

incluso los artefactos y el cobro de rentas, de las propiedades rústicas y urbanas que hubiesen sido hipotecadas.

ARTÍCULO 116.

Los deudores del Banco, en virtud de hipoteca, amortizarán sus adeudos en los plazos y de la manera que se estipule en cada escritura. Dichos deudores tendrán en todo tiempo el derecho de anticipar el pago total ó parcial de sus adeudos, ya sea en dinero efectivo ó con bonos hipotecarios del Banco correspondientes en tipo de interés y plazo de amortización á los de la emisión que se verificó cuando se hizo el préstamo. Los bonos serán recibidos por su valor nominal á la par. Estos pagos se harán en las oficinas del Banco en la ciudad de México.

ARTÍCULO 117.

Los pagos parciales del capital hipotecario, no podrán ser menores del 15 por ciento de ese capital, y comprenderán el adeudo del semestre de réditos comenzado á esa fecha, y además, á juicio del Consejo local, la comisión de 2 por ciento del monto total del adeudo á favor del Banco. No podrá hacerse ningún pago anticipado sin que estén previamente pagados los adeudos vencidos á cuenta del capital y los réditos adendados y cualquier indemnización que se debiere en esa fecha.

Para el efecto de lo establecido en este artículo, todo trimestre de réditos comenzado en la fecha del anticipo, se considerará vencido y deberá pagarse íntegramente al Banco.

ARTÍCULO 118.

Los deudores del Banco tienen derecho de exigir que se les otorguen, á costa de los mismos, los documentos que fueren necesarios para acreditar la cancelación parcial ó total

de sus adeudos hipotecarios por la suma que hubiesen pagado.

ARTÍCULO 119.

Si los bienes hipotecarios sufieren demérito ó experimentaren daños de cualquier naturaleza que dejen de ofrecer la garantía suficiente, el Banco tendrá derecho, si así lo desearé, á exigir el pago de su crédito hipotecario antes de la fecha de su vencimiento. En ese caso, se le dará al deudor un plazo que no podrá bajar de treinta días para verificar el pago. El deudor, en cualquier tiempo dentro del expresado plazo de treinta días, tendrá el derecho de probar por medio de peritos que la propiedad no ha sufrido demérito en su valor. El Banco también tendrá el derecho de nombrar peritos, y en caso de que no estuvieren de acuerdo todos los peritos, uno de los Juzgados de lo civil nombrará á un tercero para que arregle esa diferencia. Deberá hacerse el avalúo y se presentarán las pruebas en un plazo que no exceda de quince días.

En caso de que el demérito ó deterioro de la propiedad no sea imputable á culpa del deudor, el Banco estará obligado á admitir la garantía que se le proponga para sustituir la que se ha hecho insuficiente; siempre que la nueva garantía, á satisfacción del Banco, consista en bienes equivalentes en valor, á la garantía original cuando se verificó el préstamo.

ARTÍCULO 120.

El valor de la propiedad que se ofrezca en garantía, se fijará convenientemente entre el Consejo local y el interesado, para servir de base para el caso de que se haga efectiva la hipoteca por medio de venta pública. De la misma manera se fijará el de los lotes en que pueda dividirse la finca para ser puesta en venta pública por el Banco, en lotes separados, si así se considera necesario ó conveniente. El Banco

podrá ejercitar este derecho además del que tiene para hacer que la propiedad sea reconocida por el perito, á costa del que solicite el préstamo.

ARTÍCULO 121.

El Consejo local podrá establecer, y de tiempo en tiempo verificar, modificar y adicionar las reglas referentes á los préstamos que el Banco haga sobre hipotecas y respecto á las condiciones de esos préstamos, sujetándose siempre á lo que establece la concesión.

ARTÍCULO 122.

Las fincas urbanas y demás inmuebles susceptibles de perecer por incendio, deberán estar asegurados contra ese riesgo, para que el Banco los admita en garantía hipotecaria, á menos que para fijar el importe del préstamo, sólo se hubiese tenido en cuenta el valor de la área ó terreno, ó que además de esos inmuebles, se den en hipoteca al Banco otras propiedades que no sean susceptibles de incendio y que tengan un valor doble del importe del préstamo.

ARTÍCULO 123.

El seguro deberá subsistir por todo el plazo del préstamo, y el Banco se cerciorará de su vigencia al hacerse cada pago periódico; en caso contrario, la hipoteca se dará por vencida, siendo su importe exigible desde luego. Si el Banco lo quisiere, el seguro será en su nombre, y en ese caso, él pagará las primas ó premios correspondientes, aumentando su importe al de los pagos ó abonos periódicos que debe hacer el deudor. En caso de siniestro por incendio, el Banco cobrará directamente el importe del seguro durante un año, contado desde que el Banco hubiera recibido la indemnización

del seguro; el deudor tendrá derecho para reedificar y establecer la propiedad á su estado primitivo, y entretanto el Banco retendrá, de la indemnización, la suma que fuere necesaria para asegurar sus derechos, calculados hasta el fin del expresado plazo de un año. Después de reconstruída ó reparada la propiedad á satisfacción del Banco, éste devolverá al deudor la parte de la indemnización que hubiere retenido, previo el pago de nuevo seguro de la finca y deduciendo los abonos correspondientes que se debieran pagar entonces de conformidad con la escritura hipotecaria. Si al fin del año, la finca no fuere restablecida á su estado primitivo, á satisfacción del Banco, ó si antes el deudor declara que no la restablecerá, el Banco aplicará la indemnización del seguro al pago de su crédito, como si se hubiera hecho anticipadamente, pero sin cobrar el 2 por ciento de indemnización que se establece para casos ordinarios de pagos anticipados. El Consejo local, por mayoría de votos, podrá dispensar del requisito de seguro, cuando se trate de inmuebles en que el riesgo de incendio sea remoto, ó se estime que aun cuando se destruyera la propiedad por incendio la garantía que tenía el Banco fuera suficiente.

ARTÍCULO 124.

En caso de expropiación por causa de utilidad pública, el importe de la indemnización lo cobrará el Banco, para que aplique el todo ó la parte que le parezca conveniente á la amortización total ó parcial de su crédito, pero en ese caso el Banco no tendrá derecho para cobrar el (2) dos por ciento de indemnización que se cobra en los casos ordinarios de pagos anticipados.

ARTÍCULO 125.

La escritura de hipoteca contendrá las bases y condiciones especiales del préstamo que se haya convenido en cada

caso, y en ellas no se podrá contravenir á lo establecido en la concesión y en estos Estatutos. Las siguientes condiciones se estipularán en todas las escrituras de hipoteca hechas á favor del Banco:

I. Que por faltar el pago de una sola exhibición que debe hacerse al Banco, de conformidad con las condiciones de la escritura de hipoteca y de estos Estatutos, el Banco tendrá derecho de cobrar como indemnización, una suma adicional hasta el (2) dos por ciento sobre todas las sumas que se estuvieren debiendo. Este derecho del Banco se ejercitará además de todos los otros que se estipulen en la escritura de hipoteca y los que establecen las leyes generales.

II. Que por faltar el deudor al pago de una sola exhibición, ó al cumplimiento de alguna condición ó base estipulada ó expresada en la escritura de hipoteca y que debiera cumplir el deudor, se dará por vencida la deuda y deberá pagarse inmediatamente. En ese caso el Banco tendrá derecho de ocurrir al juez competente y obtener de él, sin más requisito que la presentación de la escritura hipotecaria debidamente registrada, que decrete la posesión interina en favor del Banco, 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 ó cumplido las estipulaciones de la escritura hipotecaria, precisamente con recibo por escrito del Banco, y no de otra persona.

En los juicios que contra sus deudores entablare el Banco, no se admitirán ni juzgarán tercerías de dominio ó preferencia que se aleguen sobre la propiedad hipotecada, si no se presentare, para fundarlas, escritura registrada en debida forma, con fecha anterior á la escritura del Banco. El Banco no estará obligado á entrar en concurso hipotecario para el pago de sus créditos 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 los deudores permitirán á los representantes del Banco, debidamente autorizados al efecto, que visiten y examinen la propiedad hipotecada, cuando así les parezca conveniente. También deberán dar aviso al Banco de cualquier cambio en el dominio de la propiedad hipotecada, ó de cualquier cambio sustancial, como por deterioro ó mejoras que se verifiquen en dicha propiedad y que puedan afectar los intereses del Banco.

IV. Que ningún deudor quedará libre de sus responsabilidades hacia el Banco hasta que haya hecho todas las exhibiciones del capital y de los intereses, y haya pagado todas las indemnizaciones en efectivo, si es que hubiesen incurrido en algunas, y todos los gastos que deban hacerse para cancelar la escritura de hipoteca. Entonces solamente el Banco quedará obligado á cancelar la hipoteca.

V. Que en caso de que el deudor oculte gravámenes ó responsabilidades anteriores, de la propiedad hipotecada al Banco, se dará por vencida desde luego toda la cantidad que esté garantizada por la hipoteca, con los réditos que se adeudaren, haciéndose efectiva, y el Banco también podrá cobrar por vía de indemnización el (2) dos por ciento sobre el importe total de la hipoteca. El Banco ejercitará estos derechos, además de los que se estipulen en la escritura de hipoteca y de los que conceden las leyes.

VI. Que el Banco podrá sacar á remate la propiedad hipotecada, por el valor que se haya fijado en la escritura y determinada conforme á lo que expresa la cláusula V del art. 7º de la concesión.

VII. Que los remates serán en todo caso en la oficina del Banco, bajo la presidencia del Interventor del Gobierno y con asistencia de un Escribano público. Se anunciarán 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 principales de la República de México.

VIII. Que para facilitar el remate de las grandes propiedades rústicas, el Banco podrá sacar la finca á subasta, aun por fracciones, fijando á cada una de éstas un valor proporcional que se determinará de acuerdo con la cláusula V del art. 7º de la ley de concesión, y sujetándose á la parte final de la cláusula V del art. 8º de la misma concesión.

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

X. Que no habiendo postor en la almoneda, el Banco podrá adjudicarse la finca por las dos tercias partes del precio fijado, ó anunciar nuevas almonedas con el descuento de (10) diez por ciento cada una, teniendo en cada caso el derecho de adjudicación por las dos tercias partes del valor que haya servido de base para la almoneda.

XI. Que para el otorgamiento de la escritura de venta ó adjudicación á favor del postor ó del Banco, bastará ocurrir á la autoridad judicial con el certificado del acta respectiva, 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 para otorgarla.

XII. Que la autoridad competente será el juez del domicilio del Banco, y que en ese lugar se hará al deudor cualquier notificación que pudiera ser necesaria en caso de juicio, en la casa que se designe en la escritura de hipoteca.

XIII. Que todos los gastos que origine el hacer efectiva la hipoteca en los términos expresados, ó judicialmente, serán al cargo del deudor.

XIV. Que podrán reducirse algunos de los términos y aun dispensar al Banco de los trámites establecidos en la cláusula II del art. 8º de la ley de concesión, por convenio con el deudor, celebrado después de haber dado motivos á que contra él se inicie el procedimiento.

XV. Que igualmente, y sin perjuicio de los derechos que le corresponden, el Banco 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 1ª instancia.

XVI. Que 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 interpusiese el recurso de apelación ó algún otro legal.

CAPÍTULO VIII.

Disposiciones generales, dividendos y liquidación.

ARTÍCULO 126.

El año fiscal del Banco principiará el 1º de Enero y terminará el 31 de Diciembre, excepto el primer año fiscal, que comenzará el día en que el Banco Internacional é Hipotecario de México principie sus operaciones, y terminará el 31 de Diciembre siguiente.

Al finalizar el año fiscal, el Cajero presentará un informe general al Consejo local, el cual tendrá que ser aprobado por el Consejo pleno, y se someterá á los accionistas en la siguiente Junta general. Este informe deberá expresar los negocios, operaciones y administración del Banco duran-

te el año anterior, sus ganancias y pérdidas y su situación general.

ARTÍCULO 127.

Las ganancias líquidas que se obtengan en cada ejercicio social, se repartirán entre los accionistas anualmente, previo acuerdo de la Junta general. El Consejo pleno podrá de tiempo en tiempo, y según le parezca conveniente, decretar dividendos á cuenta de las utilidades, los cuales se pagarán sobre todo el capital en acciones del Banco.

Los dividendos que no sean cobrados dentro de cinco años, contados desde que sean decretados, se entenderán cedidos á favor del Banco y prescritos en su beneficio.

El Consejo pleno fijará anualmente el importe del fondo de reserva que haya de separarse de las utilidades, sin que pueda ser menor de un (5) cinco por ciento de su importe, del que podrá disponer el Consejo pleno para los objetos de la sociedad cuando sea necesario, procurando reconstituir ese fondo con la reparación del expresado (5) cinco por ciento de las utilidades en los años subsecuentes.

ARTÍCULO 128.

Si en cualquier tiempo durante la existencia del Banco llegara á perderse la mitad del capital social, el Consejo local deberá convocar una Junta general extraordinaria de accionistas para que adopten las medidas que les parezcan convenientes á este respecto. Si por medio del voto de la mayoría de la totalidad de acciones emitidas y en circulación en esa época la Junta decidiera continuar los negocios y operaciones del Banco, desde luego se dispondrá que se aumente al capital del Banco hasta el (75) setenta y cinco por ciento del valor nominal del capital social, ya sea por nuevas exhibiciones de los accionistas, ó de otra manera, según lo disponga la Junta. En caso de que no se tomen esas me-

didias para refaccionar el capital del Banco, éste desde luego entrará en liquidación.

ARTÍCULO 129.

Al terminar la concesión del Banco, salvo lo dispuesto en el art. 3º, se convocará á una junta general extraordinaria de accionistas de la misma manera que la anteriormente dispuesta, para convenir en el mejor modo de efectuar la liquidación. En esa Junta se nombrarán liquidadores de entre los accionistas y se aprobará un plan general de liquidación. Después del nombramiento de los liquidadores, el Consejo deberá desde luego cesar y dejar de ejercer sus atribuciones y facultades, y esas atribuciones y facultades, con la excepción solamente de la de hacer nuevas operaciones mercantiles, quedarán á cargo de los liquidadores. Durante toda la liquidación, los liquidadores tendrán plenos poderes para ejercer todas las facultades que se le conceden al Banco, con el objeto de llevar á efecto y terminar todas las transacciones y contratos que se hubieren iniciado durante la existencia de la concesión.

ARTÍCULO 130.

Las facultades de las Juntas generales de accionistas continuarán en vigor aun durante el curso de la liquidación, de la misma manera que durante la existencia del Banco, y dichas Juntas tendrán la facultad especial de aprobar ó rechazar las cuentas de los liquidadores.

ARTÍCULO 131.

En caso de que se suscitare alguna cuestión ó diferencia entre el Gobierno Mexicano y el Banco, deberá someterse á la decisión de los Tribunales Mexicanos competentes.

ARTÍCULO 132.

Se someterán estos Estatutos á la aprobación de la Secretaría de Hacienda de la República de México y principiarán á regir desde la fecha en que sean aprobados, cesando de estar en vigor los anteriores Estatutos.

CAPÍTULO IX.

Artículos transitorios.

ARTÍCULO 133.

El Banco reconocerá como accionistas que tengan el derecho de participar en su capital y activo, solamente á los dueños de acciones liberadas emitidas de conformidad con estos Estatutos. Las acciones fundadoras á que se refiere el art. 66 y otros artículos siguientes de los Estatutos anteriores del Banco Hipotecario Mexicano, cesarán de existir y de ser válidas luego que hayan sido aprobados estos Estatutos.

ARTÍCULO 134.

Del producto de las 5,000 acciones de la nueva emisión que deben ser emitidas por los Sres. H. B. Hollins y C^o y Robert Colgate y sus socios, por cuenta del Banco, como se expresa en el art. 7^o de estos Estatutos, se comprarán, retirarán y cancelarán todos los bonos fundadores del Banco Hipotecario Mexicano que están emitidos y por el precio de sesenta y dos pesos cincuenta centavos (\$ 62 50) en moneda mexicana por cada bono, y todos los gastos y honorarios incidentales ó que de alguna manera se relacionen y provengan de la reorganización del Banco, de las modificaciones de la concesión y de estos Estatutos, como también los gas-

tos de las dos emisiones al público, que se harán de acuerdo con el art. 7^o de estos Estatutos, y todas las comisiones de banqueros, también se pagarán por completo de ese producto. Después de cubiertas todas las cantidades á que se contrae este artículo, el resto que quedare de dicho producto formará parte del activo del Banco.

ARTÍCULO 135.

Tan luego como se hayan hecho las emisiones públicas de las nuevas acciones, como dispone el art. 7^o de estos Estatutos, y se haya pagado al Banco el primer entero por cuenta de ellas (el cual no será menor de \$ 500,000, en moneda mexicana), el Banco Hipotecario Mexicano entregará sus cuentas, libros, valores y todo su activo al Banco Internacional é Hipotecario de México, el que tomará á su cargo la administración y dirección de este Banco, tal como ha quedado organizado conforme á la concesión de Abril 24 de 1882, según fué modificada por la ley de 31 de Agosto de 1888, dejando de funcionar el citado Banco Hipotecario Mexicano, y tomará desde luego posesión su primer Consejo pleno, que se ha de nombrar y elegir conforme á lo que prescribe el art. 137 de estos Estatutos, cesando en sus funciones el actual Consejo de Administración.

ARTÍCULO 136.

Después de 60 días de la fecha de la publicación de las emisiones de que se trata en el artículo anterior, y dentro de treinta días contados desde el vencimiento de ese término, los accionistas actuales del Banco Hipotecario Mexicano, deberán cambiar sus acciones que tengan pagadas las exhibiciones de \$ 25 cada una, en la proporción de cuatro de esas acciones por una del valor de \$ 100 á la par del Banco Internacional é Hipotecario Mexicano.