

DECRETO NUMERO 541

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 22 de la Constitución de la República es función del Estado conservar y mejorar las condiciones generales de la Nación, procurar el bienestar de sus habitantes e incrementar la riqueza mediante la creación y el fomento de instituciones de crédito y previsión social,

CONSIDERANDO:

Que la carencia de crédito adecuado constituye uno de los principales obstáculos para el mejoramiento de las condiciones de vivienda en el país, y que las instituciones de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, ampliamente experimentadas en diversas partes del mundo, pueden contribuir eficazmente a remediar dicha carencia; que por otra parte, las instituciones de ahorro y préstamo, por razón de su singular mecanismo de operación, ameritan un régimen jurídico especial, aunque coordinado en la legislación bancaria del país;

POR TANTO,

DECRETA:

La siguiente

Ley de Bancos de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar

ARTICULO 1o.- Los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar son instituciones de crédito que contratan la recepción de cuotas de ahorro periódicas de monto fijo mínimo con derecho a un préstamo hipotecario, emiten bonos de ahorro e hipotecarios y reciben depósitos de ahorro, con el objeto de invertir el producto de las operaciones activas especificadas en la presente Ley.

ARTICULO 2o.- Los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar se constituirán en la forma que prescribe el artículo 6º. de la Ley de Bancos y para su autorización deberán seguirse los procedimientos que dicha ley señala para las otras clases de bancos.

Antes de pronunciarse sobre la solicitud de los interesados, la Junta Monetaria deberá oír además a la entidad estatal encargada por la ley, de la política de la vivienda, la cual emitirá opinión en la materia de su competencia.

ARTICULO 3o.- Los bancos de ahorro y préstamo financiarán sus operaciones con su propio capital y reservas de capital, y, además, con los recursos obtenidos mediante:

- a) La recepción de cuotas de ahorro de acuerdo con las condiciones de sus contratos de ahorro y préstamo;
- b) La recepción de depósitos de ahorro y la emisión de bonos de ahorro;
- c) La emisión de bonos hipotecarios;
- d) La obtención de fondos de la entidad que funcione como institución hipotecaria central, de acuerdo con la ley;
- e) La contratación de empréstitos en el país o en el extranjero; y
- f) (Adicionado por el artículo 3 del Decreto Número 44-95 del Congreso de la República) La recepción de depósitos monetarios.

Artículo 4º.- (Reformado por el artículo 1 del Decreto Número 1487 del Congreso de la República) Los bonos de ahorro son títulos que amparan y comprueban los depósitos de ahorro a término constituidos en los bancos de ahorro y préstamo.

Los bonos de ahorro expresarán el valor nominal del título, el plazo, el tipo de interés, la fecha de emisión y las demás especificaciones pertinentes tendrán las siguientes características:

- a) Deberán ser nominativos y transferibles por simple endoso, con la correspondiente anotación en los registros del banco emisor, sin lo cual el endoso no producirá sus efectos;
- b) Gozarán del privilegio establecido en el artículo 7º. de esta ley;
- c) Podrán ser vendidos mediante el pago de prima única o de primas periódicas; y
- d) Podrán contener ofertas de premio (asignado por sorteo u otro mecanismo apropiado), así como cualesquiera otras clases de alicientes que tiendan a facilitar su colocación.

Por los demás, los depósitos de ahorro amparados por bonos de ahorro quedarán sujetos a los mismos encajes bancarios y a cualesquiera otras condiciones que, de conformidad con la ley, establezca la Junta Monetaria, la que podrá, además, dictar un reglamento para la emisión de bonos de ahorro por los bancos de ahorro y préstamo.

ARTICULO 5o.- La emisión de bonos hipotecarios requerirá, en cuanto a su oportunidad y condiciones generales la autorización de la Junta Monetaria; la aprobación de las condiciones específicas de la emisión, corresponde a la Comisión de Valores.

(Párrafo reformado por el artículo 2º. del Decreto Número 1487 del Congreso de la República) Los bonos deberán estar totalmente cubiertos con activos que consisten en saldos de créditos hipotecarios efectivos a favor de la Institución. No podrán emitirse bonos por un monto superior al setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de los inmuebles dados en garantía de tales créditos.

Para la contratación de empréstitos en el exterior se requerirá la aprobación previa de la Junta Monetaria.

ARTICULO 6o.- Los depósitos de ahorro que se definen en los términos del artículo 67, inciso a), fracción IV de la Ley Orgánica del Banco de Guatemala, quedarán sujetos a los encajes bancarios y demás condiciones que se establezcan de acuerdo con los artículos 63 al 71, inclusive, de la misma ley y a las obligaciones prescritas especialmente en los artículos 46 al 51 inclusive y en los artículos 53 y 54 de la Ley de Bancos. Sin embargo, no le es aplicable el último párrafo del artículo 50 de la mencionada Ley de Bancos por estar regulado el caso en el artículo 7o. del presente Decreto.

(Párrafo adicionado por el artículo 3º. del Decreto Número 1487 del Congreso de la República) A estos depósitos de ahorro, los bancos podrán abonar además de los intereses, bonificaciones adicionales por perseverancia que podrán distribuirse en forma de premios, asignados por sorteo u otro mecanismo apropiado, u otra clase de alicientes que tiendan a estimular el hábito de ahorro entre las clases populares, todo lo cual deberá estipularse en un reglamento expedido por el respectivo banco y aprobado por la Junta Monetaria. Tal reglamento podrá contener también cualesquiera otras regulaciones tendientes a esas finalidades.

ARTICULO 7o.- En caso de liquidación, tendrán privilegio sobre la generalidad de los activos, inmediatamente después de los créditos garantizados por afectaciones especiales, los siguientes pasivos, en su orden: los depósitos de ahorro simple, los bonos de ahorro, los bonos hipotecarios hasta por un mil quetzales (Q1,000) por persona o entidad, salvo que se trate de sociedades mutualistas o cooperativas que gozarán del mismo privilegio hasta por cinco mil quetzales (Q5,00.00)* por sociedad y los depósitos de ahorro especial constituidos bajo contratos de ahorro y préstamo hasta por dos mil quinientos quetzales (Q2,500.00) por persona o entidad.

ARTICULO 8o.- El contrato de ahorro y préstamo consiste en un convenio mediante el cual el ahorrante se obliga a entregar cuotas de ahorro periódicas

* *sic*

de monto fijo mínimo y el banco se compromete a otorgarle un préstamo hipotecario destinado a la adquisición, construcción, ampliación, o reparación de una vivienda o a levantar un gravamen hipotecario sobre la misma hasta por la suma especificada en el contrato, una vez que el ahorrante haya acumulado una cantidad no menor del veinte por ciento (20%) del total de la suma suscrita en un plazo mínimo de doce (12) meses. El plazo de amortización del préstamo no podrá exceder de veinticinco (25) años.

Artículo 9°.- (Reformado por el artículo 4° del Decreto Número 1487 del Congreso de la República) Los ahorrantes de ahorro y préstamo podrán rescindir sus contratos en cualquier momento de la vigencia de los mismos, sin obligación de hacer pagos ulteriores, en cuyo caso los bancos estarán obligados a devolver las cantidades recibidas, dentro de los noventa días siguientes, previa deducción de los gastos y comisiones que, en forma general, autorice la Junta Monetaria. En todo caso, los bancos podrán estipular en los contratos de ahorro y préstamo la facultad de renunciar en favor del suscriptor, aun en el caso de rescisión, a una parte o al total de las cantidades recibidas de éste en concepto de gastos de comisiones.

Artículo 10.- (Reformado por el artículo 5° del Decreto Número 1487 del Congreso de la República) En los planes de ahorro y préstamo no se usará procedimiento alguno de azar o sorteo, salvo el caso de adjudicación de los préstamos, cuando deba establecerse sistemas de preferencia, para lo cual deberán tomarse en cuenta la antigüedad de los ahorrantes y regularidad de los ahorros, así como otras circunstancias que señalen los reglamentos.

Los bancos podrán incluir en sus contratos de ahorro y préstamo, como aliciente adicional, el beneficio de premios en efectivo para sus suscriptores, hasta por un monto igual al valor nominal del respectivo contrato, los cuales podrán ser adjudicados por el procedimiento de sorteo. La contratación de este beneficio adicional será optativa para el suscriptor, pero una vez que éste lo contrate, estará obligado a cubrir su costo juntamente con las cuotas ordinarias de ahorro que deba pagar durante el período de integración de su contrato. Cualquiera que sea la periodicidad, procedimiento y forma de estos sorteos, todo lo cual debe constar en una cláusula especial de contrato de ahorro y préstamo, los bancos sólo actuarán, por lo que se refiere a este beneficio, como simples mandatarios administradores de los suscriptores que lo hayan contratado, carácter que tendrán para el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Llevar por separado cuenta y razón de las cantidades que recauden por concepto de dicho beneficio;
- b) Distribuir en forma de premios, en las condiciones y periodicidad que los respectivos contratos establezcan, el total acumulado que, por concepto de este beneficio, hubieren recaudado;
- c) Mantener sin cambio ni alteración algunos los demás derechos y obligaciones estipulados en el contrato de ahorro y préstamo del suscriptor que resulte agraciado con un premio; y

d) No cobrar comisión alguna por el manejo de este beneficio adicional.

ARTICULO 11.- El Organismo Ejecutivo dictará, a propuesta de la Junta Monetaria y previa audiencia de la Superintendencia de Bancos y de la entidad que funcione como institución hipotecaria central, reglamentos en los cuales se regularán las condiciones generales de los contratos de ahorro y préstamo y los elementos y bases actuariales de los cálculos financieros con los que los bancos de ahorro y préstamo deberán operar, incluyendo las bases de valuación de sus obligaciones. Antes de dar principio a sus operaciones, los bancos de ahorro y préstamo deberán obtener de la Superintendencia de Bancos la aprobación de los planes específicos con los que se propongan operar y de los modelos impresos de sus contratos.

ARTICULO 12.- La operación activa ordinaria y principal de los bancos de ahorro y préstamo consistirá en la concesión de préstamos hipotecarios a sus ahorrantes en cumplimiento de sus contratos de ahorro y préstamo, con destino exclusivo a la adquisición, construcción, reparación o ampliación de viviendas familiares o a la liberación de un gravamen hipotecario.

Se entenderá por vivienda familiar, casas de habitación preferentemente dedicadas al uso propio del ahorrante y de su familia en edificios unifamiliares o multifamiliares.

(Párrafo reformado por el artículo 6º. del Decreto Número 1487 del Congreso de la República) El crédito efectivo de cada contrato no podrá exceder de quince mil quetzales (Q.15,000.00), pero la Junta Monetaria podrá elevar dicho máximo, a solicitud razonada de un banco de ahorro y préstamo, cuando ocurran sensibles alzas en los costos de construcción. Se entenderá por crédito efectivo la diferencia entre el valor nominal de la suma suscrita y los ahorros acumulados. En las propiedades urbanas o suburbanas, el valor del terreno no podrá exceder en ningún caso del treinta y cinco por ciento (35%), del valor conjunto de la propiedad, y hasta el veinticinco por ciento (25%) de este último podrá ser dedicado a pequeños locales o salones de comercio.

Artículo 13.- (Reformado por el artículo 7º. del Decreto Número 1487 del Congreso de la República) Cuando los bancos de ahorro y préstamo tuvieren exceso de disponibilidades, podrán asimismo conceder préstamos hipotecarios con igual destino y limitaciones a los señalados anteriormente, a personas que no sean ahorrantes; invertir en títulos de crédito de valor estable y de fácil realización emitidos o garantizados por el Estado, las entidades públicas, las instituciones financieras estatales, los bancos que operen en el país y las empresas privadas de primer orden; y participar de cualquier modo en proyectos de urbanización y construcción de casas para uso de familias de medianos y modestos recursos.

Se entenderá por "exceso de disponibilidades" los recursos que provengan de las fuentes indicadas en el artículo 3º de esta ley, exceptuados los del inciso a) de dicho artículo.

Son "excedentes de ahorro y préstamo" los recursos acumulados provenientes de ahorro y préstamo, que no deban ser aplicados de manera

inmediata por los bancos al cumplimiento de tales contratos. Estos excedentes se computarán cada mes y podrán ser invertidos temporalmente sólo en valores líquidos de los que comprende el párrafo primero del presente artículo. Sin embargo, la Superintendencia de Bancos podrá conceder a los bancos autorizaciones específicas para emplearlos en otras inversiones temporales, de las autorizadas en esta ley, en las condiciones que determine la propia Superintendencia de Bancos y sin que en ningún caso puedan ser mayores del ochenta por ciento (80%) de los excedentes de que se trate.

El monto y aplicabilidad de los excesos de disponibilidad y de los excedentes de ahorro y préstamo deberán hacerse constar en acta del Consejo Directivo con los pormenores del caso.

ARTICULO 14. (Reformado por el artículo 1 del Decreto Número 44-95 del Congreso de la República) Los préstamos a suscriptores de contratos de ahorro y préstamo podrán representar hasta un noventa por ciento (90%) del valor total de la propiedad que sirva de garantía.

El monto de los préstamos que se concedan a personas que no suscriban un contrato de ahorro y préstamo no podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del valor total de la propiedad que sirva de garantía.

ARTICULO 15.- Los intereses que en cualquier concepto reconozcan o carguen los bancos de ahorro y préstamo, deberán ajustarse a los límites máximos que establezca la Junta Monetaria en uso de sus funciones legales.

ARTICULO 16.- Cualquiera persona que pretenda celebrar o celebre contratos de ahorro con promesa de otorgar préstamos hipotecarios, aunque la operación de ahorro tome la forma de colocación de títulos, deberá organizarse como banco de ahorro y préstamo y sujetarse a todo lo que prescribe la presente Ley.

En caso de duda acerca de la naturaleza de las operaciones a que se refiere el presente artículo, la Superintendencia de Bancos resolverá lo procedente, de oficio o a solicitud de parte; de tal resolución podrá interponerse recurso de apelación ante la Junta Monetaria.

ARTICULO 17.- Los ahorros constituidos bajo contrato de ahorro y préstamo y los bonos de ahorro que dichas instituciones serán inembargables hasta por la cantidad de dos mil quetzales (Q2,000.00), a menos que se trate de deudas que provengan de pensiones alimenticias o de deudas contraídas con la misma institución.

Igualmente será inembargable la casa adquirida directamente por medio de contratos de ahorro y préstamo, siempre que esté habitada por el suscriptor o por sus ascendientes o descendientes directos y que su valor total no exceda de diez mil quetzales (Q10,000.00), a menos que se trate de deudas que provengan de pensiones alimenticias o de deudas contraídas con la misma institución.

Artículo 18.- (Reformado por el artículo 9º. del Decreto Número 1487 del Congreso de la República) La Superintendencia de Bancos estará encargada de la vigilancia y fiscalización de los bonos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar. Los Bancos de Ahorro y Préstamo se regirán, en todo lo pertinente, por las demás leyes bancarias y podrán realizar también las siguientes actividades:

- a) Adquirir terrenos urbanos o para urbanizarlos a fin de vender parcelas destinadas a edificación de viviendas unifamiliares o multifamiliares, o las viviendas ya edificadas, debiendo mediar la previa anuencia de los suscriptores de ahorro y préstamo, cuando las viviendas se destinen a dichos suscriptores;
- b) Prestar los servicios de fiduciario para el desempeño de fideicomisos que tengan por objeto fines lícitos relativos a urbanización de terrenos, administración de lotificaciones, edificación de viviendas unifamiliares o multifamiliares, así como a la administración de estas últimas.

Por el contrato o acto constitutivo de fideicomiso, el fideicomitente traslada el dominio del bien o derecho de que se trate, al banco fiduciario, pero sólo para que éste cumpla los fines que aquel le encomienda, en beneficio del propio fideicomitente, o de un tercero denominado fideicomisario, en los términos estipulados en el mismo contrato o acto constitutivo de fideicomiso. Cuando los bienes entregados en fideicomiso sean inmuebles o derechos reales, se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble el contrato o acto constitutivo del fideicomiso y mientras esta inscripción esté vigente no podrán venderse ni gravarse el respectivo inmueble o los derechos reales, sin el consentimiento expreso del banco fiduciario. Al extinguirse la vigencia del contrato o acto constitutivo del fideicomiso por haberse cumplido éste, por haber terminado su duración o por cualquiera otra causa, se harán las inscripciones correspondientes en el Registro de la Propiedad Inmueble, debiendo comparecer el banco fiduciario en la solicitud de tales inscripciones. El ejercicio de estas actividades se ajustará a las reglamentaciones que la Junta Monetaria dictare. En tanto dichas reglamentaciones se expidan, los bancos las llevarán a cabo de acuerdo con los reglamentos que al efecto emitan; y

- c) Intervenir en la emisión de cédulas hipotecarias e incluso garantizar su pago, cuando el producto de las mismas se destine a financiar actividades de mejoramiento o desarrollo de la vivienda familiar. El ejercicio de esta actividad será reglamentado por la Junta Monetaria.

La emisión de cédulas hipotecarias, cuyo pago garanticen los bancos de ahorro y préstamo se regirá, además, por las siguientes disposiciones:

- I. (Reformado por el artículo 2 del Decreto Número 44-95 del Congreso de la República) El monto de la emisión por concepto de capital adeudado no podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del valor total de los inmuebles

que queden gravados con hipoteca, salvo que la obligación esté asegurada en el FHA, en cuyo caso el importe de la emisión podrá ascender hasta el noventa y cinco por ciento (95%) del valor total de los inmuebles que sirven de garantía. El plazo para pagar la totalidad de la obligación hipotecaria no excederá de 25 años.

II.- Los bancos dispondrán de todas las facultades necesarias para verificar la garantía y el destino de la emisión de cédulas;

III.- Los bancos también tendrán derecho de asegurarse en la escritura de la emisión de las cédulas y con la misma hipoteca que ampare el pago de aquéllas, el cobro de los derechos, cuotas, comisiones, intereses penales y gastos que causen su intervención en la emisión, tendrán asimismo el derecho de exigir al deudor la entrega de cuotas periódicas para formar el fondo destinado al pago de los servicios de las cédulas, reservándose el derecho de dar por vencida anticipadamente toda la emisión en el caso de que los deudores dejen de entregar una de las referidas cuotas, caso en el que bastará para ejercer las acciones correspondientes copia legalizada de la escritura de emisión;

IV.- Los bancos responderán solidariamente del importe del principal e intereses y demás derechos atribuidos a las cédulas, en los mismos términos del deudor;

V.- Los bancos representarán con las facultades generales y especiales que la ley requiera y con las responsabilidades del mandatario, a todos los tenedores de las cédulas para todos los actos y contratos que corresponda ejecutar como acreedor hipotecario. Podrán, además, otorgar en nombre del conjunto de tenedores de cédulas, cancelaciones de la hipoteca, documentos, actos o contratos que deban celebrarse con el deudor común, de acuerdo con los términos de la escritura de emisión;

VI.- Las cédulas hipotecarias emitidas con la garantía de un banco, así como aquellas en cuya emisión sólo haya intervenido, pueden ser adquiridas, negociadas o cedidas por el propio banco garantizador o interventor; asimismo, el banco que garantice o intervenga en la emisión de cédulas hipotecarias podrá encargarse de custodiar y administrar éstas por cuenta y orden de sus tenedores.

Las cédulas hipotecarias cuyo pago garanticen los bancos de ahorro y préstamo, o en cuya emisión intervengan, contendrán los requisitos exigidos por la ley y en vez de la firma del registrador de la Propiedad Inmueble, llevarán la firma del representante legal del banco que haya intervenido en la emisión o garantizado el pago y el sello del propio banco. Las cédulas hipotecarias así emitidas son títulos de crédito y constituyen título ejecutivo. En los demás se aplicarán las respectivas prescripciones del Código Civil.

En ningún caso, las actividades señaladas en los incisos a) y c) de este artículo, podrán afectar los fondos provenientes de los contratos de ahorro y préstamo.

Artículo 19.- (Reformado por el artículo 10 del Decreto Número 1487 del Congreso de la República) Los contratos de ahorro y préstamo y los contratos de préstamos derivados de los mismos, su transferencia, negociación o cancelación, estarán exentos del impuesto de papel sellado y timbres, sin

perjuicio de que los bancos de ahorro y préstamo gozarán de las demás exoneraciones de dichos impuestos, que otorguen las leyes a las instituciones bancarias.

Los contratos de préstamos hipotecarios que los bancos de ahorro y préstamo otorguen a personas no ahorrantes, así como los contratos de administración o fideicomiso que celebren, gozarán también de las mismas exoneraciones señaladas en el párrafo anterior, incluyendo el impuesto de alcabala en su caso, siempre que los préstamos hipotecarios se destinen a financiar el hogar propio de personas que no posean otra propiedad inmueble y que las operaciones de administración o fideicomiso que se encomienden a los bancos, tengan por objeto la planificación, financiamiento o ejecución de obras de urbanización para viviendas unifamiliares o multifamiliares, o la edificación o administración de las mismas.

ARTICULO 20.- El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo: en Guatemala, el diez de agosto de mil novecientos cuarenta y ocho, año cuarto de la Revolución.

V. M. GIORDANI,
Presidente del Congreso.

DIEGO CETINA P.,
Secretario.

PEDRO M. DARDON,
Secretario

Palacio Nacional: Guatemala, 13 de agosto de 1948.

Publíquese y cúmplase.

JUAN JOSE AREVALO

El Ministro de Economía y Trabajo,
ALFONSO BAUER PAIZ.

La presente ley y sus reformas fueron publicadas en el diario oficial, así:

Decreto Número 541 del Congreso de la República:
Decreto Número 1487 del Congreso de la República:
Decreto Número 44-95 del Congreso de la República:

28 de agosto de 1948
5 de octubre de 1961
14 de julio de 1995