



*Superintendencia de Bancos
y de Otras Instituciones Financieras*

CIRCULAR

DS-DL-2155-09-2009/VMUV

A : Gerentes Generales
Bancos y Financieras
Supervisados por la SIBOIF.-

De : VICTOR M. URCUYO V. *[Signature]*
Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

ASUNTO : Instrucciones en ocasión de *Cesión de Créditos en Garantía*

FECHA : 07 de septiembre del 2009



Se han recibido quejas de clientes de algunas entidades que, habiendo pagado y finiquitado sus Créditos Hipotecarios y/o Prendarios en tiempo y forma, dentro de los plazos originalmente pactados; están siendo perjudicados por las siguientes situaciones:

- Que no se les entrega con prontitud el Testimonio Notarial de la Escritura Pública contentiva de la Cancelación del Crédito y de la Hipoteca y/o Prenda.
- Que al momento de la entrega de dicho documento, no se les informa que ese crédito fue cedido en garantía a otra entidad.
- Que no se les explica que la entidad primeramente debe dejar sin efecto dicha cesión y cancelar su inscripción en el Registro Público respectivo, para que, y hasta entonces, el cliente pueda proceder a hacer los trámites de inscripción en dicho Registro de la Cancelación de la Hipoteca y/o de Prenda.
- Que transcurrido cierto tiempo, se llevan la desagradable sorpresa que el Registro Público no les puede inscribir la Cancelación de su Hipoteca y/o Prenda por cuanto la entidad bancaria aún no ha inscrito la Cancelación de la Cesión de Crédito en Garantía a como le correspondía haber hecho previamente, a su propio costo.

Lo anterior constituye una evidente negligencia que acarrea daños y perjuicios a los clientes, y pone de manifiesto, en algunas entidades, falta de coordinación entre sus respectivas áreas de crédito y de asesoría jurídica, y debilidades en sus flujos de información tanto internos como para el público a nivel de gobierno corporativo; lo que no se puede permitir ni tolerar.

1



Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

DS-DL-2155-09-2009/VMUV

Por lo anterior, y sin perjuicio del privilegio que gozan los bancos y financieras en el tema de la *Cesión de Créditos en Garantía*, conforme los artículos 59, numeral "6", y 122 de la Ley No. 561: "*Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros*"; a través de la presente Circular y de acuerdo con los artículos 3 (numerales 12 y 16) y 19 (numeral 11), de la Ley No. 316: "*Ley de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras*" y sus reformas; se dictan las siguientes instrucciones, a las que se dará un estricto seguimiento *in situ* y *extra situ* :

1.-) Dentro de un plazo **no mayor a los 5 días hábiles**, contados a partir de la fecha del último pago por el cual se finiquita cualquier Crédito Hipotecario y/o Prendario (cedido o no cedido en garantía) y previo pago de los servicios respectivos, la entidad debe entregar al cliente el correspondiente Testimonio Notarial de la Escritura Pública contentiva de la Cancelación del Crédito y de la Hipoteca y/o Prenda.

2.-) En los casos de Créditos Hipotecarios y/o Prendarios que han sido objeto de cesión en garantía, **2 meses antes** del último pago previsto para finiquitarlo la entidad debe gestionar y cancelar dicha cesión en el respectivo Registro Público, sustituyendo la garantía a favor del cesionario con otros créditos, según el caso; a fin de que, al momento que el cliente efectúe su último pago, no se vea afectado por negocios entre entidades financieras ajenos a él.

3.-) Se deben fortalecer los flujos y medidas internas para dar la información pertinente y oportuna al cliente.

Atentamente,

Cc: Dra. Virginia Molina, Vice-Superintendente, SIBOIF.-
Lic. Soledad Balladares, Intendente de Bancos, SIBOIF.-
Dr. Uriel Cerna B., Director Legal, SIBOIF.-
Archivo.-

2

Correo Electrónico: correo@siboif.gob.ni

web: www.siboif.gob.ni

Teléfono PBX: 2265-1555 Apartado 788
Edificio SIBOIF - Km. 7 Carretera Sur
Managua, Nicaragua

