

334.1

42

LA EDIFICADORA

SOCIEDAD

CONSTRUCTORA É HIPOTECARIA.

ESTATUTOS Y REGLAMENTOS.

MADRID: FUENCARRAL, 12.



MADRID.

IMPRESA DE JUAN FERNANDEZ,
calle del Barco, número 20.

1865.

... por D. ... y ...

LA EDIFICADORA

... y ...

... y ...

... y ...

ESTATUTOS Y RECLAMENTOS

Es propiedad.

MADRID



MADRID

EDITADA POR D. ...

LA EDIFICADORA no es una Sociedad nueva.

Su misma creacion, en época azarosa para el Comercio y de recelo para el público, es segura garantía de la efectividad del capital y de las fincas de su pertenencia con que comienza sus operaciones; tiene, pues, vida propia.

El desarrollo de la Sociedad llena nuestras justas aspiraciones; su benéfico influjo se hará sentir incesantemente en toda la Península y hasta en los grandes centros del Extranjero.

El crédito, en sus múltiples combinaciones, necesita del espíritu de asociacion, del concurso de capitales para realizar un pensamiento. El nuestro es

Desarrollar el crédito y la renta sobre la propiedad inmueble; contribuir al engrandecimiento y belleza de las poblaciones.

A este pensamiento responde la creacion de LA EDIFICADORA.

Combinaciones puramente locales para que los capitales contribuyan respectivamente al desarrollo de su propiedad, le completan.

Nuestra Sociedad, pues, es de crédito hipotecario.

Sus operaciones preferentemente son sobre bienes inmuebles.

Si por una parte necesita siempre un gran capital, por otra presenta garantías positivas y sólidas á los que lleven el numerario á su Caja.

No es posible mayor seguridad en la inversion de capitales.

Prometemos á los capitales impuestos intereses fijos, calculados segun su plazo y ajustados á lo realizable.

Las ofertas de la Sociedad, además de ser ya un hecho, proporciona beneficios como la que más, sin alucinar al público con grandes promesas.

Una Administracion proba y entendida, intervenida por un Consejo de Vigilancia, elegido por y entre los mismos imponentes, garantizarán más y más la buena marcha de las operaciones sociales.

Introducimos, sobre la práctica ya establecida, algunas mejoras, que, á no dudar, serán del agrado del público, en cuyo obsequio las plantea la Sociedad.

LA EDIFICADORA, pues, desenvuelve su pensamiento en sus bases ó Estatutos y Reglamentos.

POR LA EDIFICADORA,

Angel Hernan y Compañía.

ESTATUTOS.

TITULO PRIMERO.

Objeto, naturaleza, domicilio, duracion y razon social.

Artículo 1.º LA EDIFICADORA, cuyo principal objeto se define por su título, funciona bajo las condiciones de su Escritura social, se rige por los presentes Estatutos y observa sus Reglamentos.

Art. 2.º Esta Sociedad es regular colectiva, según la Escritura social, aprobada por el Tribunal de Comercio de Madrid y registrada en el Gobierno civil de provincia.

Los fundadores propietarios, además de las garantías administrativas y del capital aportado, son solidariamente responsables del ejercicio de su gestión.

Art. 3.º Su domicilio es en Madrid, con Sucursales y Representantes en las poblaciones de España y del extranjero, cuyas relaciones mercantiles lo permitan.

Art. 4.º La duración será de cincuenta años, prorogable, previos los requisitos legales.

Art. 5.º La razón social es *Angel Hernan y Compañía*.

TITULO II.

Imposiciones, beneficios y reembolsos.

Art. 6.º La Sociedad, fundada con capital efectivo de sus socios propietarios, admite imposiciones desde la cantidad de 100 rs. en adelante y depósitos en cuenta corriente con interés.

El interés de las imposiciones está en relacion del tiempo que la Compañía opera con las mismas.

Art. 7.º Las imposiciones son á plazo determinado é interés fijo, segun la siguiente escala.

Las de 3 meses, el 8 por 100 anual

»	6	id.	9	»
»	9	id.	10	»
»	1	año	11	»
»	2	años	12	»
»	3	id.	13	»
»	4	id.	14	»
»	5	id.	15	»

Las que se hagan en fechas diferentes y á un mismo vencimiento devengarán el interés proporcional que las corresponda.

Art. 8.º Se admiten como imposiciones, papel del Estado y valores cotizables, terrenos, solares y materiales de construcción, si su precio y condiciones convienen á la Sociedad.

Art. 9.º Las imposiciones podrán verificarse sea directamente en la Caja social ó por giro efectivo á la orden del Director general, sea por mediacion de los Representantes.

Art. 10. Las imposiciones se pagan en el mismo dia de su vencimiento, previo aviso de su reembolso, por escrito, con ocho dias al menos de anticipacion.

Concluido el plazo de la imposicion, si á los ocho dias siguientes no es renovada ó retirada, se entenderá que continúa por igual plazo.

Art. 11. Los imponentes, que residan fuera de Madrid, pueden hacer sus reembolsos por mediacion de los Representantes de la Sociedad, ó girando contra la misma, dando en ambos casos el correspondiente aviso.

Art. 12. Las imposiciones devengan interés desde el dia siguiente al de la entrega en Caja hasta el dia de su vencimiento.

Art. 13. Los intereses se pagan por meses vencidos en los diez primeros dias del siguiente.

Los que no se cobran se capitalizan mensualmente, devengando el interés de su imposicion, desde primero de mes. Y en todo tiempo el imponente puede pedir el reembolso de los intereses acumulados, para recibirlos en la época que se entregan los intereses corrientes.

Los impositores de fuera percibirán mensualmente de los Representantes respectivos los intereses de sus imposiciones, si les conviniere, ó podrán girar por su importe á cargo de la Administracion sin mas que avisar á la misma.

Art. 14. En resguardo de toda imposicion se expide un título talonario, nominativo y trasferible, con las disposiciones especiales al dorso, numerado con los de orden y de la cuenta corriente de su imposicion, sellado con el timbre de la Sociedad y revestido de las firmas del Director general y del Jefe de Contabilidad.

Los títulos de imposicion fijarán la época de su entrega, la del vencimiento y el interés que ha de devengar, con arreglo al plazo.

Art. 15. Para el cobro de toda imposicion es indispensable la presentacion del título talonario correspondiente.

En los casos de pérdida, por extravío ó inutilizacion, se expedirá un título por duplicado, previa declaracion de nulidad por juez competente é identificacion de la persona y si no se hubiese presentado ninguna reclamacion.

Art. 16. Todo título, con raspaduras y enmiendas, solo da derecho al reintegro de la cantidad que conste impuesta por los asientos hechos en su cuenta corriente.

Art. 17. La Sociedad costea los gastos de Administracion con las utilidades de sus negocios.

No lleva á sus imponentes derecho alguno por los títulos que expide ni para entretenimiento de Caja.

Art. 18. Los títulos de imposicion de la Sociedad, son transmisibles con arreglo á derecho.

Ninguna trasferencia se verificará sin intervencion de la Compañía para las formalidades consiguientes.

Los herederos y causa-habientes de un imponente, para gestionar y ventilar sus acciones y derechos con la Sociedad, nombrarán un apoderado que los represente.

Art. 19. Las trasferencias se harán por endoso, avisando á la Administracion para la toma de razon y registro del mismo.

Si se trasmite por herencia presentará para reconocerle como dueño, la órden judicial y testimonio del testamento, además de ser el último otorgado, ó del auto judicial en que se le declare heredero abintestato.

Si son varios los herederos, justificarán además habersele adjudicado en pago de su haber con la cláusula de la particion judicial ó convencional relativa á las imposiciones.

Si por legado, se acreditará por testimonio de la cláusula en que se hubiese hecho manda de las imposiciones al legatario.

Art. 20. Individualmente los imponentes podrán examinar su cuenta corriente, y los fundadores considerarán como un señalado favor que se ejercite este derecho con entera libertad.

Además, se remitirá á cada imponente todos los meses una comunicacion de la Gerencia con el extracto de su cuenta, y el saldo que se le abona por capital é intereses.

Art. 21. La Sociedad, en puntos donde no esté representada, podrá exigir el premio que el cambio merezca, ya para imponer, ya para reembolsar.

Art. 22. La Sociedad puede negarse á admitir una imposicion sin necesidad de decir el motivo. Tambien tiene el derecho de reembolsar los fondos que ha recibido avisando á los depositantes en los periódicos oficiales. En este caso las cantidades

que no se hayan recogido un mes despues de dado el aviso, cesarán de producir interés.

Art. 23. Las imposiciones, dentro de su plazo, son canjeables por Obligaciones.

TÍTULO III.

Obligaciones hipotecarias.

Art. 24. La Sociedad, por acuerdo de la Administracion, emitirá á la par Obligaciones hipotecarias para hacer préstamos, adquirir inmuebles y capitales.

El pago de las Obligaciones emitidas le garantizan inscripciones hipotecarias y fincas propias de la Sociedad, cuyo valor será siempre un 20 por 100 mayor del total importe de las Obligaciones de la Compañía pendientes de pago.

Art. 25. Las Obligaciones hipotecarias son títulos privilegiados de la Sociedad por el importe que representan y el interés que devengan.

Se extraen de libros talonarios; van numeradas y fechadas con el dia de la emision y el del vencimiento; llevan los sellos y contraseñas de la Sociedad; tienen tantos cupones como semestres medien desde su emision hasta el vencimiento, y deberán estar autorizadas por las firmas del Director general, del Presidente del Consejo de Vigilancia, del Jefe de Contabilidad y legalizadas por el Notario de la Compañía.

Las matrices se depositarán en la Caja de la Sociedad.

Art. 26. Las Obligaciones son nominativas y productivas de interés.

El interés se paga por cupones semestrales á su vencimiento y presentacion en la Caja social.

Las nominativas, se podrán convertir en Obligaciones al por-

tador, tan pronto como la Ley lo autorice, y serán endosables ó intrasferibles á voluntad del tomador.

Art. 27. No pueden emitirse Obligaciones inferiores á la cantidad de 500 reales.

Art. 28. Las Obligaciones se subdividirán en series, y serán de cantidades fijas, en la forma siguiente :

Serie A.	Rs. vn.	500
B.		1.000
C.		4.000
D.		10.000

Art. 29. El importe de las Obligaciones se paga en la Caja social ó en el punto que indica la Gerencia.

Debe entregarse por completo cuando se toma la Obligacion.

No obstante, la Gerencia puede admitir por un tiempo limitado el arreglo provisional del importe de una Obligacion en valores á su conveniencia, con tal que no entregue el título ántes de haber cobrado.

Art. 30. La Administracion determinará la importancia de la emision, el tipo del interés que producirán y el plazo del vencimiento de las Obligaciones.

Art. 31. Se amortizarán á la par á su plazo, ó por sorteos anuales, segun acuerde la Administracion.

El sorteo para la amortizacion de las Obligaciones que deben reembolsarse, se hace por la Administracion en presencia de los tenedores.

En los ocho dias despues del sorteo, se publican en los periódicos oficiales y Boletin de la Sociedad, los números de las Obligaciones que han salido amortizadas.

Art. 32. Las Obligaciones que han salido en el sorteo se reembolsan desde el dia que se señala, cesando el abono de interés aunque no se presentaren al cobro.

Las que se reembolsan se anulan inmediatamente, estampándolas un sello para impedir su circulacion.

Se redacta un acta de esta operacion haciendo constar el número de las Obligaciones anuladas.

Art. 53. Las Obligaciones nominativas se transmiten por endoso, avisando á la Direccion para su conocimiento.

Sin esta condicion, la Sociedad puede suspender el pago de toda Obligacion, cuya cesion no se le haya hecho saber.

Art. 54. La Administracion puede conservar en depósito sus obligaciones, entregando en resguardo un certificado de depósito nominativo.

Art. 55. La toma ó la posesion de una ó de várias Obligaciones, equivale de derecho á adherirse á todas las prescripciones de estos Estatutos.

Art. 56. Los herederos, causa-habientes, ó acreedores de un tenedor, no pueden, bajo ningun pretexto promover entorpecimientos á la Sociedad, ni embargar los valores y libros de la misma, ni intervenir de modo alguno en su administracion. Deben atenerse á las cuentas y á los inventarios anuales para ejercer sus derechos.

TITULO IV.

Operaciones de la Sociedad.

Art. 57. La Sociedad está garantida por sus operaciones mismas.

Las á que dedicará preferentemente sus fondos, serán:

1.^a Compra de solares ó terrenos para construir, mejorar ó reparar fincas, dentro del actual perímetro de las poblaciones y de la zona señalada para su ensanche, y su enajenacion al contado ó á crédito, con hipoteca de las mismas, observando los requisitos que sus Reglamentos establecen.

2.^a Anticipos sobre alquileres ó rentas de fincas libres con garantía directa y administracion de casas en Madrid.

3.^a Préstamos con hipoteca especial de fincas, de fácil venta

y con titulacion bastante, segun las prescripciones del derecho comun y las condiciones que requiere la vigente ley hipotecaria.

Estos préstamos, que extiende á provincias, se harán utilizando todas las combinaciones de plazos largos y amortizacion gradual de un tanto por ciento anual, ó á dia fijo y devolucion única, ó por medio de entregas periódicas, para ir extinguiendo la hipoteca, consultando las necesidades del propietario, que puedan hermanarse con los intereses de la Sociedad.

4.^a Fundar poblaciones ó colonias con los privilegios é inmunidades que conceden las leyes, y construir las obras de ornato y de pública utilidad, las reformas y mejoras que requieran las que ya existen.

5.^a Explotacion de la riqueza forestal, mejora de terrenos laboreables, acotacion de fincas rústicas y cuantas operaciones contribuyan al desarrollo y prosperidad de la Agricultura, movilizandole su valor.

6.^a Traida de aguas potables, construccion de canales de navegacion y de riego, y la explotacion de las várias empresas que á los mismos se refieren.

Y cuantas operaciones tengan por objeto beneficiar, desarrollar, acreditar ó redimir la propiedad inmueble, y aumentar ó mejorar su valor y renta, para garantir el reembolso del capital y sus intereses.

La Compañía, además de movilizar la propiedad con los contratos para construcciones, las ventas de inmuebles, la cancelacion de hipotecas y la subrogacion de créditos y derechos hipotecarios, que son las más comunes entre las operaciones de crédito territorial, no renuncia á las siguientes, atemperándose siempre al principio de seguridad invocado.

1.^a Descuentos y préstamos sobre valores públicos, acciones, obligaciones y títulos trasferibles, cotizables oficialmente en Bolsa, y resguardos de la Caja general de Depósitos, así como sus propias obligaciones, confiados en garantía á la Compañía, con arreglo á la legislacion que es ó podrá estar en vigor.

La compra de títulos se sujetará al reconocimiento en las oficinas correspondientes, acompañando una póliza firmada por el vendedor,

en que conste la serie, numeracion y valor, segun previene la ley de Bolsa.

2.^a Adquisicion y gestion de expedientes en liquidacion de créditos contra el Estado.

En la adquisicion de toda clase de créditos contra el Estado, completa la documentacion necesaria para la expedicion de los titulos correspondientes, la Sociedad seguirá todas las disposiciones legales, y en la tramitacion de expedientes las que adopte la Direccion general de la Deuda.

3.^a Préstamos sobre pastas de oro y plata, alhajas de los mismos metales y pedrería.

4.^a La Compañía, caso necesario, coloca los fondos que se la confian, de conformidad con las instrucciones que recibe, y tambien admite todos los valores que al efecto se la entregan.

5.^a Practicar por cuenta ajena las recaudaciones ó cobranzas de fondos, y toda clase de compras y ventas, mediante las comisiones acostumbradas.

6.^a Y todas las operaciones de Banca, que exijan ó requieran los negocios de la Sociedad.

Art. 58. La Sociedad no puede en ningun caso ni bajo ningun pretexto, hacer otras operaciones que las que permiten estos Estatutos.

TITULO V.

Publicidad de las Operaciones.

Art. 59. La Sociedad publicará todos los meses un Balance general, en la forma adoptada por la Direccion.

Este Balance se insertará en los periódicos oficiales ó el Boletín de la Sociedad, y se pondrá de manifiesto en las Oficinas generales, acompañándole:

1.^o Un estado general de las imposiciones y Obligaciones de

la Compañía en circulacion, por órden de vencimientos; y 2.º el estado general de las operaciones efectuadas por la Administracion.

TITULO VI.

Capital social y garantías administrativas.

Art. 40. La cantidad aportada por los socios fundadores, segun las prescripciones de su Escritura de constitucion, la suma de imposiciones verificadas en la misma, con arreglo al artículo 7.º de estos Estatutos, y la que representa la garantía de las Obligaciones de la Sociedad y especialmente de las cédulas hipotecarias, componen el Capital social.

Art. 41. La administracion responde de la pureza é integridad de su gestion con un capital de *tres millones de reales* formado de los *seiscientos mil reales*, base de la constitucion de la Sociedad, y de un 20 por 100 de todos los beneficios líquidos que obtienen los fundadores propietarios, que se acumulará sucesivamente hasta completar la indicada garantía.

Este fondo, del que no podrá disponer hasta la terminacion de su cargo, se invierte en operaciones que tienen por base la propiedad inmueble y por objeto su desarrollo.

Art. 42. La Gerencia es única responsable, de un modo indefinido, de todas las operaciones de la Sociedad.

TITULO VII.

Gerencia.

Art. 43. Las operaciones de la Sociedad, bajo la inmediata inspeccion de un Consejo de Vigilancia, se dirigen por un Gerente, que tiene el titulo de Director general.

Le pertenece exclusivamente la firma de la razon social.

Tiene á su cargo la gestion y completa administracion de la Sociedad, con todos los deberes, atribuciones y derechos impuestos y concedidos á los gestores de esta clase de Compañías por las leyes mercantiles.

Autoriza, con arreglo á lo que previenen los Estatutos y Reglamentos, todas las operaciones de la Sociedad y sus condiciones.

Representa á la Sociedad en todas partes.

Nombra y separa los Representantes y organiza el servicio de la Administracion en Madrid, provincias y en el extranjero.

Expone al Consejo, al menos una vez al mes, el estado y situacion de la Compañía, que el Consejo podrá comprobar con los libros de contabilidad.

Convoca las Juntas generales con acuerdo del Consejo de Vigilancia.

Presenta los Balances anuales, dentro de los dos meses primeros del año siguiente, para su exámen y aprobacion, con la memoria y el estado de la Compañía.

Dirige la publicacion del periódico, órgano especial de la Sociedad.

Art. 44. En caso de ausencia, de vacante ó de enfermedad, un socio colectivo desempeña las funciones que le delega el Gerente.

La muerte ó la renuncia del Gerente, no da margen á la disolucion de la Sociedad.

Durante tres meses, á contar desde el fallecimiento del Gerente, sus herederos presentarán un sucesor y no podrán entorpecer de manera alguna la marcha de las operaciones sociales.

TÍTULO VIII.

Consejo de Vigilancia.

Art. 45. El Consejo de Vigilancia es permanente.

Los cinco individuos de que se compone son elegidos por un año, de entre los imponentes y poseedores de Obligaciones que residan habitualmente en Madrid, en Junta general ordinaria.

En su primera reunion, cada año nombra de su seno un Presidente, un Vice-presidente y un Secretario; caso de ausencia delegarán sus funciones en uno de los Vocales.

Sus atribuciones particularmente son: inspeccionar la contabilidad de la Sociedad; deliberar sobre las cuentas anuales que deben presentarse á la Junta general; informarse de las operaciones efectuadas por la Administracion para su conocimiento; vigilar el fiel y exacto cumplimiento de los Estatutos y sus Reglamentos.

No puede ejecutarse ningun acuerdo si no lo aprueba el Gerente.

Art. 46. La responsabilidad de todos los acuerdos del Consejo, dentro de los limites de los Estatutos y de sus Reglamentos, será absolutamente de la Administracion.

Art. 47. El Consejo se reúne en el domicilio social al ménos una vez al mes.

Se reunirá extraordinariamente cuando el Director lo crea necesario.

No se puede tomar ningun acuerdo, si no concurren tres votantes al ménos.

Ninguno puede votar por poder.

El Director y los Vocales votan, y en caso de empate, decidirá el voto del Presidente.

El cargo de Consejero es honorífico, gratuito y de libre aceptación ó renuncia.

Art. 48. Las sesiones se abrirán por la lectura que hará el Secretario del acta de la última celebrada, y aprobada ó rectificada que sea, se dará cuenta de las operaciones ejecutadas en el mes y de la situación de la Sociedad, para su inteligencia. Después se entrará en el orden del dia fijado por el Presidente, de acuerdo con el Gerente.

Art. 49. El Consejo puede delegar todo ó parte de sus poderes á uno ó varios de sus individuos, por mandato especial, para objetos determinados ó por un tiempo limitado.

Art. 50. Si ocurriese alguna vacante, la Administracion provee provisionalmente.

El Consejero nombrado en sustitucion de otro no permanece en funciones más que el tiempo que faltaba á su predecesor para concluir el ejercicio de su cargo.

El Consejero que se ausente ó no pudiere asistir á la sesion para que haya sido convocado, avisará á Secretaría con la causa que le impide asistir.

Art. 51. El Letrado ó Letrados, el Director facultativo y los Arquitectos é Ingenieros, nombrados por la Direccion general, asistirán á las sesiones del Consejo, cuando éste lo acuerde, para ilustrar las cuestiones y dar sobre ellas su dictámen.

Art. 52. Las deliberaciones se extenderán en un libro de actas y se firmarán por el Presidente y Secretario.

Los nombres de los individuos presentes se anotan en el encabezamiento de las actas de cada sesion.

Art. 53. En todos los puntos donde la Sociedad estableciere Sucursales, podrá haber un Consejo con iguales atribuciones y organizacion, compuesto de tres á cinco individuos, nombrados

por la Direccion, que se renovará por mitad, ó uno ménos. Auxiliarán á los Representantes de la Sociedad é informarán y despacharán todos los asuntos que la Direccion someta á su exámen.

TÍTULO IX.

Juntas generales.

Art. 54. El primer domingo de Marzo de cada año los imponentes y los poseedores de Obligaciones se reúnen en Junta general ordinaria; se reúnen en Juntas generales extraordinarias cuantas veces sean convocados, de acuerdo el Consejo con la Gerencia.

Corresponde exclusivamente á la Junta general: deliberar sobre el acta de la sesion anterior; oír la Memoria de la Gerencia sobre el estado de los negocios sociales; discutir la aprobacion del balance general referente al ejercicio del año último; elegir, reelegir ó reemplazar á los individuos del Consejo de Vigilancia.

Los cinco candidatos que reúnan sucesivamente, en el órden del escrutinio, el mayor número de votos, forman el Consejo de Vigilancia.

Art. 55. La época de la celebracion se recuerda particularmente á los que tengan derecho de asistir á la Junta por esquelas individuales de la Gerencia, dirigidas con quince dias de anticipacion, y en general por los periódicos designados para las publicaciones oficiales.

Art. 56. La Junta general se constituye y delibera legalmente cualquiera que sea el número de los individuos presentes, y el total del capital representado, pero sólo tratándose de los asuntos que estaban en el órden del dia.

Nadie puede hacerse representar en la Junta más que por apoderado que sea individuo de la misma.

Art. 57. Los acuerdos se toman á la mayoría de votos, y obligan áun á los ausentes y disidentes.

Cada individuo tiene un voto, aunque posea ó represente mayor número de imposiciones ú Obligaciones.

Art. 58. El Presidente del Consejo preside la Junta general á uso y práctica de toda asamblea; tiene voto de calidad en caso de empate.

El Gerente se coloca á la derecha del Presidente, y usará de la palabra, aunque sin voto, cuantas veces sea necesario.

Dos de los individuos presentes desempeñan las funciones de escrutadores.

El Secretario del Consejo es de derecho Secretario de la Junta general.

Constituida la mesa, y leídos los artículos de este Título, se celebrará la sesion segun el órden del dia.

Art. 59. Al Presidente le corresponde:

1.º Abrir la sesion á la hora prefijada, y levantarla, evacuados los asuntos que debia tratar, ó si la Junta suspende su deliberacion.

2.º Levantar la sesion siempre que se falte al órden, despues de amonestar y adoptar las disposiciones convenientes.

3.º Fijar los puntos de discusion, sin permitir digresiones ni personalidades á los que, por su órden, conceda el uso de la palabra.

4.º Llamar al órden al que interrumpa á el que usare de la palabra, y hacerle dejar su asiento, si despues de tres amonestaciones, no se modera.

5.º Resumir la discusion, despues del debate, para proceder ó nó á la votacion.

Art. 60 El Gerente fija el órden del dia despues de acordarlo con el Consejo.

No puede deliberarse sobre ningun asunto que no esté en el órden del dia.

Art. 61. Las actas de los acuerdos se extienden en un libro

especial y las firma el Presidente y el Secretario del Consejo de Vigilancia.

Una hoja de presencia, en la que se anotan los nombres de los individuos que concurren á la Junta, se une á la copia del acta y deben refrendarla los mismos.

Art. 62. Los Representantes de la Sociedad podrán asistir á estas reuniones.

TÍTULO X.

Contabilidad y Caja.

Art. 63. El año social principia el 1.º de Enero y concluye en 31 de Diciembre.

La contabilidad se lleva por el sistema de partida doble.

Sus libros están sellados y rubricados por el Tribunal de Comercio.

Al terminar cada año social, se dispone por la Gerencia un Balance general que represente el activo y el pasivo de la Sociedad, bajo la inspeccion de la Administracion; lo examinará el Consejo y servirá de base para el que se presente á la Junta general.

Art. 64. Los fondos, á medida que entran en la Caja social, se depositan en la Caja del Estado ó en el Banco de España, de donde no se retiran sino para su inversion en las operaciones de la Sociedad.

La Caja social conservará sólo, para el movimiento diario de fondos, las cantidades necesarias, suficientemente garantidas por la fianza de la Administracion.

TÍTULO XI.

Disposiciones generales.

Art. 65. Para los casos de disolucion y de liquidacion ú otros no previstos y convenientes á los intereses de la Sociedad, se procederá con arreglo á las prescripciones de las leyes que rigen las compañías mercantiles.

Art. 66. Esta Sociedad tiene Reglamentos especiales para su Buena Administracion.

Art. 67. Los imponentes y tenedores de Obligaciones señalan por domicilio el de la Sociedad; las contestaciones que puedan ocurrir entre la Compañía y los interesados, para los actos que resulten de la ejecucion de los Estatutos y Reglamentos, se seguirán en Madrid.

Sus disidencias se dirimirán por arbitradores amigables, segun lo dispuesto en el Código Mercantil.

Art. 68. El cuerpo consultivo y facultativo de la Administracion le forman, tanto en Madrid como en las provincias y el extranjero, el Letrado ó Letrados, el Director facultativo y los Arquitectos é Ingenieros, nombrados por la Direccion general.

Art. 69. Para dar una pública garantía de la moralidad de la Administracion y afianzar el crédito de la Compañía, se publicará periódicamente un Boletin administrativo, que enterará á los imponentes y poseedores de Obligaciones de los acuerdos de la Sociedad y del estado de sus negocios, é insertará las cuentas, balances y anuncios de la misma.

Art. 70. La Administracion, al establecer una Sucursal, teniendo en cuenta las circunstancias de la localidad, fijará las bases especiales que deban observarse para circunscribir sus operaciones, sin apartarse de los límites que señalan estos Estatutos.

de la Compañía y el Director y el Consejo de Administración.

TÍTULO II

Disposiciones generales

Art. 55. Para los casos de disolución y de liquidación de la Compañía y no previstos y no contemplados en las leyes que se refieren en el artículo 1.º de la presente Ley, se aplicarán las disposiciones de las leyes que se refieren en el artículo 1.º de la presente Ley.

Art. 56. Esta Ley tendrá efecto desde su promulgación.

Art. 57. Las Compañías que se constituyan en virtud de esta Ley, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley.

Art. 58. Las Compañías que se constituyan en virtud de esta Ley, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley.

Art. 59. Las Compañías que se constituyan en virtud de esta Ley, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley.

Art. 60. Las Compañías que se constituyan en virtud de esta Ley, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley.

Art. 61. Las Compañías que se constituyan en virtud de esta Ley, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley.

REGLAMENTOS.

Adquisición de Fincas.

Artículo 1.º La Sociedad, en toda adquisición, exige que el propietario presente:

1.º Los títulos de propiedad, debidamente inscritos, de la finca ó fincas que desee enajenar.

2.º La certificación del Registro de la propiedad donde radiquen los inmuebles, en que se acredite que su dominio pertenece en totalidad al vendedor, y se exprese si se hallan libres ó gravados, en qué forma.

3.º El seguro de incendios, si le hubiere, ó promesa de hacerlo.

4.º Los planos correspondientes.

Art. 2.º Examinados los títulos por el Abogado consultor y libres de toda responsabilidad legal ó tácita, se justipreciarán por un perito tasador nombrado por la Administración.

Art. 3.º La escritura de compra, ajustada á la tasación, se otorgará con arreglo á la ley hipotecaria.

Art. 4.º Los gastos de reconocimiento de títulos, tasación de fincas y los de escritura y primera copia para la Sociedad, serán de cuenta del vendedor.

II.

Construcciones.

Artículo 1.º La Sociedad edifica, en proporción al capital representado y á las necesidades locales, utilizando los sistemas más acabados de construcción, atendidos su forma, solidez y economía.

Art. 2.º Las construcciones ya sean por cuenta de particulares, ya por cuenta de la Sociedad, y en participación, se harán mediante licitaciones públicas que se anunciarán con anticipación en los periódicos oficiales y Boletín de la Compañía, para promover la mayor concurrencia posible de licitadores.

Si á la Sociedad le conviniese podrá construirlas por Administración.

Art. 3.º El plano, presupuesto y pliego de condiciones para construir un edificio y la subasta con el tipo máximo de precio, día en que deberá concluirse el edificio y modo de verificar el pago, son indispensables para toda construcción.

Art. 4.º Los licitadores harán en la Caja de la Sociedad el depósito de garantía fijado para la subasta.

Art. 5.º La subasta se verificará en el mismo día y hora en Madrid y demás puntos donde la Sociedad tenga por conveniente. Será por pliegos cerrados; las proposiciones se ajustarán al modelo de la Administración, y para su validez se acompañará el talon del depósito correspondiente.

Art. 6.º La persona á quien se adjudique la licitación responderá de la buena construcción y calidad de los materiales que emplee, con arreglo al pliego de condiciones.

Art. 7.º La Sociedad, en uso de su derecho, puede inspeccionar las obras en construccion, reservándose la facultad de suspenderlas, y exigir al contratista el cumplimiento del contrato y hasta una indemnizacion.

Art. 8.º El edificio, á su conclusion, será reconocido por los Arquitectos que nombre la Sociedad y el contratista.

Si reúne las condiciones de la contrata, se incautará del mismo la Sociedad, sin disminuir la responsabilidad del contratista, que podrá retirar su depósito.

Art. 9.º El Notario que autorice el contrato deberá ser el de la Sociedad.

Los gastos que ocasione la subasta serán de cuenta del rematante.

Art. 10. La Sociedad se encarga de construir, en los solares ó terrenos de su propiedad ó en los que se la confien, los edificios que deseen sus dueños por cuenta de estos.

Art. 11. El particular que solicite que la Sociedad le construya ó mejore alguna finca, hará una propuesta en forma á la Direccion, para que en vista de la misma, de las circunstancias del terreno y de la clase y condiciones del edificio, la acepte ó deseche.

La propuesta se acompañará de los planos del terreno y de la finca, suscritos por Arquitecto ó en su lugar por Maestro de obras, de los presupuestos y los títulos de propiedad.

Art. 12. La Direccion no concede á particulares otras condiciones que las obtenidas en pública subasta, para no perjudicar los intereses de la Sociedad.

Art. 13. Aceptada una construccion, se hará con arreglo á los planos y presupuestos aprobados, y el interesado no podrá, durante las obras, hacer más variaciones que las posibles de distribucion, pero ninguna otra que altere los planos en alzada, extension ó modificacion en el número de pisos, ó clase de materiales consignada en los presupuestos, á no ser con el consentimiento de la Direccion.

Art. 14. A juicio de la Administracion, si el solar no guarda

proporcion con el valor de la construccion, se prestará además fianza de otros bienes, durante la misma, hasta la creacion de la nueva hipoteca.

Si la construccion tiene un carácter especial, las fianzas suplementorias subsistirán, áun despues de construido el edificio, hasta la cancelacion de la escritura.

Art. 15. Terminada la construccion y recibida por el interesado, se hará la correspondiente escritura, con arreglo á las cláusulas aceptadas y coste de construccion.

III.

Enajenacion de Fincas.

Artículo 1.º La Sociedad se reintegra del importe de las fincas que construye por enajenacion al contado ó á plazos, conforme á los pliegos de condiciones que han de formularse para cada subasta.

Art. 2.º La venta de edificios se hará mediante licitaciones públicas que se anunciarán con la anticipacion debida en los periódicos oficiales y Boletín de la Sociedad, para obtener los beneficios y la confianza que produce la publicidad en estas operaciones.

Art. 3.º La subasta será simultánea, celebrándose en el mismo dia y hora en Madrid y provincias respectivas donde radiquen las fincas. Se hará por pliegos cerrados ó á viva voz, segun acuerde la Administracion.

Para entrar en subasta se verificará en la Caja de la Sociedad un depósito en metálico ó en papel del Estado.

Art. 4.º Los pliegos de condiciones para la enajenacion de fincas se formarán por la Administracion, oyendo al Abogado consultor, para evitar litigio alguno entre los compradores y la Sociedad.

Art. 5.º En igualdad de circunstancias será preferido, para la adquisicion de una finca, un imponente á otro que no lo sea.

A los imponentes se les admitirá en pago del todo ó parte del precio sus títulos de imposicion con los intereses devengados y no percibidos.

Art. 6.º Los adquirentes de fincas podrán obtenerlas á plazos segun las localidades.

Pagarán el primer plazo al contado y los demás á su respectivo vencimiento; satisfecho el último se otorgará la escritura de traslacion de dominio.

Art. 7.º Al mes de estar en descubierto un plazo, la Sociedad podrá sacar á nueva licitacion la finca.

Los plazos del anterior comprador son para responder á los gastos de alquiler y despojo, los de desperfecto de la finca y la diferencia en ménos, si la hubiere entre ambas subastas. Si resultasen sobrantes á favor del moroso, le serán entregados.

Art. 8.º Las fincas adquiridas á plazo, podrán pagarse tambien al contado ó reducir los plazos si lo solicitan los compradores y conviene á la Sociedad, haciéndose la rebaja de precio que para cada caso establezca la misma y sea aceptada por ellos.

Art. 9.º El dominio completo de la finca no se obtiene hasta satisfacer el importe total del precio; el comprador se considera sólo como mero usufructuario.

Art. 10. Todo adquirente de fincas podrá enajenarlas, obligando al comprador al pago de los plazos que faltaren é interviniendo la Direccion en la escritura correspondiente, sin cuya mediacion será nula.

Art. 11. La Sociedad tiene el derecho de inspeccion, mientras no se solventen, sobre las propiedades enajenadas.

Art. 12. Los gastos de escritura, registro y demás que ocurran en la enajenacion serán de cuenta del comprador.

Los de contribuciones, reparos y cuantos correspondan ó pesen sobre las fincas, firmada la escritura de adquisicion, serán á cargo del mismo.

IV.

Préstamos y sus condiciones.

Artículo 1.º La Sociedad hace préstamos hipotecarios reembolsables á largo ó corto plazo, por anualidades ó devoluciones únicas.

Estos préstamos pueden hacerse en metálico ó en Obligaciones de la Compañía.

Art. 2.º Todo propietario que solicite un préstamo deberá presentar los documentos siguientes.

1.º Los títulos de propiedad, cumplidamente inscritos, de la finca ó fincas que desee hipotecar.

2.º Certificación del Registrador de la propiedad donde radiquen, con expresion de si pertenecen en totalidad al solicitante y si se hallan libres de toda hipoteca ó gravámen.

3.º Los recibos de los dos últimos trimestres de la contribucion y certificación de la riqueza imponible, librada por la Administracion de la provincia ó Secretario de Ayuntamiento á que corresponden los inmuebles, lo cual contendrá la finca ó fincas que se ofrezcan en garantía, su situacion, cabida, clase, linderos y líquido imponible del año corriente.

4.º La póliza del seguro de incendios, si es finca urbana, con el último recibo de la cuota anual.

La Direccion, ó en su nombre el Representante, dará á los interesados recibo de los documentos anteriores, si lo exigiesen.

Art. 3.º La Direccion conservará en su poder los documentos que reciba para su reconocimiento, ó en su nombre en provincias, los Representantes, dando cuenta á aquella, y remitiendo la solicitud original, con su informe y el dictámen del Letrado

de la localidad respectiva, para ser examinado todo por el Abogado consultor de la Sociedad.

Art. 4.º La valuacion de los bienes que se ofrecen en garantía se hace en vista de los títulos, escrituras de arriendo y demás documentos que presente el propietario.

La Sociedad puede además disponer se verifique una tasacion por peritos.

En todo caso la valuacion se hace sobre la doble base de la renta ó producto líquido y del precio venal, segun las condiciones de cada localidad.

Art. 5.º Cuando la propiedad resulta ser regular y legal, y la garantía suficiente, la Administracion acuerda y fija el importe del préstamo que puede hacerse y sus condiciones.

El Representante, si el interesado reside fuera de Madrid, le comunicará el acuerdo.

Art. 6.º La Sociedad no presta á los propietarios de inmuebles más que sobre primera hipoteca.

Se consideran como primera hipoteca los préstamos que deben servir para extinguir créditos inscritos anteriormente, cuando por medio de este reembolso, ó de la subrogacion hecha en beneficio de la Sociedad, su hipoteca se coloca en primer término y sin competencia.

En este caso, la Sociedad conserva en su poder los fondos suficientes para cubrir la suma con que se ha de liberar la hipoteca.

Hace además pactos de retro-venta.

Art. 7.º No disfrutan de préstamos por la Sociedad:

1.º Las minas y canteras.

2.º Los inmuebles indivisos, si la hipoteca no se toma sobre la totalidad de dichos inmuebles con el consentimiento y acuerdo de todos los co-propietarios.

3.º Aquellos cuyo usufructo y la propiedad no están reunidos, á no ser que todos los interesados en el establecimiento de la hipoteca la consientan y autoricen.

Art. 8.º El importe del préstamo no puede exceder de las tres cuartas partes del valor del inmueble hipotecado.

Es cuando más de la mitad del valor de los viñedos, de los montes y demás propiedades, cuyo producto proviene de plantaciones.

Los edificios fabriles no se estimarán más que en razon de su valor independiente de la aplicacion industrial que tienen.

Art. 9.º El *maximum* de los préstamos que se hagan á un propietario no puede exceder de un millon de reales.

La Sociedad no hace préstamos inferiores á mil reales.

Art. 10. La Administracion determinará, con arreglo á las circunstancias económicas del país, las condiciones de tiempo é interés, pues la garantía siempre será absoluta.

Art. 11. La anualidad se paga en metálico, por semestres, en los plazos señalados.

Comprende:

1.º El interés.

2.º La amortizacion determinada con arreglo al tipo del interés y á la duracion del préstamo.

3.º Un abono anual por derechos de comision y gastos de Administracion que no puede exceder de 2 por 100.

Art. 12. Al verificarse el préstamo, la Sociedad conserva en su poder sobre el capital el interés y el abono que corresponden al tiempo que falta hasta el vencimiento del primer plazo.

El plazo que no se pague al vencimiento produce interés de derecho, en beneficio de la Sociedad, á razon del estipulado.

Lo mismo sucede respecto á los gastos judiciales que la Sociedad tenga que hacer para conseguir el pago de su crédito, á contar desde el dia en que los haya anticipado.

Además la falta de pago de un plazo hace sea exigible el total del préstamo y la comision por via de indemnizacion.

Art. 13. El préstamo es igualmente exigible y la comision se debe á la Sociedad, en caso que el prestado disimule las causas de hipoteca legal, de resolucion ó de rescision que pueden recargar por su cuenta los bienes hipotecados á la Sociedad.

Art. 14. El plazo del préstamo se da por terminado en los

casos de concurso de acreedores, de testamentaria ó de cualquier interdiccion judicial.

La Sociedad podrá reclamar del propietario, de quien le presente, ó de sus herederos el reintegro del préstamo, y, caso de no verificarse, queda autorizada para vender el inmueble en subasta pública extrajudicial.

Art. 15. Los deudores pueden devolver el préstamo por anticipacion en todo ó en parte. En ambos casos la Sociedad tiene derecho á la comision convencional estipulada en los contratos y obligaciones.

Art. 16. Las renovaciones son á voluntad de la Sociedad.

Art. 17. Los inmuebles expuestos á perecer por el fuego deben estar asegurados contra incendios, por cuenta del prestado, durante todo el tiempo del préstamo.

La escritura de préstamo menciona la transferencia á favor de la Sociedad de la indemnizacion en caso de siniestro.

La Sociedad puede exigir que el seguro se haga en su nombre, y que el importe de las cargas anuales se pague por la misma, en cuyo caso el guarismo de las anualidades se aumenta con el suplemento necesario.

Art. 18. Caso de siniestro, la Sociedad cobra directamente la indemnizacion.

En el plazo de un año, desde el dia en que se concluya el arreglo del siniestro, el deudor tiene la facultad de restablecer el inmueble en su estado primitivo.

Durante este tiempo, la Sociedad conserva la indemnizacion en garantía del total de sus derechos calculados hasta la conclusion del año.

Despues que se ha vuelto á construir el inmueble, entrega la indemnizacion al deudor, rebajando la cantidad que era exigible.

Cuando concluye el año sin que el deudor haya usado su derecho de restablecer el inmueble, ó si ántes de esta época ha manifestado su intencion de no hacerlo, la indemnizacion se debe definitivamente á la Sociedad y ésta la deduce de su crédito, como si fuera un pago hecho anticipadamente.

Art. 19. Los reembolsos anticipados procedentes de siniestros, no dan derecho á la indemnizacion de la comision.

Si la Sociedad estimase que á resultas de un siniestro sus garantías están comprometidas, puede exigir el pago de lo que se le debe por saldo.

Art. 20. Los contratos de préstamos hechos por la Sociedad, se consignarán con todas las cláusulas del convenio, y obligaciones expresadas en este Reglamento, en escritura pública y será registrada en el de la propiedad. El domicilio para todos los efectos que resultan de la inscripcion, se hará constar ser el de la Sociedad.

La Administracion retendrá en su poder toda la titulacion de las fincas hipotecadas á la Compañía.

Art. 21. Todos los gastos y desembolsos necesarios para la solicitud de empréstito son de cuenta del propietario, si por causas ajenas á la Sociedad no se verificare el préstamo.

Los relativos á las escrituras de los préstamos, inscripciones, cancelaciones hipotecarias y demás, son por cuenta de los prestados; la Sociedad, podrá, sin embargo, anticipar todo ó parte de estos gastos incluyéndoles en el importe de los préstamos.

Art. 22. La Sociedad presta igualmente sobre la garantía de sus propias Obligaciones confiadas en depósito.

Art. 23. Los préstamos garantizados por efectos públicos, se extenderán hasta las tres cuartas partes del valor que tengan en Bolsa el dia de la operacion.

Art. 24. Los préstamos sobre pastas de oro y plata, serán del 70 al 80 por 100 del valor intrínseco del metal, y del 60 al 70 sobre pedrería, con intervencion del fiel contraste público ó tasador de joyas por S. M., bajo su responsabilidad.

Art. 25. Se llevará un registro particular de préstamos y sus garantías.

V.

Cuentas corrientes.

Artículo 1.º La Sociedad admite cuentas corrientes.

El objeto de las cuentas corrientes es verificar cobros y pagos por medio de LA EDIFICADORA.

Art. 2.º La persona, Casa de comercio ó Compañía que desee tener cuenta corriente con la Sociedad, lo solicitará, dirigiendo su petición al Director de la misma.

Art. 3.º La primera entrega no bajará de 2.000 rs. y las sucesivas de 500 rs.

Art. 4.º Abona el interés de un céntimo por ciento al día, desde el siguiente al en que se verifica la entrega.

Art. 5.º El pago se verificará á la presentación de talones al portador expedidos contra la Caja.

Art. 6.º El interesado, para seguridad de la Sociedad, consignará su firma en el libro destinado al efecto, y la Sociedad le facilitará otro de talones al portador numerado.

Art. 7.º Las Compañías ó individuos que tengan cuenta corriente con la Sociedad, facultarán para suscribir talones á quien gusten, avisando con anticipación la firma que autorizan.

Art. 8.º Los modelos para realizar las entregas, así como los talones encuadernados se darán gratuitamente.

Art. 9.º El límite en librar es la cantidad disponible.

La Sociedad es irresponsable de la pérdida ó sustracción de talones á su cargo.

Art. 10. La cantidad que representa un talon cesa de devengar interés desde el día en que se expida, sea cual fuere el en que se presentare al cobro.

Art. 11. Las horas hábiles para el pago de talones son todos

los dias no feriados, desde las diez hasta las dos de la tarde.

Art. 12. Cada semestre natural se verificará la liquidacion y comprobacion de estas cuentas.

Art. 13. Todo libro talonario se devolverá á la Sociedad con el último talon que salde una cuenta corriente.

ÍNDICE.

ESTATUTOS.

	<u>Pág.</u>
TÍTULO I.—Objeto, naturaleza, domicilio, duración y razón social.	5
TÍTULO II.—Imposiciones, beneficios y reembolsos.	6
TÍTULO III.—Obligaciones hipotecarias.	9
TÍTULO IV.—Operaciones de la Sociedad.	11
TÍTULO V.—Publicidad de las operaciones.. . . .	13
TÍTULO VI.—Capital social y garantías administrativas.. . .	14
TÍTULO VII.—Gerencia.	15
TÍTULO VIII.—Consejo de Vigilancia.. . . .	16
TÍTULO IX.—Juntas generales.	18
TÍTULO X.—Contabilidad y Caja.	20
TÍTULO XI.—Disposiciones generales.	21

REGLAMENTOS.

I.—Adquisiciones de fincas.	23
II.—Construcciones.	24
III.—Enajenación de fincas.	26
IV.—Préstamos y sus condiciones.	28
V.—Cuentas corrientes.	33

INDICE

1	Titulo I - Disposiciones generales
2	Titulo II - De la jurisdiccion y taxon
3	Titulo III - De la jurisdiccion y taxon
4	Titulo IV - De la jurisdiccion y taxon
5	Titulo V - De la jurisdiccion y taxon
6	Titulo VI - De la jurisdiccion y taxon
7	Titulo VII - De la jurisdiccion y taxon
8	Titulo VIII - De la jurisdiccion y taxon
9	Titulo IX - De la jurisdiccion y taxon
10	Titulo X - De la jurisdiccion y taxon
11	Titulo XI - De la jurisdiccion y taxon
12	Titulo XII - De la jurisdiccion y taxon
13	Titulo XIII - De la jurisdiccion y taxon
14	Titulo XIV - De la jurisdiccion y taxon
15	Titulo XV - De la jurisdiccion y taxon
16	Titulo XVI - De la jurisdiccion y taxon
17	Titulo XVII - De la jurisdiccion y taxon
18	Titulo XVIII - De la jurisdiccion y taxon
19	Titulo XIX - De la jurisdiccion y taxon
20	Titulo XX - De la jurisdiccion y taxon
21	Titulo XXI - De la jurisdiccion y taxon

REGLAMENTOS

22	I - Reglamento de...
23	II - Reglamento de...
24	III - Reglamento de...
25	IV - Reglamento de...
26	V - Reglamento de...