



Complementary Material. Philip L. Brock - *The California Gold Rush and the Creation of Chile's National Mortgage Bank: the Caja de Crédito Hipotecario*

Annotated Comparison of the Legislation for the Caja de Crédito Hipotecario in relation to the Statutes of the Crédit Foncier de France

This appendix presents the Articles of the 1855 law establishing the Caja de Crédito Hipotecario. Following each article (or set of articles), the corresponding articles of the 1852 French legislation are presented. Notes comparing the Chilean and French provisions and giving more information about their context are given in the italicized brackets.

Caja de Crédito Hipotecario.—Lei sobre la materia

Santiago, 29 de agosto de 1855.—Por cuanto el Congreso Nacional ha aprobado el siguiente proyecto de lei:

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 amortizacion.

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 segun el fondo destinado a la amortizacion.

Décret sur les Sociétés du crédit foncier

28 février 1852.—LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française

Art. 1^{er}. – Des Sociétés de crédit foncier, ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles qui voudront emprunter sur hypothèque ou possibilité de se libérer au moyen d'annuités à long terme, peuvent être autorisées par décret du Président de la République, le Conseil d'État entendu. Elles jouissent alors des droits et sont soumises aux règles déterminées par le présent décret.

Art. 2. – L'autorisation est accordée, soit à des Sociétés d'emprunteurs, soit à des Sociétés de prêteurs.

Art. 3 – Les Sociétés sont restreintes à des circonscriptions territoriales que le décret d'autorisation déterminera.

Art. 4 -- Les Sociétés de crédit foncier ont le droit d'émettre des obligations ou lettres de gage.

[Note: The Caja Hipotecaria was established by an act of the Chilean Congress while the Crédit Foncier was decreed by the Emperor Napoleon III. The Crédit Foncier was originally legislated (28 February 1852) to create societies of borrowers, modeled on the mortgage banks of the German states. By the Decree of 28 March 1852 the Banque Foncière de Paris was established, and renamed as the Crédit Foncier de France on 18 November 1852. The Crédit Foncier was reorganized on 6 July 1854 with a governing board appointed by the Emperor.]

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

Serán nominales o al portador, a eleccion 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 crédito al tiempo de la transferencia, salvo estipulacion 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 interes que no podrá exceder de un ocho por ciento; 2.º el fondo de amortizacion que no podrá bajar de uno por ciento, ni exceder de un dos; 3.º el fondo de reserva i de gastos de administracion 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 obligacion respecto de la Caja.

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

Art. 10 –L'emprunteur acquitte sa dette par annuitées. Il a toujours e droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie.

Art. 11 – L'annuité comprend nécessairement:

1º L'intérêt stipulé, qui ne peut excéder 5 pour 100;

2º La somme affectée à l'amortissement, laquelle ne peut être supérieure à 2 pour 100, ni inférieure à 1 pour 100 du montant du prêt;

3º Les frais d'administration, ainsi que les taxes déterminées par les Statuts.

Art. 12 – En cas de non-paiement des annuitées, la Société, indépendamment des droits qui appartiennent à tout créancier, peut recourir aux moyens d'exécution déterminés par le titre IV du présent décret.

Art. 13 – Les obligations ou lettres de gage des Sociétés de crédit foncier sont nominatives ou au porteur.

Les obligations nominatives sont transmissibles par vie d'endossement, sans autre garantie que celle qui résulte de l'article 1693 du Code Napoléon.

[Note: Articles 3 and 4 of the Caja Hipotecaria mirror articles 10-13 of the Crédit Foncier de France. In particular, the lettres de gage/letras (mortgage bonds) can either be endorsable bonds or bearer bonds. The French lettres de gage had a nominal coupon rate of 5%, while those of the Caja had a coupon rate of 8%. The range for the rate of amortization (1-2% per year) was the same for both bonds. The Chilean legislation constrained the administrative charges to be ½% per year, while the French legislation left the determination of the charges to rates that would be determined by the Crédit Foncier's statutes. The Caja's statutes set a penalty rate of 2% per month for late payments, while no such provision was in the Crédit Foncier's statutes.]

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 obligación hipotecaria contraída 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. 14. – La valeur des lettres de gage ne peut dépasser le montant des prêts.
Elles ne sont émises qu'après avoir été visées par un notaire et enregistrées.
Le visa est donné gratuitement par le notaire dépositaire de la minute de l'acte de prêt.
Il est fait mention sur la minute du nombre du montant des lettres de gage visées.
Les lettres de gage doivent être enrégistrées en même temps que l'acte de prêt.

[Note: Article 5 of the Caja is essentially the same as Article 14 for the Crédit Foncier.]

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

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

Toda letra de crédito sorteado deja de ganar intereses desde el día señalado para su amortización.

Art. 15 – Il ne peut être créé de lettres de gages inférieures à 100 francs.

Art. 16 – Les lettres de gages portent intérêt.

Dans le courant de chaque année, il est procédé à leur remboursement au prorata de la rentrée des sommes affectées à l'amortissement.

Art. 17 – Les porteurs de lettres de gage n'ont d'autre action, pour le recouvrement des capitaux et intérêts exigibles, que celle qu'ils peuvent exercer directement contre la Société.

Art. 18 – Il n'est admis aucune opposition au paiement du capital et des intérêts, si ce n'est en cas de perte de la lettre de gage.

Art. 48 – Les Statuts approuvés conformément aux dispositions de l'article 1^{er} indiquent principalement:

....

4° Les tarifs pour le calcul des annuités;

5° Le mode et les conditions des remboursements anticipés;

6° L'intervalle à établir entre le paiement des annuités par les emprunteurs et le paiement des intérêts du capital par la Société;

[Décret 28 mars 1852 regarding the establishment of the Banque foncière de Paris:
Art. 3. – La Société est autorisée:....2° A émettre, conformément aux dispositions du titre III du décret précité, pour une valeur égale à celle des engagements hypothécaires souscrits par les propriétaires d'immuebles, des obligations foncières portant un intérêt annuel et remboursables par la voie due tirage au sort...]

[Note: The content of Article 6 for the Caja is a synthesis of Articles 15 - 18 and 48 of the 28 February 1852 legislation. The stipulation that the cash payments made for the amortization of the mortgages be used to withdraw the equivalent amount of letras from circulation by lottery (sacar a la suerte, tirage au sort) corresponds to Article 3 of the 28 March 1852 Decree establishing the Banque Foncière de Paris.]

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 prestamo, el todo o parte del capital no amortizado en 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. 10. – L'emprunteur acquitte sa dette par annuités. Il a toujours e droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie.

Décret 28 mars 1852: Art. 4 – Les remboursements anticipés, réglés par l'article 10 du titre II due décret du 28 février dernier, seront effecutés en obligations foncières de même nature que les titres émis en représentation de l'emprunt contracté.

Art. 8.º Sin perjuicio de la amortizacion ordinaria que dispone el artículo 6.º, 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.

[Note: Article 8 has no counterpart in the French legislation. In the Caja legislation borrowers have the right to repay their mortgages at any time (Art. 4), either in currency or in letras (Art. 7). To avoid capital losses when borrowers refinanced at lower interest rates, the Caja had to have the right to repurchase letras corresponding to the redeemed mortgages at par. For example, for each 8% mortgage that was refinanced at 7%, the Caja had the right to withdraw by lottery an 8% bond and issue a 7% bond in its place. In the French legislation of 28 March 1852 (above), early redemptions must be made in the same type of lettres de gage that were issued along with the original mortgage (rather than cash), thus obviating the need for the stipulation in Art. 8 of the Caja legislation.]

Art. 9.º Por regla jeneral, las obligaciones contraídas respecto de la Caja deberán garantizarse 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 compañía de responsabilidad, por todo el tiempo del contrato, a menos 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 obligación todos los condueños. Tampoco se admitirán aquellos en que la nuda propiedad i el usufructo estén en diferentes personas, a menos que todos se obliguen, i por regla jeneral, los inmuebles que no produjeran una entrada constante por su naturaleza.

Art. 6. – Les Sociétés de crédit foncier ne peuvent prêter que sur première hypothèque.

Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels tous les créanciers antérieurs doivent être remboursés en capital et intérêts.

Dans ce cas, la Société conserve entre ses mains valeur suffisante pour opérer ce remboursement.

Art. 7. – Le prêt ne peut, en aucun cas, excéder la moitié de la valeur de la propriété; le minimum du prêt sera fixé par les Statuts.

[Note: Both the Chilean and French statutes stipulate that loans must be guaranteed by first mortgages (in bankruptcy proceedings priority), and that the mortgages be no more than half the assessed value of the property. The last paragraph of Article 9 for the Caja also refers to the denial of mortgages subject to usufructs (right to use another's property), except in the case of those that permit the general use by everyone. This stipulation was important because of the importance of irrigation infrastructure and water rights, as included in the 1855 Civil Code—see the discussion in Barrientos Grandón (2015).]

Art. 10. El valor de los fundos rústicos se determinará tomando por base la renta calculada para la imposición directa que ha sustituido al diesmo, 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 respeto 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. 48. – Les Statuts approuvés conformément aux dispositions de l'article 1^{er} indiquent principalement:

1º Le mode suivant lequel il doit être procédé à l'estimation de la valeur de la propriété;

2º La nature des propriétés qui ne peuvent être admises comme gage hypothécaire et le minimum du prêt qui peut être fait sur chaque nature

de propriété; 3^o le maximum des prêts qui peuvent être faits au même emprunteur...

[Note: Article 10 establishes the alternative methods for calculating the value of the properties to be mortgaged. Article 48 leaves the methods for appraisal of the value of the property to be determined by the Statutes of the Crédit Foncier.]

Art. 11. Si los inmuebles hipotecados experimentaren desmejoras o sufrieren daño de modo que no ofrezcan suficiente garantía para la seguridad de la Caja, tiene ésta 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. 32. – Dans le même cas de non-paiement d’une annuité, et toutes les fois que, par suite de la détérioration de l’immeuble ou pour toute cause indiquée dans les Statuts, le capital intégral est devenu exigible, la vente de l’immeuble peut être poursuivie.

S’il y a contestation, il est statué par le tribunal de la situation des biens, comme en matière sommaire.

Le jugement n’est pas susceptible d’appel.

[Note: In the case of damage to a property that jeopardizes its value as collateral for the mortgage, such as flooding or destruction of vines by pests, Article 11 gives the Caja the right to require additional collateral. In the absence of new guarantees, the Caja, like the Crédit Foncier (Article 32), had the right to sell the property.]

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 aunque 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, para 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 artículo 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 días 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.

[Note: There is no counterpart to Articles 12 and 13 in the Crédit Foncier legislation. In these two articles a landowner could borrow up to half the value of land not pledged as collateral for an existing mortgage, or borrow more than that if the Caja were given letras de crédito that allowed it to pay off the existing mortgage. The purpose of these two articles was to give borrowers the ability to pay back previous mortgages and refinance them with the Caja Hipotecaria.]

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 espresando al mismo tiempo qué responsabilidades lo gravan, o su exencion de toda responsabilidad.

La presentacion i piezas acompañadas la someterá el Director al Consejo. Si éste encontrare espedido los títulos de propiedad, 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 empréstito i valor del fundo, i que da una produccion constante suficiente para la anualidad i demas gravámenes de preferencia a éstos, 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.

Titre IV. Chapitre 1^{er}. De la Purge (Loi de 10 juin 1853)

Art. 19 – Pour purger les hypothèques légales connues, la signification d'un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque au profit de la Société du crédit foncier doit être faite:

A la femme et au mari;

Au tuteur eet au subrogé-tuteur du mineur ou de l'interdit;

Au mineur émancipé et à son curateur;

A tous les créancier non inscrits ayant hypothèque légale.

Art. 20. – L'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque contient, sous peine de nullité, la date du contrat, les nom, prénoms, profession et domicile de l'emprunteur; la désignation de la situation de l'immeuble, ainsi que la mention du montant du prêt.

Il contient, en outre, l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis de la Société de crédit foncier le rang de l'hypothèque légale, il est nécessaire de la faire inscrire dans les quinze jours, à partir de la signification, outre les délais de distance.

Art. 21 – La signification doit être remise à la personne de la femme, si l'emprunteur est son mari.

Néanmoins, la signification peut être faite au domicile de la femme, si celle-ci, sous quelque régime quelle mariage ait été contracté, a été présente au contrat de prêt, et si elle à reçu du notaire l'avertissement que, pour conserver vis-à-vis de la Société de crédit foncier le rang de son hypothèque légale, elle est tenue de la faire inscrire dans les quinze jours, à dater de la signification, outre les délais de distance.

Art. 22 – Si la femme n'a pas été présente au contrat ou n'a pas reçu l'avertissement du notaire, et si la signification n'a été faite qu'à domicile, les formalités nécessaires pour la purge des hypothèques légales inconnues doive, en outre, être remplies.

Art. 23 – Si l'emprunteur est, au moment de l'emprunt, tuteur d'un mineur ou d'un interdit, la signification est faite au subrogé-tuteur et un juge de paix du lieu dans lequel la tutelle s'est ouverte.

Dans la quinzaine de cette signification, le juge de paix convoque le conseil de famille en présence du subrogé-tuteur.

Ce conseil délibère sur la question de savoir si l'inscription doit être prise. Si la délibération est affirmative, l'hypothèque est inscrite par le subrogé-tuteur, sous sa responsabilité, par les parents ou amis du mineur, ou par le juge de paix, dans le délai de quinzaine de la délibération.

Art. 24. – Pour purger les hypothèques légales inconnues, l'extrait de l'acte constitutif d'hypothèque doit être notifié au procureur impérial près le tribunal de l'arrondissement du domicile de l'emprunteur, et au procureur impérial près le tribunal de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

Cet extrait doit être inséré, avec la mention des significations faites, dans l'un des journaux désignés pour la publication des annonces judiciaires de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

L'inscription doit être prise dans les quarante jours de cette insertion.

Art. 25 – La purge est opérée par le défaut d'inscription dans les délais fixés par les articles précédents.

Elle confère à la Société de crédit foncier la priorité sur les hypothèques légales.

Cette purge ne profite pas aux tiers, qui demeurent assujettis aux formalités prescrites par les articles 2193, 2194 et 2195 du Code Napoléon.

[Note: Articles 14 and 15 of the Caja Hipotecaria legislation outline the general guidelines that the Caja would follow to verify the deed to the property that was being mortgaged. The two articles do not contain many of the detailed requirements of Articles 19-25 of the statutes of the Crédit Foncier de France for clearing the deed (la purge), such as the notification of the wife or guardians of minors with an interest in the property. This was probably because the establishment of property title in Articles 19-25 was in conformance with the Napoleonic Civil Code. At the time of passage of the legislation for the Caja Hipotecaria, the Chilean Civil Code (passed in 14 December 1855, and entering into force in 1 January 1857) did not contain such detailed instructions for establishing property title (1855 Civil Code “Art. 2410. La hipoteca deberá además ser inscrita en el Registro Conservatorio; sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción.”).

The regulation creating the Conservador de Bienes Raíces (Property Registry) was put into effect on 24 June 1857. Consequently, Article 15 leaves the decision determining the legal title to the property being mortgaged to the Governing Board of the Caja Hipotecaria.

Title VI (Articles 54-69) of the regulations creating the Conservador de Bienes Raíces covers the procedures for registering title to property. Especially noteworthy is the similarity between Articles 24 and 25 of the Crédit Foncier and Article 58 of the regulations for the Conservador regarding the procedures for registering previously unregistered property:

“Art. 58. Para inscribir la transferencia por donacion ó contrato entre vivos de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el conservador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por un periódico del departamento, si lo hubiere, y por carteles que se hayan fijado en tres de los parajes más frecuentados del departamento, con las designaciones relativas á las personas que trasfieran y á los limites y nombre de la propiedad, materia del contrato.

La fijacion de carteles se hará constar al conservador por certificados del escribano ó juez del lugar, puesto al pié de dichos carteles, para que de este modo conste también que ha habido en el contenido de ellos la exactitud necesaria.

Se sujetarán á la misma regla la inscripcion ó registro de la constitucion ó transferencia por acto entre vivos de los derechos de usufructo, uso, habitación, censo é hipoteca que se refieran á inmuebles no inscritos.

Hasta treinta dias despues de dado no podrá hacerse la inscripcion.”

Like the French procedures, Article 58 requires public notification of the intent to register the property. The French procedure allows 40 days for time to respond, while the Chilean procedure allows 30 days. Once that time period has elapsed, the property is legally registered.]

Art. 16. Cuando los deudores de anualidades no las hubieren satisfecho en los plazos fijados i requerido 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 producto 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. 26. – Les juges ne peuvent accorder aucun délai pour le payement des annuités.

Art. 27. – Ce payement ne peut être arrêté par aucune opposition.

Art. 28. – Les annuités non payées à l'échéance produisent intérêt de plein droit. Il peut, en outre, être procédé par la Société au séquestre et à la vente des biens hypothéqués, dans les formes et aux conditions prescrites par les articles suivants.

Art. 29. – En cas de retard du débiteur, la Société peut, en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le président du tribunal civil de première instance, et quinze jours après une mise en demeure, se mettre en possession des immeubles hypothéqués, aux frais et risques du débiteur en retard.

Art. 30 – Pendant la durée du séquestre, la Société perçoit, nonobstant toute opposition ou saisie, le montant des revenus ou récoltes, et l'applique par privilège a l'acquittement des termes échus d'annuités et des frais.

Ce privilège prend rang immédiatement après ceux qui sont attaché aux frais pour la conservation de la chose, aux frais de labour et de semences, et aux droits du Trésor pour le recouvrement de l'impôt.

Art. 31 – En cas de contestation sur le compte du séquestre, il est statué par le triunal comme en matière sommaire.

[Note: Article 16 sets out the conditions for actions by the Caja when a debtor fails to make required the required mortgage payment within 30 days of its due date. Articles 26-31 of the Crédit Foncier correspond to Article 16. Article 29 for the Crédit Foncier de France sets a time period of 15 days. In the Congressional session of 5 July 1855, the original proposed legislation contained the same 15-day

period as Article 29 of the Crédit Foncier. After some discussion regarding the short time frame to make an overdue payment before a court order could take place, this was changed to 30 days during the session of 14 July 1855.]

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 días, i que se anuncie en los diarios el lugar, i al fin de este plazo se procederá a enajenar el inmueble a favor de mejor postor.

Art. 32. – Dans le même cas de non-paiement d’une annuité, et toutes les fois que, par suite de la détérioration de l’immeuble ou pour toute cause indiquée dans les Statuts, le capital intégral est devenu exigible, la vente de l’immeuble peut être poursuivie.

S’il y a contestation, il est statué par le tribunal de la situation des biens, comme en matière sommaire.

Le jugement n’est pas susceptible d’appel.

Art. 33. – Pour parvenir à la vente de l’immeuble hypothéqué, la Société de crédit foncier fait signifier au débiteur un commandement dans la forme prévue par l’article 673 du Code de procédure civile. Ce commandement est transcrit au bureau des hypothèques de la situation des biens.

A défaut de paiement dans la quinzaine, il est fait, dans les six semaines qui suivent la transcription du dit commandement, six insertions dans l’un des journaux indiqués par l’article 42 du Code de commerce, et deux appositions d’affiches à quinze jours d’intervalle.

[Note: Article 17 corresponds to Articles 32 and 33 of the Crédit Foncier de France for proceeding to auction of a property]

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.

[Note: Article 18 was inserted at the request of one of the diputados during the session of 5 July 1855: “Puesto en discusion el art. 18 el señor Palma observó que supuesto que se debia otorgar escritura, seria conveniente que en ella se inscribiesen los dos articulos anteriores para que asi no hubiese lugar a dudas. Este articulo fué aprobado por unanimidad.”]

Art. 19. Si respecto del inmueble hipotecado tuvieren otros acreedores hipotecas a mas de la Caja, se les notificará el decreto que da la posesión 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. 37 --- Si, lors de la transcription du commandement, il existe une saisie antérieure pratiquée à la requête d’un autre créancier, la Société de crédit foncier peut, jusqu’au dépôt du cahier d’enchères et après un simple acte signifié à l’avoué poursuivant, faire procéder à la vente, d’après le mode indiqué dans les articles précédents.

Si la transcription du commandement n'est requise par la Société qu'après le dépôt du cahier d'enchères, celle-ci n'a plus que le droit de se faire subroger dans les poursuites du créancier saisissant, conformément à l'article 722 du Code de procédure civile.

Il n'est accordé, si la Société s'y oppose, aucune remise d'adjudication.

En cas de négligence de la part de la Société, le créancier saisissant a le droit de reprendre ses poursuites.

[The following are my translations of Articles 19 and 37:]

Article 19. If the mortgaged property has other creditors in addition to the Caja, they shall be notified of the judicial summons authorizing the Caja to impound the property or by the receiver in charge of the auction. If these other creditors have preferential rights to the Caja, they shall have priority over the estate's income in the case of impoundment or with the proceeds of the sale if the property is auctioned.

Article 37. If, at the time of the judicial summons authorizing the impoundment [of the property], there is a prior prevailing foreclosure by another creditor, the Mortgage Society can, after filing public auction documents, proceed with the sale according to the method indicated by the previous articles [32-36] of this statute. If the judicial summons is not sought by the Mortgage Society, the Society will not have the right to subrogate [replace] the prior foreclosure lawsuit for the auction, in conformance with article 722 of the civil procedure of the [Napoleonic] Code. If the Society contests, no postponement of the auction will be granted. If the Society is negligent, the other creditor has the right to continue the foreclosure proceedings.

Article 19 of the Caja essentially replicates the first paragraph of Article 37 of the Crédit Foncier de France. The primary difference is that Article 37 refers to the instructions for an auction given by Articles 32-36 that are in conformance with the Napoleonic Civil Code. As noted in my discussion comparing Articles 14 and 15 of the Caja Hipotecaria with Articles 19-25 of the Crédit Foncier de France, Chile's Civil Code was not approved by Congress until 14 December 1855 and did not go into force until 1 January 1857.

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. 48. – Les Statuts approuvés conformément aux dispositions de l'article 1^{er} indiquent principalement:

8º La constitution d'un fonds de garantie ou d'un fonds de réserve.

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

Art. 44. – Il est interdit aux Sociétés de faire d'autres opérations que celles prévues par le présent décret.

Art. 45. –Elles sont admises à déposer leurs fonds libres au Trésor, aux conditions déterminées par le Gouvernement.

[Note: Articles 20 and 21 determine the sources of funds to create a reserve fund, and allow the Caja to lend those funds or hold them with the Treasury. Articles 48, 44, and 45 for the Crédit Foncier de France contain essentially the same provisions.]

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. 34 – A compter du jour de la transcription du commandement, le débiteur ne peut aliéner au préjudice de la Société les immeubles hypothéqués, ni les grever d'aucuns droits réels.

Art. 35 – Le commandement, les exemplaires du journal contenant les insertions, les procès-verbaux d'apposition d'affiches, la sommation de prendre communication du cahier des charges et d'assister à la vente sont annexés au procès-verbal d'adjudication.

Art. 36. – Les dires et observations doivent être consignés sur la cahier des charges, huit jours au moins avant celui de la vente. Ils contiennent constitution d'un avoué, chez lequel domicile est élu de droit, le tout à peine de nullité.

Le tribunal est saisi de la contestation par acte d'avoué à avoué. Il statue sommairement et en dernier ressort, sans qu'il puisse en résulter aucun retard de l'adjudication.

[Note: Article 22 condenses the detailed instrucion Articles 34-36 of the Crédit Foncier de France for the court judgment between the Crédit Foncier de France and a delinquent debtor, including the non-contestability of that judgment. There was a spirited debate in the Cámara de Diputados (5 July and 14 July 1855) on this article. Previously, disputes regarding mortgages had been settled in commercial courts, which were run by merchants with little legal training. The proceedings of these courts were subject to long delays and somewhat arbitrary rulings. Article 22 placed the resolution of these disputes in the hands of the jueces letrados, legally trained lawyers operating in the civil courts.]

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.

[Note: Article 23 has no counterpart in the legislation for the Crédit foncier. This may have reflected the fact the the Caja was a public bank under the supervision of the national government.]

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.

[Note: Articles 24 and 27 of the Caja determine the accounting and reporting duties of the Caja to the government. See the text for Art. 49 of the Crédit foncier following Article 27 (below) of the Caja Hipotecaria]

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 ausiliares a 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 dirijida 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.

Decrét relatif à la nouvelle organisation du Crédit foncier de France. 6 juillet 1854.—LOUIS-NAPOLÉON, Président de la République française

Vu les décrets des 28 février, 28 mars, 18 octobre et 31 décembre 1852 sur les Sociétés de crédit foncier;

Vu les décrets des 28 mars et 10 décembre 1852, et 21 décembre 1853, qui ont institué la Société du Crédit Foncier de France;

Vu les décrets des 30 juillet 1852 et 22 mars 1853, qui ont approuvé les Statuts de cette Société;

Vu la délibération en date du 26 juin 1854, du Conseil d'administration de la Société, agissant en vertu des pouvoirs qu'il a reçus de l'Assemblée générale des actionnaires;

Notre Conseil d'État entendu,

Avons décrété et décrétons ce qui suit:

TITRE 1^{er}. De la Direction Générale du Crédit Foncier de France

Art. 1^{er}. – La direction des affaires du Crédit Foncier de France est exercée par un gouverneur.

Le gouverneur nomme et révoque les agents; il préside le Conseil d'administration et l'Assemblée générale des actionnaires; il vise les lettres de gage; nulle délibérationne peut être exécutée si elle n'est approuvée par lui et revêtue de sa signature.

- Art. 2. – Deux sous-gouverneurs exercent les fonctions qui leur sont déléguées par le gouverneur, et remplissent, dans l'ordre de leur nomination, les fonctions de gouverneur, en cas de vacance, absence ou maladie.
- Art. 3. – Le gouverneur et les deux sous-gouverneurs sont nommés par l'Empereur.
- Art. 4. – Avant d'entre en fonctions, le gouverneur doit justifier de la propriété de 200 actions du Crédit Foncier de France, et chacun des deux sous-gouverneurs de la propriété de 100 actions.
- Art. 5. – Le gouverneur reçoit de la Société du Crédit Foncier de France un traitement annuel de 40,000 fr.; les deux sous-gouverneurs reçoivent un traitement de 20,000 fr.
- Art. 6. – Trois membres du Conseil d'administration sont pris parmi les receveurs généraux des finances.

[Note: The Chilean legislation establishing a governing board for the Caja was either modeled after the Crédit Foncier de France or after the proposed 1850 Belgian law that would have created a public mortgage bank. The French legislation of 6 July 1854 came after the publication of Josseau (1853). Josseau did discuss in general terms the proposed Belgian law. See, in particular, the discussion in Josseau (1853, 532-534):

“La Caisse de Crédit Foncier est administrée par un conseil de cinq membres nommés par le Roi; elle est surveillée par six commissaires, dont deux nommés par le Roi, deux par le Sénat et deux par la Chambre des représentants. La commission est renouvelée par moitié tous les trois ans. Le Moniteur publie les situations semestrielles et un compte annuel. La Cour des comptes contrôle les opérations.” The proposed mortgage bank of 1850 was not approved by the Belgian Congress. See Yernault (2013)] for a discussion of the debate.]

Art. 27. Cada seis meses el Consejo de Administracion presentará al Gobierno un estado de las operaciones 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 estension la situacion en que se encontrare.

- Art. 49. – Un règlement d'administration publique détermine notamment:
- 1^o Le mode suivant lequel est exercée la surveillance de la gestion et de la comptabilité;
 - 2^o La publicité périodique à donner aux états de situation et aux opérations sociales

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 annual de gastos de administracion; 5.^o presenciar el sorteo de las letras que hayan de amortizarse, i la anulacion de las amortizadas.

[Article 28 enumerates the five important duties of the board of governors. There is no such specific list in the 6 July 1854 statutes of the Crédit Foncier de France]

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 crédito 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, espedita la resolución definitiva sobre el negocio que dió origen al depósito o consignación.

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 demás incapaces, los defensores jenerales de menores ausentes i obras pías, quedan autorizados para colocar los fondos que administran en letras de crédito.

Art. 46. – Les fonds des incapables et des communes peuvent être employés en achats de lettres de gage.

Il en est de même des capitaux disponibles appartenant aux établissements public ou d'utilité publique, dans tous les cas où ces établissements sont autorisés à les convertir en rente sur l'État.

[Note: Articles 29 and 30 allow the use of the letras issued by the Caja as a bail bonds or securities, and also permit charities and guardians of minors or disabled to hold letras as financial assets. These uses mirror those stipulated in Article 46 of the Crédit foncier.]

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 obligación, el Gobierno tomará a la par las letras que hubieren de reembolsarse anticipando 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 amortización ordinaria como todas las demás.

Art. 5. – Pour faciliter les premières opérations des Sociétés, l'État et les départements peuvent acquérir une certaine quantité de ces lettres de gage.

La loi de finances fixera, chaque année, le maximum des sommes que le Trésor pourra affecter à cet emploi.

[Note: Both Article 31 and Article 5 of the Crédit Foncier de France direct the Treasury to purchase the letras (lettres de gage) in order to support the operations of the mortgage banks. Article 31 gives detailed instructions for the first four years (20% of the letras issued in the first year, 15% of those in the second year, 10% in the third year, and 5% in the fourth year). The legislation leaves the purchase amount to the determination of the Treasury.]

Art. 32. Los que falsificaren las letras de crédito, las circularen o las introdujeran maliciosamente en el territorio de la República serán castigados con las penas asignadas a los falsificadores de los billetes del crédito público.

[Note: Article 32 states that falsification of letras will be punished by law. There is no such stipulation in the legislation for the Crédit Foncier de France.]

Art. 33. Podrán establecerse sociedades con el mismo fin de la Caja de Crédito Hipotecario i las obligaciones contraídas a su favor i las letras de crédito que emitan, gozarán de los mismos privilegios 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 artículo 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 están sujetas a todas las reglas relativas a las sociedades anónimas».

[Note: Articles 33, 34, 35, and 36 are original to the Caja Hipotecaria legislation. They provided a framework for the creation of private-sector mortgage banks, of which the first (Banco Garantizador de Valores) was created in 1865. Article 36 refers to the “relevant rules regarding corporations (sociedades anónimas)”. These rules were contained in the Ley de Sociedades Anónimas of 8 November 1854 that had just entered into force in 1855. There was no such provision to allow private mortgage banks in France. The 19th-century mortgage banks were the predecessors of Banco de Chile, currently the second largest bank in Chile.]

I por cuanto, oído el Consejo de Estado, he tenido a bien sancionarlo; por tanto, promúlguese i llévese a efecto en todas sus partes como lei de la República.—*Manuel Montt.*—*Antonio Varas.*—(Boletín, libro XXIII, páginas 128 a 139, año 1855).

