

LEY N.º 756

Fundación del Banco Hipotecario

Buenos Aires, noviembre 23 de 1871.

El Senado y Cámara de Representantes de la Provincia de Buenos Aires, etc.

ARTÍCULO 1.º — Se funda un Banco Hipotecario bajo la dependencia del Banco de la Provincia, destinado a facilitar los préstamos sobre hipoteca y su reembolso a largos plazos por anualidades que comprendan los intereses, el fondo de amortización y comisión del Banco.

ART. 2.º — Las operaciones del Banco consistirán:

1.º En emitir *cédulas de crédito* transferibles, sobre hipotecas constituidas a su favor.

2.º En recaudar las anualidades que deben los hipotecarios al Banco.

3.º En pagar con puntualidad los intereses correspondientes a los tenedores de las *cédulas*.

ART. 3.º — Las *cédulas* se emitirán formando series. Pertenecen a la misma serie, las que ganan un mismo interés, y tengan asignado un mismo fondo de amortización y un término igual para el pago de los intereses.

ART. 4.º — El interés no podrá exceder del 8 por ciento, ni la amortización del 2 por ciento, ni bajar esta del 1 por ciento.

ART. 5.º — Las *cédulas* que se emitan no bajarán de 50 pesos fuertes. Serán nominales o al portador.

ART. 6.º — Las nominales son transmisibles en forma de endoso, cuyo efecto será solamente el de la cesión civil de acciones.

ART. 7.º — Deberán expresarse la tasa del interés que será abonable por el Banco y el *tanto* por ciento de amortización, al objeto de clasificar la serie.

ART. 8.º — El interés asignado a la *cédula* deberá ser el mismo que reconozca la hipoteca.

ART. 9.º — Los que tomaren *cédulas de crédito* sobre hipotecas se comprometerán a pagar al Banco por la cantidad a que dichas *cédulas* ascendieren, anualidades por el número de años que se fijen en el contrato que comprenderán:

1.º El interés.

2.º La cuota de amortización.

3.º Uno por ciento de comisión del Banco para subvenir a los gastos de administración y contribuir a formar un fondo de reserva.

ART. 10. — Las anualidades así como el interés de las cédulas serán divididas en trimestres y semestres.

ART. 11. — Las anualidades e intereses de las cédulas deben ser satisfechos en moneda; las primeras al empezar el período, el segundo al expirar. El Banco señalará fechas para los percibos, que serán comunes para todos los deudores; y fechas para los plazos comunes para los tenedores de cédulas.

ART. 12. — La emisión de cédulas no podrá superar al importe de las hipotecas.

ART. 13. — El contrato hipotecario será otorgado ante un escribano público que tendrá su oficina en el Banco, el cual autorizará con su firma las cédulas que correspondan en cantidad y serie al gravámen, de que se tomará razón en la Oficina de Hipotecas.

Estas cédulas serán suscritas por el presidente y secretario del Banco.

ART. 14. — Llenadas estas formalidades, serán entregadas al interesado por su valor nominal equivalente al préstamo sobre la propiedad.

ART. 15. — El deudor podrá libertar el inmueble en todo o en parte, anticipándose al contrato, satisfaciendo el todo o una parte del préstamo en moneda o en cédulas de la serie a que corresponda por su valor nominal, y por una décima parte, por lo menos, del importe de la deuda primitiva. El Banco cuidará de hacer publicar la tabla de amortización. Si el anticipo es hecho en cédula el deudor abandonará el interés de la cédula y la liquidación de la deuda se hará por la cifra que marcan las tablas al fin del trimestre o semestre pagado. Cuando por el crédito superior a la par que hayan adquirido las cédulas convenga al deudor libertarse en moneda, abonará al Banco un trimestre o un semestre como corresponda a la serie de préstamo y la liquidación se verificará como queda expresado arriba; en los anticipos parciales la indemnización será proporcional.

ART. 16. — El adquirente de una propiedad hipotecada al Banco, se coloca en la misma situación que tenía el deudor.

ART. 17. — La cancelación de una hipoteca por entéro o parcialmente será simultánea con la anulación que hará el escribano

de hipotecas de las cédulas correspondientes, de modo que las cédulas emitidas se hallen en todo tiempo representadas por las obligaciones que graviten sobre las propiedades.

ART. 18. — Los gastos que ocasione la propiedad en la constitución de la hipoteca y en su cancelación, corresponden al propietario.

ART. 19. — Con el fondo cobrado por amortización se rescatarán cédulas por sorteo y a la par, con anticipación de un trimestre o semestre, según sea como el Banco haya dividido las anualidades.

ART. 20. — Esas cédulas no devengarán interés desde el día señalado para su pago.

ART. 21. — Sin perjuicio de la amortización ordinaria, el Banco tiene el derecho de amortizar también a la par, empleando el sorteo, la cantidad de cédulas que acuerde su directorio, debiendo ser en proporción de las diversas series con aviso público previo de treinta días.

ART. 22. — Las cédulas rescatadas continuarán devengando interés para el Banco mientras no sirvieren a la cancelación de las hipotecas redimidas por el transcurso natural del tiempo.

ART. 23. — El capital y los intereses no cobrados se prescriben a favor del Banco, pasando diez años entre presentes y veinte entre ausentes, si el tenedor no se ha presentado a cobrar.

ART. 24. — El tenedor de las cédulas de crédito solo tiene acción contra el Banco.

ART. 25. — Las cédulas y su transferencia, quedan exentas del uso del papel sellado.

ART. 26. — El Banco no podrá negarse al pago del capital de las cédulas sorteadas ni al de los intereses, ni admitirá para su pago oposición de tercero, no mediando orden de autoridad competente.

ART. 27. — Pagadas las anualidades convenidas por todo el tiempo del contrato, queda la hipoteca redimida y libre el deudor de las obligaciones hacia el Banco. La cancelación de la hipoteca se efectuará como lo prescribe el artículo 17, presentando al Banco las cédulas que deben ser anuladas definitivamente.

ART. 28. — La omisión del pago de un *trimestre o semestre*

da derecho al Banco para exigir el pago de la deuda en su *capital actual*, con arreglo a la tabla de amortización.

ART. 29. — Si pasados 75 días de vencido el trimestre o semestre en que estuviese dividida la anualidad, no se hubiese efectuado el pago, el Banco procederá forzosamente a la venta de los bienes hipotecados. Tanto para la facultad acordada en el artículo anterior, como para la obligación impuesta por el presente, los bienes que reconozcan el gravámen podrán ser vendidos extrajudicialmente sin forma de juicio, por el directorio, en remate público al mejor postor; a cuyo efecto en el contrato hipotecario, el Banco será expresamente facultado para que su Presidente pueda otorgar la correspondiente escritura de venta, aun en el caso de concurso.

ART. 30. — Los jueces no podrán trabar los actos del Banco, tendentes a la venta de los bienes hipotecados, salvo el caso de tercería de dominio, ni acordar término alguno al deudor, ni detener por oposición de tercero el percibo del crédito del Banco.

ART. 31. — Las anualidades impagas a su vencimiento producen el interés de dos por ciento mensual.

ART. 32. — Los títulos de las propiedades hipotecadas quedarán depositados en la secretaría del Banco dando al interesado un documento de resguardo.

ART. 33. — Los préstamos hipotecarios no deberán exceder de la mitad del valor inmueble.

ART. 34. — El Banco no podrá prestar sino sobre primer hipoteca.

ART. 35. — El valor inmueble hipotecado no debe ser menor de *dos mil pesos fuertes*, ni el préstamo menor de *quinientos fuertes*.

ART. 36. — Podrá el Banco determinar el valor de las propiedades tomando por base la contribución directa. Si el propietario lo cree más conveniente, podrá pedir la tasación y el Banco la hará practicar por un perito que tenga a su servicio, sin que aquél pague honorario alguno.

ART. 37. — El Banco podrá aceptar como suficiente comprobante del valor de los inmuebles, las tasaciones judiciales que de ellas se hubieren hecho en los cinco años que precedan al contrato.

ART. 38. — Los inmuebles que hayan de ser hipotecados, podrán, a pedido del directorio, hacerse asegurar por el propietario, a menos que el fundo valga tanto como el préstamo. El derecho al seguro, en caso de siniestro, corresponde al Banco.

ART. 39. — El que pretendiere préstamo del Banco se presentará por escrito, designando el inmueble que ofrece en hipoteca de una manera precisa; acompañando los títulos de propiedad y los boletos de la contribución directa, y expresando al mismo tiempo su exención de gravámen o los gravámenes que deben ser levantados simultáneamente que se constituya el crédito hipotecario.

ART. 40. — Habrá un fondo de reserva que lo formarán:

- 1.º El sobrante del uno por ciento destinado a gastos de la administración.
- 2.º Los intereses que abonan los deudores que anticipan el capital.
- 3.º Los intereses penales que paguen los deudores morosos.
- 4.º Los intereses y capital que adquiere el Banco por prescripción.

ART. 41. — El fondo de reserva deberá ser empleado en cédulas de crédito adquiribles por sorteo y a la par.

ART. 42. — El directorio hará publicar mensualmente el balance del Banco.

ART. 43. — La administración del Banco Hipotecario estará al cargo de un presidente y diez directores nombrados por el Poder Ejecutivo.

ART. 44. — El directorio nombrará un contador, un secretario, un tenedor de libros, un cajero y los empleados auxiliares que crea necesarios, nombrará los abogados consultores, encargados del exámen de los títulos de propiedad y de la defensa de los intereses del Banco.

ART. 45. — Los abogados consultores darán por escrito su opinión sobre los títulos de propiedad que se acompañarán a las peticiones de préstamos.

ART. 46. — El directorio del Banco formará un reglamento interior dentro de los tres meses de instalado, que elevará a la

aprobación del Poder Ejecutivo, por intermedio del Banco de la Provincia.

ART. 47. — Al directorio del Banco compete:

- 1.º Fijar dentro de los límites señalados por esta ley, el interés y el fondo de amortización de las cédulas que se emitan.
- 2.º Determinar la fórmula en que deben emitirse las cédulas.
- 3.º Autorizar los préstamos.
- 4.º Formar el presupuesto anual de los gastos de administración que se pasará en capítulo separado en el presupuesto del Banco de la Provincia.
- 5.º Presenciar el sorteo de las cédulas de crédito que hayan de ser amortizadas.
- 6.º Inspeccionar las cédulas de crédito anuladas definitivamente por la cancelación de alguna hipoteca.
- 7.º Pasar mensualmente al directorio del Banco de la Provincia el balance de sus operaciones.

ART. 48. — El Banco de la Provincia abrirá un crédito en cuenta corriente al Banco Hipotecario de *dos millones de pesos fuertes*, al precio usual de su giro.

ART. 49. — El Banco se servirá de estos fondos a fin de sostener el crédito de las cédulas en el mercado, y al de garantizar la puntualidad en el pago de los intereses.

ART. 50. — El Banco de la Provincia no podrá dar en adelante, dinero sobre hipoteca y solo le es permitido tomar garantías reales de sus deudores dudosos, por créditos que con antelación se encuentren en su cartera, y nunca con ampliación de la deuda.

ART. 51. — Se faculta al Banco de la Provincia para que pueda recibir de sus deudores por hipoteca o por letra, con garantías hipotecarias, el importe de estas obligaciones en moneda y en cédulas de crédito a la par, en la proporción que creyese más conveniente a sus propios intereses.

ART. 52. — Los que falsificaren las cédulas hipotecarias serán castigados con las penas asignadas a los falsificadores de los fondos públicos de la provincia.

ART. 53. — Queda autorizado el directorio del Banco para invertir hasta la suma de veinticinco mil pesos fuertes en los gastos de instalación del Banco y sueldos de empleados hasta la sanción del presupuesto, y para invertir la suma necesaria en la compra de una casa para el mismo Banco.

ART. 54. — Las inscripciones hipotecarias tomadas en provecho del Banco Hipotecario duran treinta años.

ART. 55. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FRANCISCO B. MADERO.

Ramón de Udaeta.

Buenos Aires, noviembre 25 de 1871.

Cúmplase, acúsese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Oficial.

EMILIO CASTRO.

PEDRO AGOTE.