valor de la propiedad, conforme a la tasación practicada al tiempo de otorgarse el préstamo. Sin embargo, será potestativo del Banco, sin que quepa alegación o recurso alguno del deudor o de terceros, solicitar que el remate se efectúe sobre la base del 75% del valor de la propiedad según nueva tasación efectuada por el Banco, previamente a la solicitud de remate.

Si no se presentaran postores para el remate se procederá a una segunda subasta, teniéndose en ella como valor de tasación el de la practicada al tiempo de otorgarse el préstamo y con deducción de un 15% sobre la base anterior.

Si en el segundo remate tampoco hubiere postores se convocará para un tercero, y así para los demás que sean necesarios hasta realizarse la venta, deduciéndose en cada remate un 15% de la suma que sirvió de base en el anterior.

En ningún caso la base del remate será menor al monto adeudado por todo concepto al Banco, en razón del préstamo que dio origen al remate.

Si en la subasta en que la base del remate sea igual al monto mencionado en el párrafo anterior tampoco se presentaren postores, el Banco podrá solicitar al Juzgado que se le

adjudique la propiedad a dicho monto.

Si el valor de tasación de la propiedad fuere menor al monto adeudado por todo concepto al Banco, en razón del préstamo que dio origen al remate, el Banco podrá solicitar al Juzgado se le adjudique la propiedad a dicho valor de tasación y por la diferencia podrá proceder en la forma establecida en el Artículo 50º

En ningún caso el Banco podrá adjudicarse un inmueble por una suma mayor al monto que se le adeuda por todo concepto.

Artículo 49º.— Para presentarse como postor en el acto del remate será menester depositar en poder del Banco o en la institución que designe el Juzgado, una cantidad equivalente al 10% del valor de la tasación que rige para el remate, cuyo depósito se devolverá a los postores inmediatamente después del remate, con excepción al correspondiente al mejor postor, el cual se considerará como parte del precio de la subasta.

En el término de 48 horas el subastador deberá consignar en favor del Banco el íntegro del precio de adjudicación, y si no lo hiciere, automáticamente se considerará abandonado el remate y se convocará a uno nuevo en las mismas condiciones.

La cantidad depositada la aplicará el Banco a cubrir los gastos ocasionados por el remate, y el subastador no podrá presentarse a un nuevo remate convocado por el Banco, salvo que pague una multa a favor del Banco del 10% de tasación del inmueble.

Artículo 50º.— Además del derecho de solicitar y obtener la venta de los bienes hipotecados en caso de incumplimiento de los prestatarios, el Banco tendrá contra sus deudores acción personal por la suma total que les sea debida en razón del préstamo o por cualquier diferencia que permanezca impaga al Banco luego de producido el remate.

Artículo 51º.— A fin de proceder en la forma y modo establecido por esta Ley, los contratos de préstamo se otorgarán por escritura pública y se inscribirán en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El Banco entregará la suma material del préstamo luego del bloqueo registral respectivo a que esté registrada la hipoteca y en vista del certificado del Registro de la Propiedad Inmueble expedido el día de la entrega,

en que conste que el inmueble sólo reconozca los gravámenes establecidos o reconocidos en la escritura de préstamo.

Artículo 52º.— El deudor puede evitar el remate en cualquier momento, antes de que se haya realizado, pagando al contado el importe de todas las cuotas atrasadas, de los intereses normales y penales devengados y de todas las demás sumas debidas al Banco, inclusive los gastos incurridos por razones del remate; y si el remate se realiza porque el deudor, no ha hecho el pago adicional a las cuotas pactadas o suministrado garantía adicional al ser requerido por el Banco en los casos previstos en el contrato, el deudor puede evitar el remate, en cualquier momento, antes de que se haya realizado, haciendo el pago adicional o suministrando la garantía adicional requerida y pagando además al contado el monto de los gastos realizados por el Banco por razón del remate.

Artículo 53º.— Ningún Juez admitirá a tercería excluyente de dominio o de preferencia para el pago si la demanda no está acompañada de escritura pública, registrada en debida forma y con fecha anterior a la escritura de préstamo del Banco. Ningún Juez puede tampoco obligar al Banco a entrar en concurso de acreedores o quiebra por ningún motivo. Ningún acreedor tendrá otro derecho que el de pedir al Juzgado que retenga el saldo del precio obtenido en el remate de la propiedad, después que el Banco se haya reembolsado íntegramente del importe de su préstamo, inclusive los intereses normales y penales devengados, todos los gastos realizados por razón de la venta y todas las demás, sumas debidas y reembolsables al Banco.

Artículo 54º.— Las acciones que tengan los deudores del Banco, distintas de la tercería de dominio o de preferencia a que se refiere el artículo anterior, podrán ejercitarse ante el Poder Judicial en la vía y forma establecidas por las leyes comunes, pero sólo después del remate de los bienes hipotecados.

Artículo 55º.— El Gobierno Central y las Municipalidades tendrán derecho preferente para el cobro de los impuestos y arbitrios que graven la propiedad hipotecada al Banco, correspondientes al período de un año anterior a la fecha de la subasta de dicha pro-

piedad. Todo impuesto o arbitrio de cualquier naturaleza, correspondiente a período anterior, sólo será cobrable del saldo que resultare a favor del deudor.

TITULO VIII

DE LA DISTRIBUCION DE LAS UTILIDADES

Artículo 56º.— Las utilidades netas anuales provenientes de las operaciones del Banco serán aplicadas a reponer cualquier diferencia por pérdidas ocurridas en el capital del Banco o en ejercicios anteriores. El saldo de dichas utilidades se distribuirá en la forma siguiente:

- a) 10% para fondo de reserva.
- b) 4% para el fondo de trabajadores, cuyo financiamiento y fines serán normados por el Reglamento que apruebe el Directorio.
- c) 4% para gratificación a los empleados.
- d) La suma necesaria para repartir un dividendo preferencial del 10% anual sobre el capital efectivamente desembolsado por las Acciones de la Clase "C". Este dividendo podrá abonarse trimestralmente cuando lo juzgue conveniente el Directorio.
- e) La suma necesaria para repartir un dividendo del 10% sobre el capital efectivamente desembolsado por las Acciones de las Clases "A" y "B"; y,
- f) El remanente de utilidades netas se repartirá en dinero y/o en acciones del Banco en la proporción que se fije en los Estatutos del Banco.

TITULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 57º.— Todas las leyes generales o especiales que estén en oposición con las prescripciones de esta Ley no serán aplicables a los contratos y operaciones del Banco.

Artículo 58º.— Las escrituras de aumento de capital y modificación de estatutos que otorgue el Banco quedan exoneradas de todo impuesto, así como del pago de derecho de inscripción en el Registro Mercantil.

Artículo 59º.— Los servidores del Banco están sujetos al régimen laboral de la actividad privada.

Artículo 60º.— Las hipotecas constituidas en favor del Banco, en garantía de préstamos que efectúe, conforme a esta Ley, y las que garanticen otros préstamos que adquiriera tendrán prelación sobre cualquier otro gravamen cualquiera que fuere su naturaleza.

Artículo 61º.— La modificación de los Estatutos del Banco que sean resueltas por la Junta General de Accionistas, deberán ser aprobadas por la Superintendencia de Banca y Seguros, siguiendo el trámite establecido por la Ley de Bancos para las empresas bancarias comerciales.

TITULO X

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA.— Dentro de los 120 días de promulgado el presente Decreto Legislativo, el Directorio del Banco Central Hipotecario del Perú convocará a Junta General Extraordinaria de Accionistas a fin de que ésta acuerde los nuevos Estatutos del Banco que serán aprobados por Resolución Suprema y se proceda a elegir al Directorio en concordancia con el presente Decreto Legislativo. En la misma Junta General se procederá a elegir al Directorio.

SEGUNDA.— Deróguese las Leyes Nos. 6126, 8537, 11646, Artículo 1º de la Ley Nº 15143, Artículo 35º del Decreto Ley Nº 17521, los Decretos Leyes Nos. 21296, 21973, 22262, 22458 y todas las demás disposiciones legales que se opongan al previsto en el presente Decreto Legislativo.

TERCERA.— El presente Decreto Legislativo entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

Por tanto:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los doce días del mes de Junio de mil novecientos ochentiuono.

FERNANDO BELAUNDE TERRY Presidente Constitucional de la República.

MANUEL ULLOA ELIAS Presidente del Consejo de Ministros y Ministro de Economía, Finanzas y Comercio.