

LEY N.º 3272

Sección «Crédito Hipotecario» del Banco de la Provincia

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

ARTÍCULO 1.º — Apruébase el convenio ⁽¹⁾ celebrado entre el

(1) En la ciudad de La Plata, reunidos en el despacho de S. E. el Excelentísimo señor Gobernador Coronel José Inocencio Arias, su señor Minis-

Poder Ejecutivo y el señor presidente del Banco de la Provincia, doctor don Julián Balbín, en representación del Directorio, ampliando las operaciones de dicho establecimiento, con una sección denominada « Crédito Hipotecario ».

ART. 2.º — El referido convenio, una vez aprobado por la asamblea de accionistas del Banco, se reducirá a escritura pública, y quedará convertido en ley.

ART. 3.º — Queda incorporado a la carta orgánica del Banco de la Provincia, el convenio aprobado por la presente ley.

tro de Hacienda doctor J. Cecilio López Buchardo y el Presidente del Banco de la Provincia de Buenos Aires doctor Julián Balbín, en representación del Directorio, con el fin dentro del propósito manifestado por S. E. y por el señor Ministro de acordar las bases para establecer el crédito hipotecario en el Banco de la Provincia, después de un detenido estudio del asunto, se celebró el contrato siguiente:

ARTÍCULO 1.º — Queda convenida la ampliación de las operaciones del Banco de la Provincia, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en este contrato.

ART. 2.º — Queda substituído el número 3 del artículo 11 de la Carta Orgánica por el siguiente:

3.º Hacer préstamos en anticresis.

ART. 3.º — El Banco de la Provincia de Buenos Aires, ampliando las operaciones expresadas en el capítulo IV de su Carta Orgánica, podrá realizar las siguientes:

- 1.ª Emitir bonos hipotecarios al portador a moneda nacional de curso legal.
- 2.ª Efectuar préstamos en dinero efectivo a oro sellado o a moneda nacional de curso legal, o en bonos hipotecarios al portador, a corto o a largo plazo, con o sin amortización acumulativa, garantizados con primera hipoteca.
- 3.ª Emitir obligaciones dentro y fuera del país a oro sellado o a moneda nacional de curso legal para invertir su producido exclusivamente en préstamos en efectivo, garantizados con primera hipoteca.
- 4.ª Obtener créditos dentro y fuera del país a oro sellado o a moneda nacional de curso legal, para invertir su importe exclusivamente en préstamos en efectivo garantizados con primera hipoteca.
- 5.ª Encargarse de la colocación de dineros por cuenta de terceros sobre primera hipoteca, sea a nombre del Banco, sea en calidad de mandatario.
- 6.ª Abrir créditos para la construcción de edificios garantizados con primera hipoteca y bajo las condiciones y garantías especiales que determine el Directorio.

ART. 4.º — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en la sala de sesiones de la Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los doce días del mes de septiembre de mil novecientos diez.

EDUARDO ARANA.
Manuel L. del Carril.

ARTURO H. MASSA.
Carlos Brizuela.

La Plata, septiembre 16 de 1910.

Cúmplase, comuníquese, publíquese y dése al Registro Oficial.

JOSE INOCENCIO ARIAS.
JUAN CECILIO LÓPEZ BUCHARDO.

Véase ley n.º 2.980.

- 7.ª Efectuar arreglos financieros para facilitar la colocación y servicio de los bonos hipotecarios y pago de los amortizados en el extranjero.
- 8.ª Organizar cajas de ahorro con la base de los bonos hipotecarios.
- 9.ª Recaudar todas las sumas que por concepto de sus operaciones se adeuden al Banco.

ART. 4.º — El Banco queda obligado a pagar con puntualidad el servicio de las obligaciones y bonos hipotecarios que emita y a efectuar igualmente la amortización correspondiente.

ART. 5.º — Se emitirán por el Poder Ejecutivo títulos de la deuda interna o externa de la Provincia de Buenos Aires hasta la cantidad de pesos 10.080.000 oro sellado o su equivalente en libras esterlinas, o en francos, o en marcos, que devengarán un interés no mayor de cinco por ciento anual y de uno por ciento de amortización anual acumulativa; el servicio de interés y amortización se hará por sorteo, si los títulos se cotizan a la par y por licitación cuando se coticen abajo de la par. En una u otra de estas formas, podrán hacerse también amortizaciones extraordinarias.

Sin perjuicio de hacerse el servicio de interés y amortización de estos títulos con las utilidades del Banco que correspondan al Gobierno, queda afectada a dicho servicio y como garantía, de acuerdo con lo que dispone el artículo 40 de la Constitución, la cantidad anual necesaria en moneda nacional oro sellado tomada al impuesto de sellos.

ART. 6.º — Las utilidades que correspondan al Gobierno serán llevadas a una cuenta especial para atender el servicio de estos títulos; y una vez que el saldo de las cantidades depositadas alcancen para el servicio de tres años, el directorio aplicará los sobrantes subsiguientes a lo determinado en la base cuarta del artículo 1.º de la ley de aumento de capital del Banco,

pudiendo dar preferencia para la amortización de títulos a los creados por esta ley. Será entregada al Gobierno la parte que le corresponda en la distribución de las utilidades en la sección hipotecaria a excepción de las producidas por los préstamos en efectivo, autorizados por el artículo 8°.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10 de la Carta Orgánica respecto a la parte de las utilidades que ingresará al fondo de reserva, créase un fondo de previsión que se formará con el cinco por ciento de las utilidades que produzcan las operaciones hipotecarias autorizadas en este contrato.

ART. 7.° — Las sumas que se obtengan de la realización de las operaciones de que trata el artículo 5.°, se aplicarán a los objetos siguientes:

- a) A la extinción del empréstito autorizado por la ley de fecha 2 de marzo de 1906, para la reorganización del Banco de la Provincia.
- b) A la integración del capital del Gobierno, según la ley de fecha 17 de noviembre de 1908.

ART. 8.° — Luego de realizada la operación expresada en el artículo 5.°, el Banco podrá destinar hasta el veinte por ciento de su capital realizado, para efectuar préstamos hipotecarios en dinero efectivo.

ART. 9.° — No podrá aplicarse a préstamos hipotecarios en efectivo sino el dinero procedente de las fuentes siguientes:

- a) De las operaciones expresadas en el inciso tres, cuatro y cinco del artículo 3°.
- b) De lo dispuesto en el artículo 8°.

ART. 10. — Las hipotecas serán constituidas a favor del Banco y únicamente sobre bienes inmuebles sitos en la Provincia, libres de todo gravamen.

ART. 11. — Los títulos de dominio deben ser libres de todo vicio o defecto legal.

ART. 12. — No podrán hacerse préstamos sobre los siguientes inmuebles:

- 1.° Sobre minas y canteras.
- 2.° Sobre bienes indivisos, salvo el caso en que la hipoteca sea establecida sobre la totalidad del inmueble o inmuebles con consentimiento de todos los condóminos, manifestado por declaración en escritura pública.
- 3.° Sobre inmuebles que no produzcan renta cierta y durable o no sean aptos para producirla.

ART. 13. — El Directorio del Banco fijará el tipo de interés y amortización ordinaria de los Bonos Hipotecarios, la división de su servicio y las bases de su emisión y podrá efectuar amortizaciones extraordinarias.

ART. 14. — Los Bonos Hipotecarios se emitirán formando series. Pertenecen a una misma serie los que pagan un mismo interés y tienen señalado el mismo fondo de amortización y un término igual para el pago del interés y amortización.

ART. 15. — El Banco emitirá las Bonos Hipotecarios en los valores que crea conveniente hasta la cantidad de cien millones de pesos moneda nacional en circulación, pudiendo ser aumentada previo acuerdo con el Poder Ejecutivo.

ART. 16. — Los Bonos Hipotecarios deberán expresar la tasa del interés que será abonado por el Banco y el tanto por ciento de amortización.

ART. 17. — El interés y amortización asignado a los Bonos Hipotecarios deberán ser los mismos que reconozca la hipoteca.

ART. 18. — El tenedor de los Bonos Hipotecarios sólo tiene acción contra el Banco.

ART. 19. — El Banco no podrá negarse al pago del capital de los Bonos Hipotecarios sorteados, ni al de los intereses, ni admitirá para su pago oposición de tercero no mediando orden de autoridad competente.

ART. 20. — El Banco no podrá conceder en préstamo mayor suma que la mitad del valor de los inmuebles ofrecidos en hipoteca.

ART. 21. — Los pedidos de hipoteca podrán presentarse tanto en la casa matriz como en las sucursales del Banco. El servicio de los Bonos Hipotecarios se hará en todas las casas del Banco, y el servicio de los préstamos hipotecarios se hará en la casa del Banco que se fije en el contrato.

ART. 22. — Los que tomen Bonos Hipotecarios sobre hipotecas se comprometerán a pagar al Banco por el valor nominal de dichos bonos, anualidades en dinero efectivo, por el número de años que se fijen en el contrato que comprenderán:

a) El interés.

b) La cuota de amortización.

c) El uno por ciento anual de comisión del Banco.

ART. 23. — Las anualidades, así como el interés y amortización de los Bonos Hipotecarios, serán divididos en trimestres o semestres.

ART. 24. — Las anualidades, así como la renta de los Bonos Hipotecarios, deben ser satisfechas en dinero efectivo; las anualidades al empezar el período y la renta al expirar. El Banco señalará fechas para los percibos que serán comunes para los tenedores de Bonos Hipotecarios.

ART. 25. — La emisión de Bonos Hipotecarios no podrá superar al importe de las hipotecas.

ART. 26. — El contrato hipotecario de préstamo será otorgado ante escribano público y se tomará razón en la Oficina de Hipotecas.

En la casa matriz el 'escribano' tendrá su oficina en el Banco, y autorizará con su firma los Bonos Hipotecarios que correspondan en cantidad y serie al gravamen hipotecario.

ART. 27. — Los Bonos Hipotecarios llevarán en facsímile las firmas del presidente del Banco y del director secretario y serán firmados por el Gerente de la sección hipotecaria y por el escribano del Banco.

ART. 28. — La hipoteca y su inscripción en el registro de hipotecas durará por todo el tiempo del contrato de préstamo aunque exceda de diez años, de acuerdo con el artículo 69 de la ley nacional número 1.804. No obstante el Banco tendrá la facultad de pedir por sí solo cuando y cuantas veces lo estime conveniente, la renovación de la inscripción, la que se efectuará por la Oficina del Registro de Hipotecas a la sola presentación por el Banco de un testimonio de la escritura originaria del préstamo.

ART. 29. — Serán siempre de cargo del propietario los gastos de tasación, de examen de los títulos, de constitución y cancelación total o parcial de la hipoteca y sus anotaciones en el registro respectivo y todos los que se originen hasta la completa liquidación del crédito acordado.

ART. 30. — Los préstamos hipotecarios que no excedan de pesos diez mil moneda nacional serán libres de todo impuesto, otorgándose las escrituras en papel sellado de actuación y haciéndose gratuitamente las anotaciones en los registros correspondientes.

ART. 31. — La Provincia no podrá autorizar otro establecimiento de crédito hipotecario análogo al presente, ni tomar participación en sociedades o campañas análogas, ni autorizar tampoco la emisión de títulos sobre hipoteca análogos a los Bonos Hipotecarios.

ART. 32. — El Banco podrá exigir en cualquier momento por la vía ejecutiva contra cualquiera de los deudores el pago del saldo que quedaren adeudando según los libros del Banco por capital, servicios, gastos y cualquier otro concepto en el caso de que el precio de venta del inmueble hipotecado no alcanzare a cubrir completamente lo adeudado. Será documento ejecutivo la escritura de obligación hipotecaria junto con la liquidación de la deuda presentada por el Banco.

ART. 33. — La cancelación por entero o parcialmente de la hipoteca de un préstamo en Bonos Hipotecarios será simultánea con la anulación de los bonos correspondientes que hará el escribano del Banco, de modo que los bonos emitidos se hallen en todo tiempo representados por las obligaciones que graviten sobre las propiedades.

ART. 34. — En los préstamos con amortización acumulativa, 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 en los préstamos en bonos, se efectuará como lo prescribe el artículo que antecede, a cuyo efecto el Banco presentará los bonos que deben ser anulados definitivamente.

ART. 35. — El deudor que ha recibido bonos hipotecarios podrá satisfacer anticipándose al vencimiento del contrato, todo o parte del préstamo en efectivo o en bonos a la par de la misma serie del préstamo. En el caso de pago total, si es hecho en bonos, el deudor abandonará el interés del cupón corriente y la liquidación se hará por las cifras que marcan las tablas de amortización al fin del trimestre o semestre. Si el pago total se efectuase

en dinero efectivo, el deudor abonará al Banco un trimestre o semestre como corresponda a la serie del préstamo y la liquidación se verificará como queda expresado arriba.

En los anticipos parciales la indemnización será proporcional.

En los préstamos en otra forma la indemnización será convenida con el deudor en la escritura del préstamo.

ART. 36. — Con el fondo cobrado por amortización se rescatarán Bonos Hipotecarios por sorteo y a la par, con anticipación de un trimestre o semestre, según sea su servicio.

ART. 37. — Los bonos rescatados no devengarán interés a favor de los tenedores desde el día señalado para su pago.

ART. 38. — Sin perjuicio de la amortización ordinaria, el Banco tiene el derecho de hacer amortizaciones extraordinarias también a la par empleando el sorteo a la cantidad que acuerde su Directorio.

ART. 39. — Los bonos rescatados continuarán devengando interés para el Banco, mientras no sirvieran a la cancelación de las hipotecas redimidas por el transcurso natural del tiempo.

ART. 40. — Los títulos de los inmuebles hipotecados quedarán depositados en el Banco.

ART. 41. — Todo deudor hipotecario responderá al pago no solamente con los inmuebles hipotecados sino también con todos los demás bienes que le pertenezcan por el excedente que pudiera resultar en la deuda.

ART. 42. — El deudor no podrá transferir el inmueble hipotecado sin previa aceptación del nuevo deudor por el Banco, sin cuya aceptación no se liberta de las obligaciones contraídas en el contrato de préstamo.

El respectivo testimonio de traspaso de dominio debe ser depositado en el Banco dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la aceptación, y hasta su entrega el deudor primitivo no queda desligado de sus obligaciones.

ART. 43. — En los préstamos con amortización acumulativa en Bonos Hipotecarios, el deudor que demore el pago del servicio abonará un interés punitorio de uno por ciento mensual por el tiempo que esté en mora.

En los otros préstamos el interés punitorio será convencional.

ART. 44. — En los préstamos con amortización acumulativa, cuando el deudor faltase al pago del servicio de un trimestre o semestre según estuviera dividida la anualidad y pasasen sesenta días sin que cumpla su obligación y pague los intereses penales, el Banco podrá proceder a la venta en remate de los inmuebles hipotecados, y con su producido proceder a la cancelación y pago íntegro del crédito por todo concepto hasta el momento de la cancelación.

ART. 45. — En los préstamos sin amortización acumulativa la falta de pago de los intereses convenidos o de una cuota del capital si se ha convenido pagos parciales, da derecho al Banco por el solo vencimiento del plazo

señalado para el pago, para proceder a la venta en remate del bien o bienes hipotecados y con su producido proceder a la cancelación y pago íntegro del crédito por todo concepto hasta el momento de la cancelación.

ART. 46. — El deudor hipotecario no podrá arrendar el inmueble hipotecado por un plazo que exceda de tres años sin consentimiento expreso y por escrito del Banco. En ningún caso podrá hacerlo por un alquiler que no alcance a cubrir el servicio del préstamo hipotecario. No podrá tampoco contratar el arrendamiento con alquileres adelantados ni recibirlos por mayor término que el de un semestre sin consentimiento expreso y por escrito del Banco.

La infracción de estas disposiciones por el deudor hipotecario da derecho al Banco para proceder a la venta en remate del bien o bienes hipotecados y para aplicar su producido como establece en los artículos 44 y 45.

ART. 47. — El deudor no podrá realizar acto ni contrato alguno que perjudique o desvalorice el inmueble hipotecado. Si lo hiciere, el Banco, sin perjuicio de poder ejercitar las acciones que las leyes comunes le acuerden, podrá proceder a la venta en remate de los bienes hipotecados para la cancelación y pago íntegro del crédito por todo concepto hasta el momento de la cancelación.

ART. 48. — El Banco podrá exigir en cualquier momento la cancelación del préstamo en el cual se hubiese cometido fraude o dolo para obtenerlo, provengan éstos del mismo solicitante o de un tercero. Si no se obtuviese la cancelación inmediata del préstamo, podrá ordenar por sí sin forma alguna de juicio la venta en remate del inmueble hipotecado, sin perjuicio de las acciones civiles o criminales que puedan promover si lo creyere conveniente.

ART. 49. — El Banco podrá exigir al propietario que asegure contra incendio el inmueble que hipoteca y que endose a su favor la póliza respectiva.

En caso de siniestro, si el deudor no procediera a reconstruir la propiedad dentro de tres meses de producido, el Banco acreditará el importe del seguro una vez percibido hasta la concurrencia de su crédito y liquidará el préstamo inmediatamente.

En caso de reconstruir la propiedad, se practicará en la misma forma el nuevo seguro; y si el deudor no presentara su póliza endosada tres días después de ser notificado, el Banco lo verificará por cuenta de aquél.

En todos los casos de renovación de seguro, si el deudor no presentare la póliza tres días antes de su vencimiento, el Banco lo verificará por cuenta de aquél.

ART. 50. — En todos los casos en que por las disposiciones de esta ley o por lo convenido en el contrato de préstamo tenga el derecho de proceder a la venta en remate de los inmuebles hipotecados, procederá a ella por sí, sin forma alguna de juicio, al mejor postor y con base del total de la deuda, y otorgará la correspondiente escritura pública de venta a favor del com-

prador, quedando éste por el solo hecho subrogado en todos los derechos que correspondan al deudor sobre dichos inmuebles.

En el contrato de préstamo el deudor dará poder irrevocable al Banco para otorgar y firmar la escritura pública de venta aun en el caso de concurso o de testamentaria, para dar la posesión al comprador y para representarlo en cualquier juicio que pueda promoverse contra la propiedad y para iniciarlo contra terceros detentadores.

ART. 51.— Los remates serán anunciados dentro de treinta días en dos diarios determinados por el Directorio. El Banco puede dar a los remates la mayor publicidad que estime conveniente.

ART. 52.— El Banco, en todos los casos en que tiene derecho para proceder a la venta en remate del inmueble hipotecado, queda facultado para realizarla en la capital de la Provincia, en su casa matriz, en La Plata, cualquiera que sea la ubicación del inmueble hipotecado, o la sucursal que otorgó el contrato de préstamos, siempre que a su exclusivo juicio este procedimiento sea más conveniente a los intereses del Banco.

ART. 53.— Toda venta está sujeta a la aprobación o desaprobación del Banco, requiriéndose para esta última los dos tercios de votos de los miembros del Directorio.

El comprador deberá abonar el precio dentro de los diez días de la aprobación. Si no lo abonare, el Banco podrá dejar sin efecto la venta con pérdida de la seña por el comprador.

ART. 54.— El Banco podrá por sí solo requerir el auxilio de la fuerza pública para colocar banderas o carteles de remate en los inmuebles hipotecados para que los rematadores o interesados los examinen y para dar su posesión a los compradores no obstante la oposición de los dueños u ocupantes.

ART. 55.— Si no fuese posible vender el inmueble hipotecado por falta de postores en el remate o mientras el deudor esté en mora, el Banco podrá tomar posesión del inmueble a efecto de percibir su renta o producido, alquilarlo como lo creyere más conveniente hasta sacarlo nuevamente a remate cuando lo creyere oportuno. Las sumas así obtenidas serán aplicadas al pago de los impuestos, al de los servicios y al de los gastos de conservación que el Banco considere conveniente.

Los jueces harán efectiva la posesión que pida el Banco a la sola presentación de su pedido.

ART. 56.— Si no fuese posible vender el inmueble hipotecado por falta de postores en un primer remate, el Banco, dentro de los noventa días siguientes, podrá, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55, sacarlo a remate con la base del capital adeudado con inclusión de servicios y gastos.

Si este remate tampoco diere resultado, el Banco podrá pedir y el juez decretará sin más recaudo que la constancia de haber fracasado los dos remates, la adjudicación de la propiedad, otorgando la correspondiente escri-

tura de adjudicación a favor del Banco por el importe de la suma que sirvió de base para el último remate, quedando así el Banco en condiciones de liquidar la cuenta para el cobro del saldo personal.

ART. 57. — El Banco podrá sacar a la venta en remate el inmueble hipotecado aunque se encuentre embargado en virtud de orden judicial y por ejecución de otros créditos, aunque el deudor esté concursado o haya sido declarado en quiebra.

En los casos de ejecución, de concurso o de quiebra del deudor, el Banco, aunque la deuda esté servida con regularidad, deberá hacer uso de su derecho inmediatamente de quedar ejecutoriado el auto que ordene la venta judicial, a cuyo efecto dicho auto será notificado al Banco. Si el Banco no sacare a remate el inmueble dentro de un mes contado de la notificación, el juez podrá ordenar el remate en forma ordinaria.

ART. 58. — Toda vez que el Banco proceda a vender en remate un inmueble hipotecado, podrá permitir que el comprador continúe con la deuda hipotecaria en las condiciones que se fijan en el aviso de remate y siempre que el precio obtenido no sea menor que la deuda actual.

ART. 59. — Los jueces, bajo pretexto alguno, no podrán suspender o trabar el procedimiento del Banco para la venta en remate de los bienes inmuebles hipotecados, a menos que se tratare de tercería de dominio, ni acordar término al deudor, ni detener por oposición de tercero el percibo del crédito del Banco.

ART. 60. — Los jueces levantarán sin más trámite, a pedido del Banco, toda inhibición, embargo, segunda hipoteca o cualquier otro gravamen que pese sobre un inmueble vendido a efecto de su escrituración. El Banco pondrá el sobrante, si lo hubiere, a disposición de los jueces respectivos.

ART. 61. — La exención de impuestos y contribuciones acordada al Banco por el artículo 14 de su Carta Orgánica es extensiva a las operaciones autorizadas por la presente ley.

ART. 62. — El crédito que al Gobierno de la Provincia concede el artículo 11 de la Carta Orgánica, queda ampliado al veinte por ciento del capital realizado.

Luego de aprobado este contrato por la Honorable Legislatura y por la asamblea de accionistas del Banco, se reducirá a escritura pública.

Firmamos dos de un mismo tenor en el despacho de S. E. el Exmo. señor Gobernador, en la ciudad de La Plata, el día veintitrés de junio de mil novecientos diez.

JOSE INOCENCIO ARIAS.

JUAN CECILIO LÓPEZ BUCHARDO.

JULIÁN BALBÍN.