

NUMERO 3.

BANCO HIPOTECARIO MEXICANO.

LEY DE 22 DE MAYO DE 1882.

Secretaría de Estado y del Despacho de Hacienda y Crédito público.—Sección 2.^a—Mesa 4.^a

El Presidente de la República se ha servido dirigirme el decreto siguiente:

“*MANUEL GONZÁLEZ, Presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, á sus habitantes, sabed:*

“Que el Congreso de la Unión ha tenido á bien dirigirme el decreto que sigue:

“El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos decreta:

“Artículo único. Se aprueba en todas sus partes el Contrato celebrado el 24 de Abril de 1882, entre el Oficial mayor encargado de la Secretaría de Hacienda en representa-

ción del Ejecutivo, y los Sres. Eduardo Garay y Francisco de P. Tabera y Compañía, para el establecimiento de un Banco Hipotecario.—*Julio Zárate*, diputado presidente.—*J. Baranda*, senador presidente.—*Manuel F. Alatorre*, diputado secretario.—*Blas Escontría*, senador secretario.”

“Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

“Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo de la Unión, en México, á 22 de Mayo de 1882.—*Manuel González*.—Al Oficial mayor encargado del despacho de la Secretaría de Hacienda y Crédito público, *Jesús Fuentes y Muñiz*.”

Y lo comunico á vd. para su inteligencia y fines consiguientes.

Libertad en la Constitución. México, Mayo 22 de 1882.—El Oficial mayor, *Jesús Fuentes y Muñiz*.—Al O.....

CONTRATO celebrado entre el Oficial Mayor de la Secretaría de Hacienda y Crédito público, en representación del Ejecutivo de la Unión, y los Sres. Eduardo Garay y Lic. Francisco de P. Tabera, en nombre de la Compañía que representan, para el establecimiento en la ciudad de México de un “Banco Hipotecario.”

ARTÍCULO 1º

Se autoriza á los Sres. Eduardo Garay y Francisco de P. Tabera, en nombre de la Compañía que representan, para organizar bajo las bases de este Contrato, una Compañía anónima limitada, con el objeto de establecer en esta capital un Banco que se denominará:

BANCO HIPOTECARIO MEXICANO.

ARTÍCULO 2º

El “Banco Hipotecario Mexicano” tendrá su radicación en la ciudad de México, quedando autorizado en los términos de este Contrato, para hacer préstamos hipotecarios sobre propiedades situadas en el Distrito Federal y en el Territorio de la Baja-California. Podrá igualmente hacerlos sobre propiedades situadas en los Estados que forman la Federación, y establecer en ellos agencias y sucursales, siempre que previamente obtenga de las autoridades competentes de cada Estado, la aquiescencia necesaria para que en su territorio se apliquen todas las estipulaciones de este Contrato que se refieran á puntos sujetos á la legislación interior de los Estados.

ARTÍCULO 3º

A. El capital social del Banco se emitirá en acciones de á cien pesos cada una; y para que pueda comenzar sus operaciones, se requiere que tenga en caja, procedente de acciones suscritas, la cantidad de ochocientos mil pesos, acreditándose el hecho por el interventor nombrado por el Ejecutivo.

B. El capital de la primera emisión que hiciere el Banco, podrá aumentarse, previo aviso al Ejecutivo, y á medida que lo demande el desarrollo de los negocios del Banco.

C. Tanto al verificarse la primera emisión de acciones, como en todas las posteriores, se abrirán los registros de suscripción simultáneamente en México y en el extranjero, bajo las bases que se determinen en los Estatutos. Si de la suscripción abierta resultaren inscripciones por capital mayor que el solicitado al convocar la suscripción, se admitirán íntegramente las acciones suscritas, dando cuenta á la Secretaría de Hacienda.

D. El capital exhibido y las escrituras hipotecarias que el Banco poseyere constituirán la garantía del pago de inte-

reses y amortización de los bonos hipotecarios que emita, y de las demás obligaciones que contraiga dentro de las prescripciones de esta concesión y de sus Estatutos.

Las operaciones del "Banco Hipotecario" serán:

I. Emitir bonos nominativos ó al portador, bajo las condiciones siguientes:

A. El valor de la emisión podrá ascender á una cantidad equivalente á diez veces el importe de su capital pagado; pero la circulación se limitará en todo tiempo á una cantidad igual al importe de las escrituras hipotecarias que el Banco poseyere.

B. El interés que se asigne á dichos bonos será fijado por el Consejo de Administración del "Banco Hipotecario" al hacer cada emisión, sin que pueda exceder del siete por ciento anual, y será pagado por semestres vencidos, en moneda corriente de plata ú oro del cuño mexicano.

C. Los bonos hipotecarios serán amortizados á la par por medio de dos sorteos cada año, que se verificarán en las fechas que determinen los Estatutos. Estos sorteos se verificarán bajo la presidencia del interventor del Gobierno, y conforme á las reglas que se fijarán en dichos Estatutos. A ellos se destinará la cantidad que fuere necesaria para que todos los bonos de una emisión se amorticen en el tiempo por el cual se hubiere constituido la hipoteca que la motivó.

II. Emitir bonos de caja reembolsables á plazos que podrán variar entre tres meses y cinco años, bajo las condiciones siguientes:

A. Estos bonos serán al portador ó nominativos, y en este caso transmisibles por simple endoso.

B. El "Banco Hipotecario" podrá señalarles un interés cuyo tipo y plazos de pago determinará el Consejo de Administración; pero el pago deberá efectuarse en numerario.

C. El "Banco Hipotecario" sólo podrá emitir estos bonos mediante la entrega que se le haga en efectivo de su valor nominal á la par.

D. No se podrá expedir bonos de caja, más que por una cantidad igual al monto del capital exhibido en efectivo por los accionistas.

E. A la responsabilidad que el "Banco Hipotecario" contraiga por sus bonos de caja, quedará afecto solamente el importe del capital social.

III. Hacer préstamos á particulares ó á corporaciones sobre fincas rústicas y urbanas, y sobre derechos reales susceptibles de hipoteca, con arreglo á las prescripciones de los artículos 7º, 8º, 9º y 12 de este Contrato y á las relativas de los Estatutos.

IV. Poseer y administrar, mientras no sean vendidas conforme al art. 9º, las propiedades que hayan entrado á poder del "Banco Hipotecario."

V. Hacer ventas y compras á comisión directamente ó por medio de sus agentes, de productos agrícolas y de máquinas y útiles destinados á la agricultura.

VI. Invertir su capital y los fondos provenientes de la emisión de sus bonos de caja, en la adquisición de títulos ó valores; pero bajo las dos condiciones siguientes:

A. Que la compra se haga precisamente al tipo que en la plaza tengan los títulos que se adquieran el día de la operación.

B. Que los dividendos ó réditos de los títulos que se compren hayan estado puntualmente servidos en el último año anterior á la fecha de la operación.

VII. Recibir depósitos de numerario con objeto de encargarse de colocarlos por cuenta y en nombre del deponente en obligaciones hipotecarias del mismo Banco.

ARTÍCULO 4º

Para cuidar del fiel y exacto cumplimiento de todo lo pactado en este Contrato y en los Estatutos respectivos, el Eje-

cutivo nombrará un interventor cuyas atribuciones se determinarán en los referidos Estatutos, sin que por esto se entienda que deba ingerirse en los negocios y transacciones que el "Banco Hipotecario" haga con el comercio y particulares, para lo cual tendrá dicho establecimiento la más amplia y perfecta libertad.

ARTÍCULO 5º

Cada mes formará el "Banco Hipotecario" una balanza en los términos que prescriban los Estatutos, comprendiendo en ella el activo y pasivo de sus cuentas, á fin de demostrar circunstanciadamente el estado de sus negocios.

Esta balanza será visada por el interventor del Gobierno, y se publicará en el *Diario Oficial* del Gobierno de la Unión y en otros dos periódicos de la República de los de mayor circulación.

El Ejecutivo tendrá derecho de hacer que se forme una balanza extraordinaria cuando lo crea conveniente.

ARTÍCULO 6º

Los préstamos que haga el "Banco Hipotecario Mexicano" reconocerán como base general un plazo hasta de cincuenta años, durante los cuales el deudor pagará en dinero ó en bonos hipotecarios del mismo Banco, á la par, exhibiciones periódicas iguales, que comprenderán los réditos que se estipulen y la suma necesaria para que el capital quede amortizado en el plazo del préstamo.

Las anualidades que tengan que pagarse cuando el capital deba amortizarse en veinte años, no excederán de doce por ciento anual sobre la cantidad prestada. Los préstamos que se hagan á plazos mayores ó menores, se sujetarán á la proporción que respectivamente corresponda á la base establecida para los de veinte años.

El Banco podrá también hacer préstamos hipotecarios por

plazos hasta de diez años, á rédito simple anual que no exceda del 8 por ciento sobre la cantidad prestada, pactando la devolución íntegra del capital al vencimiento del plazo estipulado.

Los deudores del "Banco Hipotecario" tendrán en todo tiempo el derecho de anticipar, bajo las condiciones que se fijarán en los Estatutos, el pago de sus adeudos, ya sea con dinero efectivo ó con bonos hipotecarios del mismo establecimiento, los cuales serán recibidos por su valor nominal á la par.

El "Banco Hipotecario" podrá cobrar en cada operación de hipoteca que realice, una comisión hasta de 2 por ciento por una sola vez, sobre el importe del préstamo.

Los gastos de certificados de cabildo, avalúos, registros y demás que fueren necesarios para la constitución y extinción legal de la hipoteca, serán por cuenta del deudor.

ARTÍCULO 7º

Para las operaciones hipotecarias del Banco, se establecen las siguientes bases:

I. Los préstamos se harán por regla general sobre hipoteca de primer lugar.

II. El "Banco Hipotecario" no podrá prestar en lo general una cantidad mayor de la mitad del valor en que se estime la propiedad que deba constituir la garantía.

III. No se admitirán en garantía las propiedades que estuvieren pro indiviso, á menos que firmen la obligación todos los condueños. Tampoco se admitirán aquellas en que la nuda propiedad y el usufructo estén en diversas personas, á menos que todas se obliguen.

IV. Por regla general no se admitirán en hipoteca las propiedades que no produzcan por su naturaleza un rendimiento continuo.

V. El valor de la propiedad que se ofrezca en garantía se fijará convencionalmente para servir de base á los préstamos, así como el de los lotes en que pueda dividirse para ser puesta en venta por el Banco, si llegare este caso; pudiendo el mismo "Banco Hipotecario" hacer que la propiedad sea reconocida por un perito á costa del que solicite la hipoteca.

VI. Si los bienes hipotecados sufrieren demérito, ó experimentaren daños de tal naturaleza que dejen de ofrecer la garantía suficiente, el "Banco Hipotecario" tendrá derecho á exigir el pago de su acreencia conforme á las prescripciones que á este respecto se fijarán en los Estatutos. Pero en caso de que las pérdidas ó deterioros de la propiedad no se puedan imputar á culpa del deudor, el "Banco Hipotecario" estará en la obligación de recibir otra garantía, siempre que el interesado quisiese otorgarla, bajo hipoteca equivalente.

VII. Las demás bases y condiciones del préstamo, serán fijadas en los Estatutos, sin perjuicio de las que el "Banco Hipotecario" estipule en cada caso sin contravenir á las establecidas en este Contrato.

ARTÍCULO 8º

En las escrituras de hipoteca que se otorguen á favor del "Banco Hipotecario," además de las condiciones especiales que se convengan se estipulará:

I. Que por faltar el deudor al pago de una sola exhibición, se dará por vencido el plazo de la imposición, incurriendo éste en una pena convencional que se fijará en los Estatutos.

II. Que en el caso de la fracción anterior, el Banco tendrá derecho para ocurrir al juez que fuere competente y obtener de él, sin más requisito que la presentación de la escritura hipotecaria debidamente registrada, que se decrete la posesión interina en favor del "Banco Hipotecario," de la propiedad hipotecada.

Dentro de los ocho días siguientes á la posesión interina, el deudor será admitido á justificar que ha hecho el pago que se le reclamaba, precisamente con recibo por escrito del "Banco Hipotecario" y no de otra manera.

Si la expresada justificación no se presentare, el "Banco Hipotecario" procederá conforme á las fracciones siguientes.

No se admitirán tercerías de dominio ó preferencia que se alegue sobre la propiedad hipotecada, si no se presentare para fundarlas escritura registrada en debida forma y con fecha anterior á la escritura del "Banco Hipotecario;" ni éste queda obligado á entrar en concurso hipotecario para el pago de su crédito, sino cuando hubiere acreedores hipotecarios anteriores á él. No habiéndolos de esa clase, los demás acreedores, sean de la clase que fueren, no tendrán más derecho que el de hacer que el Banco entregue al juez competente el sobrante de los bienes hipotecados, después de cubierto su crédito íntegramente.

III. Que el "Banco Hipotecario" podrá sacar á remate la propiedad hipotecada por el valor que se haya fijado en la escritura conforme á la fracción V del art. 7º

IV. Que los remates se harán en todo caso en la oficina del "Banco Hipotecario," bajo la presidencia del interventor del Gobierno y con asistencia de un escribano público, anunciándose las almonedas con anticipación de nueve á treinta días, según la distancia á que esté situada la finca hipotecada. Los anuncios se fijarán en la puerta del Banco y se publicarán tres veces en el *Diario Oficial* y en otros dos periódicos de los de mayor circulación.

V. Que para facilitar el remate de las grandes propiedades rústicas, el "Banco Hipotecario" podrá sacar á subasta la finca, aun por fracciones, fijando á cada una de éstas un valor proporcional en los términos de la fracción V del artículo 7º

Sin embargo, el Banco no podrá aplicarse en pago de su

crédito todo el valor de una fracción; sino que al hacerse el fraccionamiento se fijará, en proporción entre el importe total del crédito y el valor de toda la finca, la parte de aquel que haya de pagarse con cada fracción.

VI. Que en los remates será buena postura la que cubra con el contado las dos terceras partes del precio que haya servido de base para la almoneda respectiva.

VII. Que no habiendo postor en la almoneda, el "Banco Hipotecario" podrá adjudicarse la finca por las dos terceras partes del precio, ó anunciar nuevas almonedas, con el descuento de diez por ciento, teniendo en cada caso el derecho de adjudicación, por las dos terceras partes del valor que haya servido de base para la almoneda.

VIII. Que para el otorgamiento de la escritura de venta ó adjudicación á favor del postor ó del "Banco Hipotecario," bastará ocurrir á la autoridad judicial con el certificado de la acta relativa, y el juez desde luego fijará al deudor un plazo prudente para que extienda la escritura, la cual será firmada por el juez si pasado el término fijado no se presentare el deudor.

IX. Que la autoridad competente será el juez del domicilio del "Banco Hipotecario," y que en ese lugar se hará al deudor cualquiera notificación que pueda ser necesaria en caso de juicio, en la casa que se designará en la escritura.

X. Que todos los gastos que origine la ejecución del contrato en los términos expresados ó judicialmente, serán á cargo del deudor.

ARTÍCULO 9º

Podrá reducirse alguno de los términos y aun dispensarse al "Banco Hipotecario" de los trámites establecidos en la fracción II del artículo anterior, cuando en ello consienta el deudor, después de haber dado motivo á que contra él se inicie el procedimiento.

Igualmente y sin perjuicio de los derechos que el "Banco Hipotecario" tiene conforme al artículo anterior, puede renunciar á ellos cuando lo crea conveniente y seguir contra el deudor el procedimiento judicial que conforme á la legislación común corresponda; pero ni aun en este caso estará el Banco obligado á dar fianza para la ejecución de la sentencia que obtenga en primera instancia.

El Banco no estará obligado á dar la fianza de la ley en los casos en que, sometido á algún procedimiento judicial, obtuviere sentencia en su favor y la parte contraria interpusiere el recurso de apelación ó algún otro legal.

ARTÍCULO 10.

El "Banco Hipotecario Mexicano," su capital, acciones, bonos y escrituras, y los demás valores que constituyan su propiedad, estarán exentos de toda contribución extraordinaria, sea de la clase que fuere, pero con sujeción á las bases siguientes:

I. El impuesto del timbre se causará por el "Banco Hipotecario," con arreglo á la legislación vigente, en las escrituras y demás documentos que extendiere ó se extiendan á su favor.

II. Si alguna vez se estableciere algún impuesto ó gravamen especial sobre hipotecas ó traslación de dominio, ya sea con el nombre de alcabala, derecho de registro ó cualquiera otro, las operaciones que hiciere el "Banco Hipotecario" no quedarán sujetas á pagarlo.

III. Aun cuando los capitales que imponga el "Banco Hipotecario" no causen impuestos, esta exención no alcanzará á los que con él practiquen operaciones, si sólo por razón del gravamen pretendieren reducción ó exención del impuesto.

IV. Las fincas en que el Banco estableciere sus oficinas,

si fueren de su propiedad, no causarán la contribución predial ó sobre propiedad; pero los bienes raíces que se adjudicare con motivo de las operaciones que hiciere, sí causarán dicho impuesto aun cuando estén poseídas por el "Banco Hipotecario," lo cual no puede tener lugar sino mientras las enajenare, á cuyo efecto gozará de un término de cinco años, que sólo podrá extenderse con permiso y autorización del Ejecutivo federal.

ARTÍCULO 11.

El "Banco Hipotecario Mexicano" abrirá al Gobierno un crédito en bonos hipotecarios por la cantidad de (\$2.000,000) dos millones de pesos, bajo las condiciones siguientes:

I. El Gobierno garantizará al "Banco Hipotecario" los valores que de éste reciba, con hipoteca de fincas nacionales realizables; entendiéndose que en ningún caso estará obligado el Banco á admitir en garantía los palacios que sean residencia de las autoridades, los templos, los hospitales, ni las escuelas ó colegios.

II. Los préstamos que el "Banco Hipotecario" hiciere al Gobierno, no excederán de la mitad del valor que de común acuerdo se fije por el Secretario de Hacienda y el "Banco Hipotecario" á la finca ó fincas que deban constituir la garantía. Si no hubiere acuerdo, se valuarán las fincas en cuestión, por peritos, uno nombrado por cada parte, y un tercero que para el caso de discordia nombrarán los primeros, antes de proceder al avalúo. Los gastos de estos avalúos serán por cuenta del Erario federal.

III. Las condiciones de los préstamos que el "Banco Hipotecario" hiciere al Gobierno, se pactarán en las respectivas escrituras de imposición, pero por regla general se descontará del tipo correspondiente á las exhibiciones periódicas, para el pago de réditos y amortización en operaciones con particulares, el uno por ciento sobre el capital tomado; así

por ejemplo, si á la fecha en que se practique la operación correspondiere pagar á los particulares, según las condiciones referidas, una exhibición de diez por ciento anual, se fijará al Gobierno el nueve por ciento, y de la misma manera se ajustarán todas las operaciones que con él se hicieren, cualquiera que sea su plazo.

IV. Si surgieren algunas diferencias ó dificultades, como resultado de las operaciones que se practiquen entre el Gobierno y el "Banco Hipotecario," se someterán ambas partes á la decisión de los tribunales federales competentes.

ARTÍCULO 12.

En el inesperado y remoto caso de una guerra ó trastorno interior, no podrán ser embargadas ni menos confiscadas ningunas de las propiedades que legalmente haya adquirido el "Banco Hipotecario" en la República, ni tampoco sus capitales, depósitos en caja ó en cartera, ni sus efectos, mercancías en sus almacenes, ni sus acciones, bonos, libranzas ó pagarés; ni en ese mismo caso de guerra se le impondrá contribución alguna extraordinaria ni servicio militar á sus empleados ó dependientes, y antes bien el Gobierno Mexicano, en todo lo que le sea posible, le impartirá toda clase de auxilios, ya moral, ya efectivamente, para que en todo caso y evento el "Banco Hipotecario Mexicano" sea un Establecimiento ajeno á la política, y pueda inspirar al comercio y al público la más completa seguridad y confianza para la guarda de sus propiedades é intereses.

ARTÍCULO 13.

La Sociedad que se forme con el nombre de "Banco Hipotecario Mexicano," será siempre mexicana, aun cuando alguno ó los más de sus miembros fuesen extranjeros, y estará sujeta exclusivamente á la jurisdicción de los tribunales