

## **RESOLUCIÓN 71-99**

# **NORMATIVO PARA EL RECLAMO, LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL SEGURO DE HIPOTECA**



**EL INFRASCrito SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA-, CERTIFICA: HABER TENIDO A LA VISTA EL LIBRO DE ACTAS DE LA JUNTA DIRECTIVA DONDE APARECE EL ACTA NUMERO TREINTA Y UNO GUION NOVENTA Y NUEVE (31-99) DE FECHA DIEZ DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE Y QUE EN SU PARTE CONDUCENTE EN EL PUNTO CUARTO, SE ENCUENTRA LA RESOLUCION QUE INTEGRAMENTE DICE:**

**RESOLUCION NUMERO 71-99**

**NORMATIVO PARA EL RECLAMO, LIQUIDACION Y PAGO DEL SEGURO DE HIPOTECA**

**LA JUNTA DIRECTIVA DEL FHA. CONSIDERANDO:** Que la Administración del FHA, presentó a este Organó Colegiado los resultados de la revisión de las actuales normas que regulan el trámite del reclamo, liquidación y pago del seguro de hipoteca. **CONSIDERANDO:** Que con dichas normas el FHA agiliza el pago del seguro de hipoteca, mediante la apertura de otros procedimientos que garantizan al inversionista y a las Entidades Aprobadas la recuperación del capital. **POR TANTO:** Con base en lo considerado y lo que para el efecto preceptúan los artículos: 2°.literales a) y d), 3°.literal d), 11 literales a) y o), 19, 20 y 21 del Decreto 1448 del Congreso de la República (Ley del FHA) y su Reglamento. **RESUELVE:** 1°. Aprobar las siguientes normas operativas, en la siguiente forma:

## **I. DEL RECLAMO DEL SEGURO DE HIPOTECA**

**Artículo 1°. DENOMINACION:** El presente documento se denomina **“NORMAS OPERATIVAS PARA EL TRAMITE DEL RECLAMO, LIQUIDACION Y PAGO DEL SEGURO DE HIPOTECA”**

**Artículo 2°. MORA EN EL SISTEMA FHA.** Se define la mora como el incumplimiento el deudor hipotecario en su obligación mensual pactada según escritura.

Dentro del Sistema FHA, el deudor hipotecario goza de un período de gracia de quince días, para efectuar su pago mensual, sin recargo por mora (Artículo 22 del Reglamento de la Ley del FHA), por ejemplo: si la cuota debió pagarse el 31 de enero, la falta de pago se calculará a partir del 16 de febrero y el período dentro del cual podrá presentarse la demanda terminará el 15 de agosto del mismo año.

**Artículo 3°. INFORME DE LA MORA EN LA CARTERA FHA.** (Artículo 26°. del Reglamento de la Ley). La Entidad Aprobada deberá presentar al FHA en los primeros cinco días de cada mes, un listado de los deudores que presentan cuotas en mora. Dicho listado deberá contener la siguiente información: Número de caso FHA, nombre del deudor, nombre del Proyecto, cuotas pagadas, cuota en mora, monto de las cuotas en mora y saldo de capital.



**Artículo 4º. INTENCION DE DEMANDAR AL DEUDOR EN MORA** (Artículo 26 del Reglamento de la Ley): La Entidad Aprobada comunicará al FHA por escrito por lo menos con quince días de anticipación, la intención de demandar al deudor en mora.

Si se entabla el juicio ejecutivo en la vía de apremio, la Entidad Aprobada queda obligada a remitir al FHA dentro de los siguientes cinco días de su presentación, copia o fotocopia de la demanda con sello y fecha de recepción del juzgado correspondiente.

**Artículo 5º. OPCIONES DE LA ENTIDAD APROBADA PREVIAS AL COBRO DEL RECLAMO DEL SEGURO DE HIPOTECA** (Artículo 19 de la Ley del FHA).

1. **Ejecución:** La Entidad Aprobada luego de adjudicarse el inmueble por juicio ejecutivo en la vía de apremio podrá optar por lo siguiente:
  - a) Adjudicarse el inmueble en forma definitiva, desistiendo del Reclamo del Seguro de Hipoteca.
  - b) Optar por el Reclamo del Seguro de Hipoteca, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de adjudicación del inmueble a su favor, en el remate judicial.
2. **Cesión voluntaria:** En caso de cesión voluntaria por parte del deudor hipotecario, la Entidad Aprobada podrá optar por lo siguiente:
  - a) Adjudicarse el inmueble en forma definitiva, desistiendo del Reclamo del seguro de Hipoteca.
  - b) Optar por el Reclamo del Seguro de Hipoteca dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de la escritura traslativa de dominio.
3. **Cesión Voluntaria especial**

Cesión voluntaria especial, es el acto por el cual el deudor hipotecario manifiesta su deseo de ceder el inmueble al FHA por intermedio de la Entidad Aprobada, mediante nota, la cual servirá de base para el trámite de aprobación del Reclamo por parte del FHA y consecuentemente para la escrituración.

En igual forma se podrá ceder el inmueble al FHA por intermedio de la Entidad Aprobada, no obstante se hubiere iniciado juicio ejecutivo en la vía de apremio.

**Artículo 6°. PROCESO EJECUTIVO EN LA VIA DE APREMIO** (Artículo 27 del Reglamento de la Ley del FHA) La Entidad Aprobada podrá iniciar el proceso ejecutivo en la vía de apremio contra el deudor hipotecario dentro de los seis meses en mora; sin embargo, la Entidad Aprobada tendrá derecho a iniciar la demanda después del sexto mes, siempre y cuando el caso se ajuste a la tabla que se describe a continuación, tomando en cuenta el número de cuotas pagadas así:

<u>No. DE CUOTAS PAGADAS</u>	<u>MES PARA EL INICIO DEL JUICIO A PARTIR DE LA MOROSIDAD</u>
De 7 a 12	7°.
De 13 a 24	8°.
De 25 a más	9°.

**Artículo 7°. LIMITE DE TIEMPO PARA LA ESCRITURACION A FAVOR DEL FHA:** La Escritura Traslativa de Dominio a favor del FHA, deberá otorgarse dentro del año siguiente a la fecha de haberse iniciado el proceso contra el deudor hipotecario (fecha de presentación de la demanda). Si la Entidad Aprobada no cumpliera con el otorgamiento de la escritura en el tiempo establecido, el FHA no pagará los intereses sobre el saldo de capital reclamado, por el tiempo que se exceda. En el tiempo estipulado anteriormente no está incluido el utilizado por el FHA para resolver la solicitud del reclamo y para la firma de la escritura traslativa de dominio por parte del FHA, por lo tanto se reconocerán intereses y gastos de administración. En casos excepcionales, debidamente justificados y verificados tales motivos por el FHA, la Junta Directiva podrá otorgar una prórroga al plazo establecido, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 19 que relaciona casos no previstos.

**Artículo 8°. CESION VOLUNTARIA:** El deudor que incurra en mora, podrá ceder voluntariamente el inmueble, en cuyo caso deberá otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de la Entidad Aprobada y ésta a favor del FHA, en el mismo acto e instrumento público.

Para los casos de cesión voluntaria especial, la fecha de la nota del deudor, deberá estar comprendida dentro del plazo que estipula el artículo 27 del Reglamento de la Ley del FHA y 5°. de las presentes normas.

Con relación al límite del plazo para la escrituración y presentación de la liquidación al FHA en caso de cesión voluntaria especial, se fijan 4 meses a partir de la fecha del Acuerdo de Gerencia que apruebe el Reclamo.

En caso de cesión voluntaria especial en el que previamente se inició el juicio ejecutivo, la Entidad Aprobada tendrá la opción de solicitar el Reclamo del Seguro de Hipoteca en cualquier momento del proceso pero los intereses y comisiones se pagarán a partir de la fecha de presentación de la demanda y conforme lo establecido en el Artículo 7°. De las presentes Normas.



**Artículo 9o. DE LA PRESENTACION DEL RECLAMO.** La Entidad Aprobada, de conformidad con el Artículo 19 de la Ley del FHA, dispone de 30 días hábiles para iniciar el trámite del Reclamo de Seguro de Hipoteca. Dicho lapso se contará, en caso de procedimiento ejecutivo, a partir de la fecha del acta de remate judicial.

En caso de cesión voluntaria y cesión voluntaria especial, a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

La Entidad Aprobada deberá presentar al FHA, para tal efecto, los siguientes documentos:

- a) Carta del reclamo.
- b) Copia simple legalizada de la escritura traslativa de dominio en caso de cesión voluntaria o cesión voluntaria especial.
- c) Copia o fotocopia del acta de remate, en caso de procedimiento judicial.
- d) Certificación del Estado de Cuenta del deudor hipotecario, donde consten las cuotas pagadas, cuotas en mora y saldo de capital.
- e) Original del documento donde conste el Seguro de Hipoteca.

**Artículo 10o. DEL RECLAMO PROCEDENTE.** Si se cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley del FHA, su Reglamento y estas normas, el FHA aprobará el Reclamo presentado, mediante la emisión del Acuerdo de Gerencia correspondiente.

**Artículo 11o. DEL RECLAMO IMPROCEDENTE**

Son causas de improbación del Reclamo:

- a) Cuando no se hubiere pagado la prima del Seguro de Hipoteca correspondiente al período dentro del cual se presentó la demanda.
- b) Cuando no se otorgue la escritura traslativa de dominio a favor de la Entidad Aprobada o del FHA en caso de cesión voluntaria especial, (Artículo 5º. de estas normas).
- c) Cuando el reclamo no se presente dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha del acta de remate; cuando no se presente la solicitud dentro de los 30 días hábiles siguientes de la fecha de la escritura traslativa de dominio a favor de la Entidad Aprobada o del FHA en caso de cesión voluntaria especial, (Artículo 19 de la Ley del FHA, 29 del Reglamento).

- d) Cuando la Entidad Aprobada se exceda de los seis meses para presentar la demanda contra el deudor hipotecario; cuando se exceda de ese mismo plazo para otorgar escritura traslativa de dominio a favor de la misma o del FHA, salvo los convenios en que se haya concedido una prórroga mayor, atendiendo las circunstancias del caso. (Artículo 27 del Reglamento de la Ley 6°. y 7°. de las presentes normas.

## II. LIQUIDACION DEL PAGO DEL SEGURO DE HIPOTECA

**Artículo 12o. DE LA LIQUIDACION.** La liquidación para el pago del Reclamo del Seguro de Hipoteca se integra por los siguientes rubros:

- A. **SALDO DE CAPITAL:** Se refiere al monto dejado de pagar por el deudor hipotecario, a la fecha de caer en mora, de conformidad con la tabla de amortización.
- B. **INTERESES:** El FHA, pagará a la Entidad Aprobada, los intereses por el número de meses, contados a partir de la primera cuota que haya dejado de pagar el deudor hipotecario, hasta la fecha en que se otorgue la escritura traslativa de dominio a favor del FHA, dentro del plazo establecido en el artículo 7°. de las presentes normas. Para el cálculo de los intereses, se tomará como base el saldo de capital. Aplicándose la tasa de interés que se haya pactado en la escritura constitutiva del crédito.
- C. **GASTOS DE ADMINISTRACION:** El FHA, pagará a la Entidad Aprobada, la comisión por servicio de administración de la hipoteca, la cual se calculará de la misma forma que los intereses. El porcentaje de dicha comisión será el mismo que se haya pactado en la escritura constitutiva del crédito.
- D. **PRIMA DE SEGURO DE HIPOTECA:** El seguro de hipoteca deberá estar vigente de la siguiente forma:
- A la fecha de recepción de la demanda en el tribunal correspondiente, en caso de juicio ejecutivo en la vía de apremio.
  - A la fecha del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, en caso de cesión voluntaria.
  - A la fecha de la nota del deudor hipotecario, en caso de cesión voluntaria especial.

La prima de seguro de hipoteca, se pagará anualmente y en forma anticipada (Artículo 21 del Reglamento de la Ley del FHA). El FHA, reintegrará a la

Entidad Aprobada aquella suma que por este concepto hubiere pagado por cuenta del deudor hipotecario.

- E) **IMPUESTOS:** (Artículo 29 literal c) del reglamento de la Ley del FHA): Los impuestos que la Entidad Aprobada pague con sus propios fondos por cuenta del deudor, le serán reintegrados, en virtud que el inmueble objeto de reclamo de seguro de hipoteca debe ser entregado al FHA, libre de cargas por contribuciones e impuestos.
- F) **PRIMAS DE SEGURO CONTRA INCENDIO, TERREMOTO Y LINEAS ALIADAS:** La Entidad Aprobada deberá comprobar los pagos efectuados con sus propios fondos a las Compañías Aseguradoras, en concepto de primas de seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas, el cual debe estar vigente a la fecha en que se otorgue la escritura traslativa de dominio a favor del FHA. El FHA reintegrará en la liquidación el total de las primas que la Entidad Aprobada haya pagado por cuenta del deudor hipotecario. La Entidad Aprobada deberá gestionar ante la Compañía de Seguros, el endoso de la póliza a favor del FHA.

**Artículo 13o. HONORARIOS Y COSTAS JUDICIALES:** Para el pago de la liquidación del seguro de hipoteca, estos rubros se pagarán de conformidad con lo estipulado en los aranceles profesionales, leyes de la materia, o en su caso, según los acuerdos o convenios que se pacten entre Profesionales del Derecho, Entidad Aprobada y FHA.

**ARTICULO 14°. RECEPCION DEL INMUEBLE.** En todos los casos la Entidad Aprobada, previo a la presentación de la liquidación, deberá entregar el inmueble completamente desocupado en estado de conservación aceptable y cumpliendo los demás requisitos que establece el artículo 29 del Reglamento de la Ley del FHA, suscribiéndose para el efecto el Acta correspondiente.

**Artículo 15o. DE LA PRESENTACION DE LA LIQUIDACION:** Para la liquidación, la Entidad Aprobada deberá presentar al FHA los siguientes documentos:

- 1) Solicitud por escrito de la Entidad Aprobada.
- 2) Liquidación del Reclamo del Seguro de Hipoteca, con los rubros indicados en los artículos 12 y 13 de las presentes normas.
- 3) Primer testimonio de la escritura pública de cesión de derechos del rematario en caso de juicio ejecutivo en la vía de apremio.



- 4) Primer Testimonio de la Escritura Pública de adjudicación en pago judicial de la Entidad Aprobada al FHA, en caso de juicio ejecutivo en la vía de apremio.
- 5) Primer Testimonio de la Escritura Pública de adjudicación en pago voluntario, en caso de cesión voluntaria del deudor hipotecario a la Entidad Aprobada.
- 6) Primer Testimonio de la escritura pública de adjudicación en pago de la Entidad Aprobada al FHA en caso de cesión voluntaria.
- 7) Primer Testimonio de la Escritura Pública de cesión de derechos del deudor hipotecario a la Entidad Aprobada y de ésta al FHA en el mismo instrumento público, en caso de cesión voluntaria especial.
- 8) Título de agua debidamente endosado a favor del FHA, si lo hubiera, o el documento del régimen de datación que surte la vivienda.
- 9) Certificación del Registro General de la Propiedad, en donde conste la inscripción de dominio a favor del FHA.
- 10) Endoso de la póliza de Seguro contra Incendio y Terremoto y líneas aliadas a favor del FHA.
- 11) Estado de cuenta actualizado del impuesto único sobre inmuebles donde conste que el caso se encuentra al día.
- 12) Certificación de la Compañía de Seguros donde consten los pagos efectuados por cuenta de la Entidad Aprobada.
- 13) Facturas de honorarios judiciales y notariales y comprobantes de los gastos.

**Artículo 16. APROBACION DE LA LIQUIDACIÓN:** Cumplidos los requisitos por la Entidad Aprobada, el FHA emitirá el Acuerdo de Gerencia respectivo, el cual contendrá:

- a) La aprobación de la liquidación.
- b) El detalle de los rubros
- c) El monto de la liquidación
- d) Tasa de Interés.
- e) La cantidad que pagará el FHA.

**Artículo 17. PAGO DE LA LIQUIDACIÓN:** (Artículo 21 de la Ley del FHA). De conformidad con el Acuerdo de Gerencia de aprobación de la liquidación, la Gerencia solicitará a la Junta Directiva que autorice el pago del seguro de

hipoteca, el cual podrá efectuarse por medio de Bonos Inmobiliarios FHA o en efectivo, total o parcialmente, a juicio de la Junta Directiva. La emisión de los bonos corresponderá al saldo de capital, en múltiplos de cien y los complementos de pagarán en efectivo.

El plazo de los Bonos Inmobiliarios FHA, iniciará el día siguiente de la fecha de presentación de la liquidación por parte de la Entidad Aprobada y su vencimiento será en la misma fecha en que vence la obligación hipotecaria que dio origen a su emisión.

En todo caso, el pago de los intereses, Comisión de la Entidad Aprobada por administración y demás gastos se hará en efectivo.

**Artículo 18. DESISTIMIENTO DEL RECLAMO:** La Entidad Aprobada podrá desistir del reclamo presentado mientras no se hubiere otorgado la escritura traslativa de dominio a favor del FHA, para el efecto, por escrito informará al FHA, que han sido pagadas las cuotas adeudadas y las costas respectivas, remitiendo la prima o primas del seguro de hipoteca correspondientes, recuperando así su vigencia el seguro de hipoteca.

**Artículo 19. CASOS NO PREVISTOS:** Los casos no previstos en estas normas, serán resueltos por la Junta Directiva del FHA.

**Artículo 20. TRANSITORIO:** Los reclamos de seguro de hipoteca aprobados antes de la fecha de vigencia de la presente resolución, continuarán su trámite bajo la estipulación de la Resolución 121-85.

**Artículo 21. VIGENCIA:** Las normas contenidas en esta resolución tienen efecto a partir del treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

2°. Se deroga la Resolución 121-85 y sus reformas. 3°. Encomendar a la Gerencia que notifique la presente resolución a las Entidades Aprobadas del Sistema FHA. 4°. Encomendar a la Secretaría que la comunique a la Gerencia, Subgerencias, Auditoría Interna, Asesoría Jurídica y Jefaturas de División y Departamentos.

Y PARA REMITIR A DONDE CORRESPONDE, EXTIENDO LA PRESENTE CERTIFICACION, DEBIDAMENTE CONFRONTADA CON SU ORIGINAL EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS TREINTA Y UN DIA DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.



Rulio Remberto Paredes Sánchez  
**SECRETARIO**

Lety