

BOLETIN

DE LAS

LEYES I DECRETOS

DEL

GOBIERNO.

Biblioteca

del

Congreso Nacional

de

LIBRO XXIII.



SANTIAGO,

IMPRENTA NACIONAL, Calle de Morandé.

DICIEMBRE DE 1855.

8424

Caja de crédito hipotecario.

Santiago, agosto 29 de 1855.

- (121) Por cuanto el Congreso Nacional ha aprobado el siguiente

Artículo 1.º Se establece una Caja de crédito hipotecario destinada a facilitar los préstamos sobre hipoteca i su reembolso a largos plazos, por medio de anualidades que comprendan los intereses i el fondo de amortización.

Art. 2.º Las operaciones de esta Caja consistirán, 1.º en emitir obligaciones hipotecarias o *letras de crédito* i transferirlas sobre hipotecas constituidas a su favor; 2.º en recaudar las anualidades que deben pagar los deudores hipotecarios a la Caja; 3.º en pagar con exactitud los intereses correspondientes a los tenedores de letras de crédito; 4.º en amortizar a la par letras de crédito por la cantidad que corresponda según el fondo destinado a la amortización.

Art. 3.º Las letras de crédito se emitirán formando serie. Pertencerán a una misma serie las que ganen un mismo interés i tengan asignado un mismo fondo de amortización. Las letras de crédito que se emitan serán de cien pesos, de doscientos, de quinientos i de mil.

Serán nominales o al portador, a elección del deudor hipotecario, i transferibles o negociables.

Las letras de crédito nominales se transferirán por endoso; pero el endoso solo importará la garantía de la existencia del de crédito al tiempo de la transferencia, salvo estipulación en contrario.

Art. 4.º Los que tomaren letras de crédito sobre hipoteca se comprometerán a pagar a la Caja por la cantidad a que dichas letras ascendieren, anualidades por el número de años que se fije en el contrato, que comprenderán, 1.º el interés que no podrá exceder de un ocho por ciento; 2.º el fondo de amortización que no podrá bajar de uno por ciento, ni exceder de un dos; 3.º el fondo de reserva i de gastos de administración que no podrá exceder de un medio por ciento.

Pagada la anualidad convenida por todo el tiempo del contrato, el deudor hipotecario queda libre de toda obligación respecto de la Caja.

Las anualidades se pagarán anticipadamente por semestres i en moneda corriente. La anualidad que no se pague en la época determinada por la Caja, ganará el interés de un dos por ciento mensual.

Art. 5.º La Caja no puede emitir letras de crédito sino por la cantidad a que ascendieren las obligaciones hipotecarias constituidas a su favor.

Toda letra de crédito que emita se anotará en un registro que debe llevar la Tesorería de la Casa de Moneda. Las inscripciones en el registro se harán en

vista de una copia autorizada de la obligacion hipotecaria contraida a favor de la Caja, por cantidad igual al valor nominal de las letras, i serán firmadas por el Superintendente i Tesorero. Los mismos funcionarios rubricarán i sellarán las letras registradas.

Art. 6.º La Caja pagará los intereses de las letras de crédito i hará la amortizacion hasta el monto del fondo destinado a este objeto, dos veces al año. Las letras que hayan de amortizarse en cada semestre se sacarán a la suerte en el semestre anterior.

La Caja no podrá negarse al pago del capital de letra de crédito sorteada ni al de los intereses, ni se admitirá para su pago oposicion de tercero, a no ser que se alegare por esta pérdida de la misma letra cuya amortizacion o intereses se cobraren.

Toda letra de crédito sorteada deja de ganar intereses desde el dia señalado para su amortizacion.

Art. 7.º Los deudores hipotecarios a la Caja pueden reembolsar sea en dinero o en letras que serán recibidas a la par, si pertenecieren a la misma serie del préstamo, el todo o parte del capital no amortizado de su deuda. En este caso, para quedar definitivamente libres de toda obligacion para con la Caja por el capital o parte del capital reembolsado, deberán pagar el interes correspondiente a un semestre por toda la cantidad cuya amortizacion hubieren anticipado.

Art. 8.º Sin perjuicio de la amortizacion ordinaria que dispone el artículo sexto, la Caja tiene el derecho de amortizar tambien a la par, empleando el sorteo, la cantidad de letras de crédito que acordase el Consejo de Administracion.

Art. 9.º Por regla jeneral, las obligaciones contraidas respecto de la Caja deberán garantirse por primera hipoteca.

El préstamo en letras de crédito que haga la Caja,

no podrá exceder de la mitad del valor del inmueble ofrecido. Si el inmueble fuere edificio deberá estar asegurado contra incendios por compañías de responsabilidad, por todo el tiempo del contrato, a ménos que solo se tome en cuenta el valor del suelo.

El valor del inmueble hipotecado no debe en ningun caso ser menor de dos mil pesos, ni el préstamo menor de quinientos.

No se admitirán en hipoteca los inmuebles que estuvieren *pro indiviso*, a menos que firmen la obligacion todos los condueños. Tampoco se admitirán aquellos en que la nuda propiedad i el usufructo estén en diferentes personas, a ménos que todos se obliguen, i por regla jeneral, los inmuebles que no produjeren una entrada constante por su naturaleza.

Art. 10. El valor de los fundos rústicos se determinará tomando por base la renta calculada para la imposicion directa que ha sustituido al diezmo, i computando en un cinco por ciento el producto o renta del capital que representa el fundo.

Los demas inmuebles se tasarán por uno o mas peritos nombrados por la Caja a costa del propietario.

El mismo medio se adoptará respecto de los fundos rústicos cuando el propietario lo solicitare.

La Caja podrá aceptar como suficiente comprobante del valor de los inmuebles las tasaciones judiciales que de ellas se hubieren hecho en los cinco años que preceden al contrato.

Art. 11. Si los inmuebles hipotecados experimentaren desmejoras o sufrieren daños de modo que no ofrezcan suficiente garantía para la seguridad de la Caja, tiene esta el derecho de exigir el reembolso de su acreencia. Cuando las pérdidas o desmejoras del inmueble no puedan imputarse a culpa del deudor, la Caja admitirá nueva garantía o aumento de garantía para su crédito.

Art. 12. Se admitirá por la Caja la hipoteca de inmuebles ya hipotecados, siempre que deducida de su valor la deuda anterior i sus intereses, quedase valor suficiente para que el préstamo que se solicita de la Caja no exceda de la mitad del valor libre de toda responsabilidad anterior.

Tambien se admitirá aun que exceda de esa cantidad cuando el propietario dejare a disposicion de la Caja valor suficiente en letras de crédito para cubrir la deuda anterior i sus intereses. En este caso la Caja queda autorizada para negociar las letras de crédito i pagar la deuda e intereses con su producto; devolviendo el exceso, si lo hubiere, al propietario del fundo.

Art. 13. Cuando en el caso del articulo anterior, el acreedor rehusare recibir el pago estando el plazo cumplido, o no teniéndolo la deuda, el propietario ocurrirá al Juzgado de Letras del lugar de la Caja para que se le cite. Si a los cuarenta dias de notificado no compareciere, el propietario podrá consignar la cantidad que debe en una Caja pública, i el Juez en consecuencia de la consignacion mandará cancelar la escritura de hipoteca que garantizaba el crédito.

Art. 14. El que pretendiere préstamo de la Caja se presentará por escrito a la Direccion, designando el inmueble que ofrece en hipoteca, de una manera precisa, i acompañando los títulos de propiedad i los documentos que han de servir de base para la estimacion de su valor i su produccion o renta, i expresando al mismo tiempo que responsabilidades lo gravan, o su exencion de toda responsabilidad.

La presentacion i piezas acompañadas las someterá el Director al Consejo. Si este encontrare espeditos los títulos de propiedad, i que el inmueble no está afecto a responsabilidad, o que las que tiene no disminuyen la garantía que exige esta lei, atendido el monto del

empréstimo i valor del fundo, i que da una produccion constante suficiente para la anualidad i demas gravámenes de preferencia a estos, procederá a aceptar la obligacion hipotecaria, al otorgamiento de la escritura por capital e intereses i a la emision de las letras de crédito.

Los gastos de escritura i demas que exijiere el cumplimiento de las formalidades requeridas para la completa seguridad de la Caja, serán de cuenta de los deudores.

Art. 15. Si el Consejo de Administracion encontrare que el propietario necesita llenar previamente formalidades que dejen espeditos sus derechos para hipotecar, o para que la responsabilidad del inmueble deje a la Caja bastantemente garantida, devolverá los antecedentes al propietario determinándole los requisitos con que debe cumplir.

Art. 16. Cuando los deudores de anualidades, no las hubieren satisfecho en los plazos fijados, i requeridos judicialmente no pagaren en el término de treinta dias, la Caja podrá o solicitar la posesion del inmueble hipotecado o pedir que se saque a remate.

La posesion del fundo la decretará el Juez, justificados que sean la deuda i el no pago en el plazo de treinta dias despues del requerimiento judicial. En virtud de esta posesion la Caja percibirá de su cuenta las rentas, entradas o productos del inmueble, cualquiera que fuere el poder en que se encuentre; i cubiertas las contribuciones, gastos de administracion i demas gravámenes de preferencia a su crédito a que estuviere obligado aquel, las aplicará al pago de las anualidades, llevando cuenta del exceso si lo hubiere, para entregarlo al deudor. En cualquier tiempo en que el deudor se allane al pago de las cantidades debidas a la Caja, i lo ejecute, le será entregado el fundo.

Art. 17. En caso de que la Caja pida el remate, el Juez lo decretará, justificadas las mismas circunstancias que para la posesion. Decretado el remate, el Juez dispondrá que se den tres pregones de nueve en nueve dias, i que se anuncie en los diarios del lugar, i al fin de este plazo se procederá a enajenar el inmueble a favor del mejor postor. El comprador es obligado a pagar a la Caja las anualidades debidas i los gastos que hubiere hecho para la ejecucion, a tasacion del Juez. El comprador, pagadas las anualidades debidas, goza para el pago de las no vencidas, de los mismos plazos que el deudor primitivo, i en este caso quedará vijente la hipoteca del inmueble.

Art. 18. A todo propietario que se presentare a contratar con la Caja se le dará conocimiento, al otorgar escritura, de los medios que los dos artículos anteriores franquean a la Caja para hacer efectivo el pago de las anualidades.

Art. 19. Si respecto del inmueble hipotecado, tuvieren otros acreedores hipotecas a mas de la de la Caja, se les notificará el decreto que da la posesion a la Caja, o el que dispone el remate. Si esos acreedores hipotecarios fueren de derecho preferente a la Caja, gozarán de su derecho de preferencia para ser cubiertos con las entradas que el fundo produjere, en el caso de posesion, i sin perjuicio de ésta, o con el producto de la venta del inmueble en caso de remate.

Art. 20. El fondo de reserva lo formarán, 1.º el sobrante que quedare del fondo destinado a reserva i gastos de administracion, segun el número 3.º del artículo 4.º pagados los gastos de administracion; 2.º la parte de anualidad que pudiese quedar libre despues de pagar los intereses i hecha la amortizacion correspondiente; 3.º los intereses penales que pagaren los deudores morosos; el valor de las letras de

crédito sorteadas, i los intereses que adquiriere la Caja por prescripcion, por no haberse cobrado en el plazo de diez años las primeras i de cinco los segundos.

Art. 21. El fondo de reserva podrá la Caja colocarlo a interes, o en fondos públicos.

Art. 22. Los litijios que pudieren suscitarse entre la Caja i sus deudores se decidirán breve i sumariamente por el Juez de letras del lugar de la Caja con apelacion a la Corte respectiva, cuyo tribunal procederá en la misma forma, sin que en contrario pueda alegarse fuero de ninguna especie.

Art. 23. Cuando la Caja tuviere que pagar intereses a personas residentes en otras provincias que la de Santiago, o percibir anualidades de propietarios que se hallaren en el mismo caso, podrá hacer los pagos i percibir las anualidades por medio de las Tesorerías fiscales.

Art. 24. Las cuentas de la Caja de crédito hipotecario se someterán en su juzgamiento a las mismas formas que las cuentas de las oficinas fiscales, i los que administran i manejan sus fondos estarán sujetos a las mismas responsabilidades que impone la lei a los administradores de fondos del Estado.

Art. 25. La Caja tendrá un Director i un Cajero nombrados por el Presidente de la República, i que gozarán de la renta de cuatro mil pesos el primero i de tres mil el segundo, i que les serán abonados del fondo destinado a gastos de administracion. Los demas auxiliares que exijieren sus trabajos los nombrará el Director, acordado que sea su nombramiento por el Consejo de Administracion.

× Art. 26. La administracion de la Caja será dirigida por un Consejo compuesto del Director i de cuatro miembros nombrados, dos por el Senado i dos por la Cámara de Diputados. Al propio tiempo nombrará tambien cada Cámara dos suplentes, para reemplazar

a los propietarios en caso de implicancia u otro impedimento legal. Cada Cámara, excepto el primer nombramiento que se haga para constituir la Caja, hará recaer uno de sus nombramientos entre los propietarios que pagaren a la Caja mayor cantidad por anualidades. Los procedimientos de este Consejo, i la intervencion que deba ejercer en las funciones de la Caja, se determinarán por una Ordenanza que dictará el Presidente de la República, de acuerdo con el Consejo de Estado.

Estos consejeros se renovarán por mitad cada dos años: sus funciones son gratuitas.

Art. 27. Cada seis meses el Consejo de Administracion presentará al Gobierno un estado de las operaciones de la Caja i lo publicará en el periódico oficial. Se publicará igualmente el balance anual de la Caja.

Al principio de cada año el Consejo pasará al Gobierno un informe detallado de todas las operaciones de la Caja, durante el año precedente, i de los resultados obtenidos; i que dé a conocer en toda su extension la situacion en que se encontrare.

Art. 28. Al Consejo de Administracion corresponde, 1.º fijar dentro de los límites señalados por esta lei el interes i el fondo de amortizacion de las letras que se emitan; 2.º determinar la forma en que deben emitirse las letras, i el procedimiento que haya de emplearse para anular las amortizadas; 3.º las aplicaciones que deban darse al fondo de reserva; 4.º formar el presupuesto anual de gastos de administracion; 5.º presenciar el sorteo de las letras que hayan de amortizarse, i la anulacion de las amortizadas.

Art. 29. En los casos en que las leyes exigen fianza, sea para el desempeño de un cargo público, o para cualquiera otra responsabilidad fiscal, se admitirá como garantía equivalente, el depósito de letras de cré-

dito en una oficina pública, por la cantidad de la fianza.

La misma regla se observará respecto de las fianzas exigidas por la autoridad judicial. Los depósitos i consignaciones podrán igualmente hacerse en letras de crédito, quedando el deponente o consignante obligado a convertir en moneda corriente las letras al hacer el pago o entrega, expedida la resolucion definitiva sobre el negocio que dió oríjen al depósito o consignacion.

En estos casos los intereses se percibirán por la oficina en que se hubiere hecho el depósito de las letras.

Art. 30. Los administradores de establecimientos de beneficencia, los guardadores de menores i demas incapaces, los defensores jenerales de menores, ausentes i obras pias, quedan autorizados para colocar los fondos que administran en letras de crédito.

Art. 31. La Caja se obliga a reembolsar en dinero, en mitad del segundo año de su existencia, el veinte por ciento de las letras emitidas en el primero; en mitad del tercer año el quince por ciento de las emitidas en el segundo; en mitad del cuarto el diez por ciento de las emitidas en el tercero, i en mitad del quinto el cinco por ciento de las emitidas en el cuarto. Para cumplir con esta obligacion, el Gobierno tomará a la par las letras que hubieren de reembolsarse, anticipadando a la Caja la entrega del dinero, verificado que fuere el sorteo que debe designar las letras que hayan de reembolsarse. Las letras reembolsadas quedarán sujetas a la amortizacion ordinaria como todas las demas.

Art. 32. Los que falsificaren las letras de crédito, las circularen o las introdujeren maliciosamente en el territorio de la República seran castigados con las

penas asignadas á los falsificadores de los billetes del crédito público.

Art. 33. Podrán establecerse sociedades con el mismo fin de la Caja del crédito hipotecario, i las obligaciones contraídas a su favor i las letras de crédito que emitan, gozarán de los mismos privilejios que por esta lei se conceden a las letras de la Caja de crédito hipotecario.

Estas sociedades pueden ser constituidas, o por propietarios que tomen empréstitos sobre sus propios bienes o por capitalistas que presten sobre hipoteca.

En el primer caso la Caja de agencia que representa a la sociedad emite las letras por la cantidad que importa la hipoteca constituida a su favor, i las cede al propietario. En el segundo la sociedad, o quien la representa adquiere, prestando dinero al propietario, la hipoteca i emite las letras por el valor de esta, i las negocia de su propia cuenta. Puede en consecuencia, siguiendo este proceder, adquirir nuevas hipotecas i emitir nuevas letras.

Art. 34. Las sociedades nombrarán su Consejo de Administracion, pero el Director será nombrado por el Presidente de la República, a propuesta en terna del Consejo.

La sociedad se sujetará en sus operaciones a los artículos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27, i 28 de esta lei. Cuando la sociedad se estableciere en otro punto que Santiago, el Presidente de la República determinará la oficina pública en que deban registrarse las letras segun el art. 5.º

Art. 35. Cuando se fundaren varias sociedades, el Presidente de la República determinará el territorio en que hayan de funcionar, que no será nunca menor que el de una provincia.

Art. 36. Estas sociedades estan sujetas a todas las reglas relativas a las sociedades anónimas.

I por cuanto, oido el Consejo de Estado, he tenido a bien sancionarlo: por tanto, promúlguese i llévase a efecto en todas sus partes como lei de la República.