

Reintegro del Fondo de Retiro Invertido en una Operación Hipotecaria de Compra o Edificación

Análisis de la verdadera doctrina establecida en materia de reintegro por las leyes Nums. 2498, 3379 y 3864. y por el Decreto - Ley N.º 758.- En este punto procede modificar el actual Reglamento Orgánico conformándolo a la Ley.- En última síntesis, el reintegro debe regirse por el respectivo contrato

En una sesión reciente, celebrada por el Hon. Consejo de Administración de la Caja de Retiros y de Previsión Social de los Ferrocarriles del Estado, se planteó la cuestión del reintegro del fondo de retiro invertido en una operación de compra o de edificación, y se hizo particular referencia a las anomalías que presenta la novísima forma de reintegro que se estableció en el Reglamento Orgánico vigente desde el 23 de Mayo de 1927.

No es, pues, inoportuno contribuir al estudio y esclarecimiento del referido problema, cuya solución se reduce a definir el **concepto del reintegro**, distinguiéndose entre lo que por tal se entiende en las leyes pertinentes y lo que se ha establecido erróneamente en el actual Reglamento Orgánico de la Caja. Este es el objeto principal del presente estudio, sin perjuicio de exponer en otra ocasión las ideas del infrascrito en orden a si convendría sustituir el sistema legal vigente por otro que se comprobase ser más adecuado y ventajoso.

Para definir en qué consiste el reintegro del fondo de retiro, es necesario determinar primeramente la naturaleza y condiciones del **fondo de retiro**, según las distintas leyes bajo cuyo imperio se han dictado sucesivamente los reglamentos especiales de operaciones de propiedades y celebrado los contratos de compra y edificación.

Hagamos un breve análisis de esta materia.

I.—En la Caja de Ahorros de los Ferrocarriles del Estado, regida por las leyes Núms. 2498, de 1.º de Febrero de 1911, y 3074, de 29 de Mayo de 1916.

A.—Condiciones del fondo individual de retiro, según dicha Ley N.º 2498:

1) Se forma a cada empleado de planta o a contrata con los recursos previstos del 50% de los sueldos y gratificaciones, multas, uno y medio por mil de las entra-

das del ferrocarril, etc. Los maquinistas, fogoneros, operarios de maestranza y otros empleados a jornal hacían únicamente depósitos voluntarios.

2) No era embargable.

3) Podía emplearse en la compra de una propiedad raíz.

4) Al retirarse el empleado de la Empresa, con cualquier número de años de servicios, tenía derecho a recibir íntegramente su fondo de retiro, o haber, como impropriadamente se denomina en la Ley N.º 2498. Y en caso de fallecer el empleado, su fondo íntegro de retiro pasaba a sus herederos.

5) Si el empleado era separado por causas que afectasen a su honradez o por haber motivado perjuicios a la Empresa, sólo tenía derecho a retirar de la Caja las sumas descontadas de su sueldo, más intereses a razón del 60% anual.

6) Los fondos de la Caja se invertían en títulos de la deuda del Estado o letras de la Caja de Crédito Hipotecario; o en la adquisición de propiedades raíces para transferirlas a los imponentes solicitantes, en conformidad al Reglamento especial del Ramo.

B.—Condiciones de la inversión del fondo de retiro en un bien raíz, conforme al Reglamento de 27 de Julio de 1911:

1.—El servicio de la deuda por **precio insoluto** se hace por anualidades en que se comprende un 60% de interés y un 60% de amortización, efectuándose el pago de las anualidades por dividendos mensuales anticipados. La deuda queda garantida con **primera hipoteca** sobre la propiedad a favor de la Caja.

2.—Desde la presentación de la solicitud de compra y hasta la total extinción de la deuda, el fondo de retiro del adquirente queda afecto a las responsabilidades de la operación y a las obligaciones contraídas para con la Caja.

3.—El comprador queda facultado para destinar al pago de dividendos mensuales, los descuentos del 50% de sus sueldos y gratificaciones, y debiendo aplicarse las acumulaciones de su fondo de retiro a efectuar amortizaciones extraordinarias sobre la deuda.

4.—Cuando el comprador vende la propiedad a una persona extraña a la Institución debe pagar a la Caja el saldo de su deuda. Tratándose de un imponente obligatorio deberá, además, reintegrar a la Caja el fondo que tenía acumulado en ella y de que dispuso para la adquisición de la propiedad.

C.—Estipulaciones pertinentes del contrato de compraventa.—Se distinguen las que siguen:

1.—Se celebra conforme al Reglamento de 27 de Julio de 1911, cuyas disposiciones deben considerarse como **parte integrante** del contrato.

2.—La propiedad queda gravada bajo **segunda hipoteca** a favor de la Caja en garantía del fondo de retiro del imponente y de las imposiciones mensuales del descuento obligatorio del 50% de su sueldo y de las acumulaciones e intereses a que éstas tengan derecho, y de las que disponga el comprador como parte de pago de sus dividendos mensuales o como amortizaciones extraordinarias de la deuda.

Reintegro.—La Ley N.º 2498 rigió hasta el 10 de Mayo de 1918, fecha en que quedó expresamente derogada por la Ley N.º 3379.

De consiguiente, los contratos de venta a imponentes, celebrados hasta esa fecha, han estado sujetos en cuanto al reintegro, a las siguientes condiciones:

1.a—Si el empleado-adquirente se retira del servicio o fallece, nada adeuda a la Caja por concepto de reintegro del fondo de retiro; de modo que procede ordenar el alzamiento de la segunda hipoteca, quedando vigente la primera, hasta el pago total del precio insoluto.

2.a—Como el empleado separado por causas que afectan su honradez o por causar perjuicios al ferrocarril, no tiene derecho sino a recibir **las sumas descontadas de su sueldo, más los intereses del 60/o anual**, si ha girado de su cuenta de retiro una cantidad mayor, está obligado a devolver o reintegrar a la Caja el excedente. O sea, **en este primer caso, el reintegro consiste en que el empleado tiene la obligación de devolver a la Caja la parte de su fondo de retiro de que resulte no ser dueño.**

3.a—Cuando el imponente obligatorio estando en servicio vende su propiedad a **una persona extraña a la Institución**, debe pagar el precio insoluto, y además, reintegrar a la Caja **el fondo que tenía acumulado en ella y de que dispuso para la adquisición**. En este segundo caso, las sumas giradas para la compra vuelven, sin intereses, a la cuenta misma del imponente, mientras que en el primer caso anotado, el dinero ingresa a la comunidad de los imponentes, por ser él de propiedad de la Caja. En este segundo caso, también se mantiene la hipoteca mientras no efectúe cumplidamente el reintegro, o mejor dicho la reposición del dinero en la cuenta individual.

Como se habrá observado, las referidas disposiciones eran incompletas, pues no consultaban el caso del comprador que fallece sin herederos ni cónyuge, y el de venta o traspaso a otro imponente. Además el inmueble, era embargable por terceros, aunque no en cuanto al fondo de retiro en él invertido.

II.—En la Caja de Retiros y de Previsión Social

En 1918, la antigua Caja de Ahorros del personal ferroviario, fué reorganizada con el nombre de Caja de Retiros y de Previsión Social, mediante la Ley Orgánica N.o 3379, de fecha 10 de Mayo de ese año.

A.—**El fondo individual de retiro**, conforme a la Ley N.o 3379, ofrece las siguientes particularidades:

a) Se constituye para todos los empleados, incluyendo a los operarios, obreros y trabajadores. Es un **régimen obligatorio**, sujeto a ciertas modalidades y restricciones.

b) No es embargable, y no puede cederse o donarse, por el empleado a quien pertenezca.

c) Los descuentos hechos anualmente en las remuneraciones del empleado, más sus **intereses capitalizados**, constituyen el **Haber** del imponente. Agregados a éste, las **Acumulaciones o Beneficios** que la Caja asigna o inscribe también anualmente y por separado en cada cuenta obligatoria, se tiene el **Fondo individual de Retiro**.

d) El Haber es de propiedad incondicional del imponente, salvo el caso previsto por razones de moralidad y de conveniencia para el ferrocarril, conforme al primer inciso del N.o 3.o del art. 15 de la Ley N.o 3379; caso en que el ex-empleado recibe sólo las sumas descontadas en sus remuneraciones, perdiendo el beneficio de la capitalización de intereses.

Sobre la Acumulación el imponente no tiene sino una mera expectativa, una opción sujeta a determinadas condiciones; de modo que el derecho del ex-empleado puede fluctuar entre recibirla íntegramente, percibir una parte proporcional de ella o perderla íntegramente, conforme a los preceptos del art. 15 de la Ley N.º 3379 calculados para garantizar la estabilidad y corrección de procedimientos del personal que sirve en los Ferrocarriles.

En el momento en que el imponente deja de pertenecer a los Ferrocarriles del Estado, por retiro voluntario o por otra causa, o por fallecimiento, se **defiere o determina el derecho** del ex-empleado o del cónyuge y herederos, a recibir todo o parte del fondo de retiro acumulado; y desde ese preciso instante nace también la obligación de efectuar el reintegro, **de acuerdo con los correspondientes preceptos legales**. Deferido el derecho del imponente, hay un acreedor y un deudor de una obligación líquida y exigible, en los términos que se explicarán más adelante.

e) Con arreglo a lo dispuesto en el segundo inciso del art. 31 de la Ley N.º 3379, la liquidación de las cuentas de los imponentes de la Caja de Ahorros regida por las leyes Núms. 2498 y 3074, se efectuó el 1.º de Julio de 1918, y en esa fecha pasaron los fondos existentes en ellas a **figurar como Haber** en las cuentas abiertas a los imponentes obligatorios en la nueva Caja.

Dicho queda que las sumas invertidas con cargo al fondo de retiro en compra de propiedades por intermedio de la antigua Caja de Ahorros, deben considerarse como parte integrante del Haber del empleado para los efectos de precisar los límites y condiciones en que procede efectuar su reintegro.

No obstante el precepto del art. 31 sobre convertibilidad en Haber de todo el Fondo de retiro formado en la antigua Caja, tiene una excepción, y es la consultada, con un fin moralizador, en el primer inciso del N.º 3.º del art. 15; notándose que el principio es igual en ambas Leyes Núms. 2498 y 3379, con la sola diferencia de que según esta última el imponente pierde hasta los intereses de su Haber, desde el 1.º de Julio de 1918.

B.—El Fondo de Retiro desde el punto de vista de su Inversión

La Ley N.º 3379 perfeccionó grandemente el sistema de retiros establecido en la Ley del año 1911. Amplió el régimen obligatorio a todos los ferrocarriles fiscales y a todo su personal. Arbitró nuevos recursos que han permitido elevar anualmente el porcentaje medio de Acumulaciones del 33o|o al 120o|o para cada cuenta individual. Y mejoró los principios establecidos en forma embrionaria por la Ley N.º 2498 en orden a afianzar la moralidad y la permanencia del buen personal al servicio de los Ferrocarriles, uno de los fines primordiales de la Ley y que debe mirarse como una justa compensación a los aportes en dinero que se exigen de las Empresas.

El régimen de Retiros constituye un mecanismo financiero con dos funciones simultáneas: la del Fondo General y la del Fondo Individual de cada imponente. El Fondo General se forma con el ingreso anual: de los descuentos del 50|o y demás hechos en las remuneraciones del **personal**; de los aportes de las **Empresas** consistente en el 50|o del total pagado en sueldos, jornales y gratificaciones y el uno y medio

por mil de las entradas ilíquidas del tráfico; de las sumas que según la ley **acrecenten** a este Fondo, y de los **intereses** que él produce.

La masa de dinero acumulado en el Fondo General debe buscar inversión productiva de intereses, y debidamente garantizada, sea en títulos de la deuda del Estado o letras de la Caja de Crédito Hipotecario, sea en bienes raíces que la Caja compra para transferirlos bajo hipoteca a los imponentes que lo solicitan, según disposiciones de los artículos 11, 14 y 20 de la Ley 3379.

Los intereses que estos títulos o bonos producen y el valor de ellos cuando se sortean o enagenan vuelven a ingresar a la masa del Fondo General, así como vuelven o entran a él las sumas que del mismo Fondo se invirtieran en la compra de cada bien raíz, en forma de amortizaciones extraordinarias o de dividendos mensuales, en que se comprende un tanto por ciento de amortización ordinaria y un tanto por ciento de interés, hasta extinguir la deuda por precio insoluto.

C.—De la inversión del Fondo individual de Retiro y de su Reintegro legal

Los arts. 11 y 14 de la Ley N.º 3379 confieren al imponente el derecho de invertir su fondo de retiro por intermedio de la Caja en la adquisición de un bien raíz, la que debe quedar gravada con primera hipoteca en favor de la Institución para garantizar el pago total del precio de compra y el **reintegro del fondo de retiro en los casos a que haya lugar.**

El imponente tiene, pues, el **derecho legal de invertir** todo o parte de su fondo de retiro en comprar un inmueble por intermedio de la Caja, sea con el fin de pagar a ella el precio de compra, o para abonarle una parte como cuota al contado.

Este derecho de inversión significa emplear una suma de dinero sustrayéndola del desenvolvimiento propio del Fondo individual de Retiro, el que si adquiere un considerable desarrollo, ello se debe principalmente a la capitalización de intereses. El dinero empleado para hacer un pago conforme al art. 14, desaparece de la cuenta personal de retiro, cuyo desenvolvimiento no puede ya efectuarse con todos los elementos ordinariamente previstos por el art. 12 de la Ley N.º 3379, por cuanto sus efectos están limitados por los de aquella otra disposición legal.

Por lo demás, al conferirle este derecho de inversión de su fondo, la Ley coloca al empleado en situación de adquirir mediante el pago de una cuota al contado, un inmueble o casa-habitación cuyo precio insoluto, equivalente por lo general al 650% o más, va amortizando con dinero que antes invertía en cánones a fondo perdido, y esto sin considerar el mayor valor que con el tiempo adquieren el terreno y a veces los edificios. En definitiva el empleado adquiere por este medio un bien raíz cuyo valor es tres, cuatro o cinco veces superior al monto del fondo de retiro invertido; de modo que un beneficio se aprovecha para generar desde luego otro de tanta o mayor importancia.

No obstante, como puede ocurrir que el imponente gire no sólo las sumas descontadas en sus remuneraciones, sino los intereses de su Haber, y en todo o parte la Acumulación de su Fondo de Retiro, se impone prevenir y garantizar la devolución a la Caja de la suma realmente **girada, en la porción de que el comprador no resulte ser legalmente dueño,** dada la naturaleza de la causal que motiva la liquidación de su

Fondo de Retiro. Aquí la Caja es acreedora eventual de un crédito garantido bajo primera hipoteca en la propiedad que fué objeto de la inversión. El dinero reintegrado es de propiedad de la Caja y acrece por mitad a los Fondos Generales de Retiros y de Previsión. Este **acrecimiento** al Fondo General de Retiros **es obra de la Ley**, según disposición textual del N.º 6 del art. 5.º de la Ley 3379, y no **obra del reglamento**, como lo dispone inmotivadamente el N.º 6 del art. 18 del actual Reglamento Orgánico.

Esta porción de que el ex-imponente no es dueño y que debe por lo tanto restituir o entregar a la Institución, por una causa eventual, es lo que verdaderamente constituye el **reintegro** según los términos de la Ley.

Hay otro caso que se ha dado en llamar también "reintegro"; pero que merece ese calificativo solamente por tener con él cierta semejanza. Y es cuando el comprador, sin haber dejado de pertenecer a la Empresa, vende la propiedad, pagando el saldo del precio y abonando a su cuenta de retiro todas las sumas que giró de ella en virtud de la compra. Esta operación difiere sustancialmente de la anterior y constituye solo una **reposición** de lo que se había girado del fondo de retiro en la misma cuenta personal del imponente, ya que a causa de la enagenación dicho fondo deja de estar invertido en un bien raíz, condición exigida por el art. 14 de la Ley. Aquí hay liquidación prematura, el contrato de venta se deshace, efectuándose de golpe las correspondientes restituciones tanto del saldo del precio como del dinero girado del fondo de retiro del ex-comprador.

D.—El reintegro según el Reglamento de compra de propiedades de 5 de Agosto de 1918

Los contratos de venta a imponentes celebrados a partir del 10 de Mayo de 1918 están sujetos, en cuanto al reintegro, a la Ley N.º 3379 y al Reglamento recién citado, cuyas disposiciones pertinentes son como sigue:

a) Quedan garantizados con primera hipoteca a favor de la Caja conjuntamente al pago total del precio y el reintegro del fondo de retiro invertido en los casos a que haya lugar, según Reglamento dictado conforme a la Ley.

a) La propiedad no es embargable por terceros, no puede enagenarse o gravarse sin consentimiento del Consejo, privilegios legales que cesan sólo desde el momento que se paga totalmente el precio insoluto y se efectúa el reintegro legal, o sea cuando se solucionan todas las obligaciones de la parte compradora.

c) Cuando el adquirente deja de pertenecer a los Ferrocarriles del Estado, o fallece, procede efectuar el reintegro a la Caja en los términos indicados por los arts. 28 y 29 del Reglamento de 5 de Agosto de 1918. Estos reintegros comprenden intereses simples a razón del 60% anual.

d) Cuando el adquirente, sin dejar el servicio, vende la propiedad a otro imponente o a un extraño, debe reintegrar, o mejor dicho reponer, en su cuenta de retiro las sumas giradas, no exigiéndose en este caso abono de intereses.

e) El reintegro es exigible administrativa y judicialmente desde que el comprador deja de pertenecer a los Ferrocarriles del Estado, o desde que fallece. Sin perjuicio de esta disposición reglamentaria y contractual, la Administración de la Caja

puede acordar, para el reintegro condiciones especiales en cuanto al plazo y forma de pago.

El reintegro según la Ley N.º 3864 y sus reglamentos de compra y edificación

El 14 de Junio de 1922 se dictó la Ley N.º 3864, por la cual se modificó el art. 14 de la Ley N.º 3379, autorizándose al imponente para invertir su fondo de retiro en la compra de un bien raíz y además en la **edificación** de una casa-habitación. En orden al reintegro dicha Ley reprodujo textualmente la disposición contenida en el art. 14 de la Ley N.º 3379; de modo que al dictarse el Reglamento de Compra y Edificación de fecha 14 de Noviembre de 1922, se reprodujeron a la letra, en sus arts. 29 y 30, las disposiciones sobre reintegro establecidas en los citados artículos 28 y 29 del Reglamento de 5 de Agosto de 1918.

Modificado el Reglamento de propiedades del año 1922, por el de 5 de Septiembre de 1925, éste volvió a reproducir las referidas disposiciones sobre reintegro en sus arts. 40 y 41 con la sola salvedad, contraria a la Ley, de que en caso de venta, estando el imponente en servicio, debe reponer en su cuenta las sumas giradas, con intereses capitalizados a razón del 60/o anual (art. 42).

El reintegro según el Decreto-Ley N.º 758, de 16 de Diciembre de 1925

Con relación al art. 14 de la Ley N.º 3379 y a la Ley N.º 3864, dicho Decreto-Ley **no modificó en forma alguna** lo referente al reintegro del fondo de retiro en una operación de compra o edificación. Su objeto fué otro: autorizar la inversión del fondo individual de retiro en estas operaciones bajo **segunda hipoteca**, después de la hipoteca constituida en el inmueble en seguridad de un préstamo en bonos de la Caja de Crédito Hipotecario o instituciones análogas, o de un préstamo en bonos contratado conforme a la Ley de Edificación Barata.

El reintegro según el Reglamento Orgánico de 23 de Mayo de 1927 y el Reglamento de compra y edificación de 20 de Junio de ese mismo año.—Las formas nuevas son ilegales

A pesar de no haberse modificado en un ápice la forma de reintegro establecida en la Ley N.º 3379 y desarrollada fielmente en el Reglamento de Propiedades del año 1918, al llegar el año 1927 se estimó oportuno extender su aplicación a otros casos que los establecidos por la Ley N.º 3379, y que, como se ha visto, son los mismos que se han mantenido en el Decreto-Ley N.º 758 en vigor. Esta **idea** de amplificar el reintegro se infiltró en el Párrafo III del Título II, artículos 45 a 49 del Reglamento Orgánico de 23 de Mayo de 1927, el que en general y desde otros puntos de vista, no es sino una copia del primer Reglamento Orgánico del año 1918. También se infiltró en los arts. 29 y 30 del citado Reglamento de Propiedades, de fecha 20 de Junio.

Tengamos a la vista las disposiciones pertinentes del Reglamento Orgánico del año 1927:

“Artículo 45.—Cuando un imponente destine todo o parte de su Fondo de Retiro, para la adquisición o edificación de un bien raíz por intermedio de la Caja, el Departamento de Retiros procederá a abrirle una cuenta especial de Reintegro, desde el momento en que gire, todo o parte de su Fondo de Retiro vigente.

El desarrollo teórico de esta cuenta de Reintegro, se hará con los mismos factores e igual forma y condición que el de la cuenta vigente de Fondo de Retiro, de tal modo, que los saldos que arroje, sean equivalentes a los que tendría la cuenta vigente de Fondo de Retiro, si el imponente no hubiere hecho giro alguno en su cuenta.

La diferencia que resulte, entre el saldo de la cuenta de Reintegro y el de la cuenta vigente de Fondo de Retiro corresponderá a la cantidad usada por el imponente y que deba reintegrar, conforme a las condiciones que se indican más adelante.

Artículo 46.—Los imponentes Deudores-Hipotecarios, mientras estén al servicio de la Empresa, tendrán la obligación de efectuar el Reintegro de su Fondo de Retiro, en los siguientes casos: cuando vendan o traspasen su propiedad o cuando hayan cancelado totalmente el precio insoluto.

En los casos de venta o traspaso de la propiedad, el imponente estará obligado a efectuar el Reintegro íntegro, determinado conforme al inciso 3.º del artículo anterior y deberá hacerlo de una sola vez, con anterioridad o conjuntamente a la venta o traspaso.

En el caso que el imponente haya cancelado totalmente el precio insoluto; también efectuará el Reintegro total que le corresponda, mediante la continuación del pago de dividendos mensuales anticipados, iguales a los que pagaba por su deuda hipotecaria.

En este caso la propiedad quedará gravada hasta la total cancelación del Reintegro.

Artículo 47.—Los imponentes deudores-hipotecarios, que hubieren dejado de pertenecer al personal de la Empresa, y que teniendo más de 20 años de servicios se hubieren retirado por alguna de las causales indicadas en los Núms. 1 y 3 del artículo 31, no tendrán obligación de efectuar el Reintegro de sus Fondos de Retiros.

Igualmente no tendrán obligación de Reintegro los herederos de los imponentes deudores-hipotecarios que hayan fallecido estando al servicio de la Empresa y cuya sucesión esté constituida conforme a lo dispuesto en el inciso 1.º del art. 32.

En estos casos los interesados podrán solicitar de la Dirección de la Caja, el alzamiento de la hipoteca correspondiente.

Artículo 48.—Los imponentes deudores-hipotecarios que teniendo menos de 20 años de servicios hayan dejado de pertenecer al personal de la Empresa o los herederos indicados en el inciso 2.º del art. 32, tendrán obligación de efectuar el Reintegro del Fondo de Retiro, en la siguiente forma y condiciones:

1.º La suma determinada conforme al inciso 3.º del art. 45 será sometida a una liquidación análoga a la de los Fondos de Retiros vigentes y conforme a las reglas establecidas en el art. 31. Las cantidades que no le correspondieren percibir de esta liquidación, constituirán la suma líquida que el imponente o sus herederos deberán reintegrar.

Dicha suma líquida, deberá ser descontada por el Departamento de Contabilidad, de aquella parte del Fondo de Retiro vigente que le corresponda percibir al imponente, en el momento de efectuarse el pago de la liquidación de su Fondo de Retiro.

2.º Cuando el imponente no tuviere saldo alguno en su cuenta vigente, por haber hecho uso del total de su Fondo de Retiro, la suma líquida que deba reintegrar la pagará mediante dividendos mensuales anticipados, con interés igual al de la deuda hipotecaria y una amortización que fijará la Dirección de la Caja en relación con la edad del imponente. Estos dividendos deberá pagarlos el ex-imponente conjuntamente con los dividendos correspondientes a su deuda hipotecaria”.

Examen de estos artículos reglamentarios.—Me merecen desde luego las siguientes observaciones.

I.—La Ley no estableció sino una cuenta de retiro para cada imponente obliga-

torio y es la que se forma con **factores reales**, tanto en materia de aportes y giros como de capitalización de intereses. La Ley no se refirió jamás, ni remotamente a esta **segunda cuenta de desarrollo teórico** que se dispone formar a todo imponente deudor hipotecario.

En la historia fidedigna de las Leyes Núms. 3379 y 3864 no se encuentra ningún antecedente o referencia que justifique la actual implantación de ese desarrollo teórico.

Desde este mismo punto de vista, me cupo el honor de colaborar en el estudio y redacción del proyecto que dió origen a la Ley N.º 3379 en compañía del talentoso y malogrado Jefe de la Oficina del Trabajo, don Eugenio Frías Collao; a principios del año 1918 asesoré al Presidente del Senado, don Luis Claro Solar, cuando se discutía en esa alta Corporación el aludido proyecto de la Ley N.º 3379; colabore activamente durante varios meses con el señor Frías Collao en la preparación y redacción del primer Reglamento Orgánico de la Caja, el del año 1918; y finalmente elaboré y redacté el proyecto de Reglamento, que lleva fecha 5 de Agosto de 1918, sobre compra de propiedades, y en el cual consigné la forma legal del reintegro del fondo de retiro invertido en propiedad (arts. 28 y 29), procediendo de acuerdo con el mismo señor Frías Collao y don Arturo H. Clement, actuario de la Caja. Y todas estas personas, sin la menor discrepancia de pareceres, basaban sus estudios y consideraciones en que el reintegro a que se refiere el art. 14 de la Ley, no consiste sino en la devolución a la Caja de aquella parte del fondo de retiro invertido en una operación de propiedad y de que el imponente resulta no ser dueño.

La única cuenta legal, la que se forma con factores efectivos, recibe determinados aportes de que la Ley provee, y puede sufrir giros,—lo que está expresamente autorizado por la Ley,—cuando el imponente ejerce el derecho de invertir su fondo de retiro en una operación de propiedad. El fondo individual de retiro es un mecanismo vivo, cuyo desarrollo, después del giro para compra o edificación, sigue su curso con nuevos aportes e intereses capitalizados; al paso que esta cuenta teórica es un mecanismo artificial, cuyo funcionamiento ofrece los serios inconvenientes que se verán en seguida.

II.—En buen romance el “desarrollo teórico” significa que toda suma girada en la cuenta de retiro sobre el Haber o sobre la Acumulación figura como formando parte de la cuenta y aumentando año a año con su correspondiente capitalización de intereses, que se hace a razón del 6o|o; de modo que al establecer, después de algunos años, la diferencia entre el saldo de una y otra cuenta, no es efectivo que esa diferencia corresponda a la **suma usada por el imponente** y cuyo giro figura con cifra determinada en la contabilidad y en el contrato de venta, sino una suma muy diferente que puede ser varias veces mayor que aquella, en especial si se capitalizase al 6,5o|o o al 7o|o como pudiera ocurrir.

Supóngase que un imponente ha comprado una propiedad pagando con fondo de retiro una cuota al contado de \$ 2,000, \$ 4,000, \$ 10,000, \$ 15,000 o \$ 20,000. Capitalizando intereses al 6o|o anual, los resultados al término de 5, 10, 15, y 17 años

3 meses que es la duración de una deuda hipotecaria al 7o/o con 3o/o, y de 24 años 11 meses que es la duración de una deuda al 7o/o con 1½o/o, serian los siguientes:

F. de R. invertido	5 años	10 años	15 años	17 años 3 meses	24 años 11 meses
\$ 2,000	\$ 2,676	\$ 3,581	\$ 4,783	\$ 5,466	\$ 8,583
4,000	5,352	7,163	9,586	10,932	17,067
10,000	13,382	17,908	23,965	27,331	42,918
15,000	20,073	26,862	35,948	40,997	64,377
20,000 (1)	26,764	35,816	47,930	54,663	85,837

Las sumas giradas intermedias entre estas cantidades y las superiores a \$ 20,000 guardan la misma proporción al término de los períodos indicados.

Como se ve, en 17 años 3 meses la capitalización de intereses eleva el giro dentro del desarrollo teórico, casi al triple de su valor, y en 24 años 11 meses casi al quintuplo, lo que por cierto está muy lejos de ser la **cantidad usada por el imponente** y que es la que, según el art. 45, debe reintegrarse.

III.—El art. 46 exige que, si el comprador está en servicio y vende la propiedad, debe reintegrar inmediatamente la diferencia producida en vista del desarrollo teórico, la cual será mayor o menor según sea el tiempo trascurrido desde la compra. Ya he explicado que esto no es reintegro a la Caja, sino pago total del precio y reposición de la cuota al contado a la cuenta personal del imponente. Esta operación se ha hecho siempre en la Caja y es inevitable en las liquidaciones prematuras de operaciones de compra o edificación; pero lo correcto es exigir el reembolso solo con intereses simples a la misma tasa establecida para la deuda hipotecaria.

Por lo demás, el art. 46 prescribe el reembolso con intereses compuestos, de una sola vez, perentoriamente, y no prevé el caso en que por haberse depreciado la propiedad, el deudor no pueda efectuar la restitución total, a causa precisamente del mayor volumen de los intereses exigidos.

IV.—El tercer inciso del art. 46 contempla la situación del imponente que dividiendo a dividendo sirve normalmente su deuda hipotecaria y después del término

(1) Los resultados numéricos contenidos en las observaciones II y IV han sido gentilmente calculados o revisados por el Ingeniero señor don Jorge M. Slight.

del plazo de amortización total continúa al servicio de la Empresa. Conforme al sistema legal implantado en la Caja desde el año 1911 hasta la innovación traída por el actual Reglamento Orgánico, el reintegro,—mejor dicho el verdadero reintegro,— es exigible tan pronto como el empleado deja de pertenecer a los Ferrocarriles del Estado, o desde su fallecimiento, según el caso, y mientras no se efectúa totalmente deben mantenerse la hipoteca de reintegro y la prohibición de gravar y enagenar.

El nuevo **modus operandi** que se ha querido implantar por este tercer inciso del art. 46, adolece de graves inconvenientes. Expirado el plazo ordinario de amortización del precio insoluto, el imponente continuará pagando **un dividendo mensual igual al que pagaba por su deuda hipotecaria**,—establece dicha disposición.

Desde luego, formulo la observación de que no se contempla sino una de las distintas situaciones que en el caso de este tercer inciso pueden presentarse:

A.—El imponente paga de inmediato toda la deuda por reintegro.

B.—El deudor hace en cualquier tiempo amortizaciones extraordinarias.

C.—El deudor amortiza la totalidad de la deuda mediante el pago de un dividendo, de cuantía conveniente, o que no baje de un *mínimum*.

D.—El imponente paga desde el comienzo el dividendo con el correspondiente recargo para iniciar desde luego el reintegro de la suma girada de su fondo de retiro, incluso el aumento por la capitalización de intereses.

E.—El comprador sirve la deuda hipotecaria con el 1½o/o de amortización por haber contratado un seguro de liberación.

En la práctica, pueden presentarse, por lo menos, las cinco situaciones anteriormente indicadas, y entretanto el Reglamento contempló una sola y todavía en su forma más rígida: el imponente efectuará el reintegro total mediante la continuación del pago de dividendos iguales a los que pagaba por su deuda hipotecaria.

Veamos cómo se desarrolla el reintegro cuando se paga éste con abonos mensuales conforme a lo establecido por el tercer inciso del art. 46; y explayemos algunos ejemplos:

a) Precio de compra \$ 20,000; cuota al contado girada del fondo de retiro del empleado \$ 2,000; deuda de \$ 18,000 al 7o/o con 3o/o pagadera con dividendos de \$ 150. Deuda por reintegro \$ 5,466.30.

Como el nuevo dividendo va todo a amortización, ésta deuda quedaría extinguida en 3 años 20 días. Se tendría pues, en la situación C, una deuda que **decrecerá** a razón de \$ 150 mensuales hasta extinguirse en el plazo indicado; pero entretanto, junto a esa **deuda inicial de reintegro**, continuaría inflándose la cuenta de desarrollo teórico, mediante la capitalización anual del 6o/o consecutivamente durante el tiempo que demoraría la extinción de la deuda por reintegro. Es natural que la **deuda latente** del desarrollo teórico se vea restringida por el abono de dividendos mensuales, los que entran a capitalizarse con el interés del 6o/o; más esto no impide que dicho desarrollo siga su curso progresivo, generando en esta segunda etapa o período **una nueva deuda** por concepto de reintegro, y cuyo entero debe ser exigido, porque lo contrario sería atentar de inconsecuencia contra el propio sistema arbitrado.

En el caso propuesto, el desarrollo teórico del giro por \$ 2,000 y el desarrollo de los abonos con capitalización al 6o/o anual, se ordenan como sigue:

Años desde Orig. deuda		Des. teórico de la cuota en el Fondo de Retiro	Abonos mensuales Capitaliz. al 6%	Tiempo del Abono	
Años	Meses			Años	Meses
17	3	\$ 5,466.30	\$ 0	0	
18		5,708.65	1,383.75	0	9
19		6,051.17	3,325.25	1	9
20		6,414.24	5,383.27	2	9
20	7	6,838.74	6,642.68	3	4

En resumen, se tendría:

Debe (el imponente)			Haber (del imponente)		
Desarrollo teórico			Desarrollo efectivo		
1.er período	2.º período	Total exigible	Por abonos durante 40 meses	Interés compuesto producido	Total enterado
\$ 5,466	\$ 1,172	\$ 6,638	\$ 5,996	\$ 642	\$ 6,638

b) Cuando el comprador toma un seguro de liberación, la amortización reglamentaria es de 1½0/0 y el dividendo mensual, incluso el valor de la prima, equivale más o menos a un duodécimo del 100/0 del monto inicial de la deuda por precio insoluto.

Precio \$ 20,000; cuota al contado \$ 2,000; deuda hipotecaria al 70/0 con 1½0/0; dividendo mensual aproximado \$ 150. Plazo de amortización: 24 años 11 meses.

En este caso la suma de \$ 2,000 por reintegrar aumentaría hacia el año 25 a \$ 8,583.70 y amortizándola con abonos mensuales de \$ 150 y capitalización de intereses al 60/0, quedaría extinguida con un total de \$ 11,888.96 en 5 años 7 meses; vale decir, 30 años 6 meses después de iniciada la compra.

c) Precio \$ 20,000; cuota al contado girada del fondo de retiro \$ 10,000; deuda hipotecaria al 70/0 con 30/0; dividendo anual \$ 1,000; dividendo \$ 83.33; duración de la deuda hipotecaria 17 años 3 meses.

Aplicando la disposición del tercer inciso del art. 46, la deuda por reintegro al término de los $17\frac{1}{4}$ años, subiría a \$ 27,331, y efectuando los abonos de \$ 83.33 mensuales que dispone equivocadamente el Reglamento, no habría forma de pagar jamás la deuda de reintegro. Para convencerse de este aserto, basta hacer este sencillo cálculo:

Suma por reintegrar.	\$	27,331.—
<hr/>		
Interés 6o o a capitalizar en el 1.er año.	\$	1,640.—
Reintegro al fin del 1.er año:		
Pagado por duodécimos.	\$	1,000.—
Intereses al 6o o.	33.—	\$ 1,033.—
<hr/>		
En el primer año, hay, pues, un déficit de.	\$	607.—

Veamos qué ocurriría en el segundo año:

Cantidad inicial por reintegrar.	\$	27,331.—
<hr/>		
Cantidad por reintegrar al comenzar el 2.o año.	\$	27,937.—
Intereses del 6o o.		1,676.—
Reintegro al fin del segundo año:		
Pagado por duodécimos.	\$	1,000.—
Intereses al 6o o.	33.—	\$ 1,033.—
<hr/>		
Nuevo déficit al fin del 2.o año.	\$	643.—

Como el empleado continúa en servicio, el desarrollo teórico del giro de \$ 10,000 debe avanzar desde el año 18, trazando su curva logarítmica en grado más y más ascendente; al paso que la curva representativa del reintegro de \$ 1,000 anuales con sus intereses, diverge, separándose más y más de aquella. Con lo cual se concluye que la aplicación del tercer inciso del art. 46 genera una deuda cuyo pago no puede efectuarse jamás, es decir una deuda que iría aumentando por obra y gracia de los déficits anuales y la capitalización, progresivamente, hasta el infinito.

En el supuesto que en el caso anterior se contrate un seguro de liberación, procede operar con los siguientes factores: deuda hipotecaria al 7o|o con $1\frac{1}{2}$ o|o; dividendo mensual aproximado \$ 83; duración de la deuda hipotecaria 24 años 11 meses; suma por reintegrar al término de este plazo \$ 42,716.25.

Relacionando este caso con el que precede, se tiene que si se opera con abonos mensuales de \$ 83,—tal como lo dispone el actual Reglamento Orgánico,—se aleja en una proporción enormemente mayor la posibilidad de pagar algún día los 42,716 pesos 25 centavos, con sus intereses compuestos, mediante el minúsculo abono de \$ 83 mensuales.

Ante estos maravillosos resultados a que se arriba con la aplicación del Reglamento Orgánico de 23 de Mayo de 1927, es inútil hacer comentarios de ninguna especie. Sólo mencionaré un elemental principio que ha sido olvidado: el plazo de extinción de una deuda está en relación con el valor de la cuota de amortización; para que una deuda se extinga mediante una amortización periódica, es menester que el servicio de esta deuda no baje de un cierto límite, que queda fijado por el interés que devenga anualmente el monto de la deuda. Si baja, como no hay amortización de capital, la deuda se eterniza.

V.—Termina el art. 46 expresando que “**en este caso**, la propiedad quedará gravada hasta la total cancelación del reintegro”. Siendo aparte, este inciso parece referirse a todo el artículo, cuando en realidad ha querido aplicársele solo al caso del tercer inciso. Pero es otra la cuestión. La regla es general: mientras haya reintegro pendiente, la propiedad en todo caso debe estar **gravada** con hipoteca y **prohibida** de gravar y enagenar sin consentimiento del Consejo.

VI.—En cuanto al art. 47, no hace sino reproducir principios del verdadero reintegro y no merece observaciones, salvo las ya aducidas en cuanto a la capitalización y las especiales que siguen:

a) Debió incluir también al empleado que deja el ferrocarril con 20 años justos de servicios.

b) No consideró la forma de reintegro respecto del empleado con 20 o más años de servicios que es destituido por las causales indicadas en el N.º 4.º del art. 31 del Reglamento, mientras que el art. 48 establece reglas para el caso de los destituidos con menos de 20 años de servicios.

VII.—Del art. 48 fluye lo que se lee en seguida:

1) Salvo la capitalización objetada, este artículo se limita a aplicar las disposiciones legales sobre el reintegro y está conforme.

No obstante, las únicas dos formas de operar el reintegro que consultan el segundo inciso, el N.º 1.º y N.º 2.º son demasiado rígidas y no permiten solucionar los múltiples casos que pueden presentarse; de modo que la Administración se verá forzada con alguna frecuencia a resolver situaciones que quedan al margen de esas estrechas disposiciones del Reglamento, y por consiguiente, fuera del contrato.

2) Se omite el caso de un inmueble adquirido por un empleado que fallece no dejando ningún heredero. Como esta situación puede producirse, señalaré el camino: Habría que pedir a la Justicia Ordinaria la declaración de herencia yacente y el nombramiento de un curador. Con la intervención de éste, habría que liquidar el fondo de retiro invertido y enagenar la propiedad, a fin de operar el **reintegro total**, conforme a lo dispuesto en el penúltimo inciso del art. 15 de la Ley N.º 3379. Hecho pago del reintegro y demás acreencias, el resto de la herencia ingresaría en arcas fiscales.

VIII.—Es extraño que ni el Reglamento Orgánico ni el de Propiedades vigente, contengan las disposiciones que han debido definir el destino que corresponda darles a los fondos provenientes de los “reintegros”, distinguiendo entre la simple reposición, en que los fondos van a la cuenta personal del imponente, y el verdadero reintegro, según el cual el dinero restituído acrece por mitad a los Fondos Generales de Retiros y de Previsión.

IX.—A mi juicio, los preceptos del derecho común, no autorizan la capitalización de intereses en los casos del art. 48 del Reglamento Orgánico. La capitalización es procedente sólo cuando se trata de depósitos o cuentas corrientes bancarias. Las Cajas de Ahorros capitalizan semestralmente a razón del 6o|o los depósitos condicionales con libreta, esto es, sujetos a la condición de no efectuar giros dentro del semestre, y de lo contrario, sólo se abona el interés de los depósitos a la vista. Los depósitos a plazo indefinido también capitalizan automáticamente sus intereses, a razón del 6o|o o 7o|o anual. El art. 617 del Código de Comercio, tratando del contrato de cuenta corriente, faculta a las partes para capitalizar los intereses en períodos que no bajen de 6 meses. Y la constitución del fondo individual de retiro mediante la anualidad de capitalización, o sea la agregación sucesiva de una cuota anual, incluso el interés compuesto, está autorizada por el art. 12 de la Ley N.º 3379.

Peró tratándose de **una deuda**, de una cantidad de dinero que el comprador debe restituir, porque resulta no ser dueño de ella, la situación varía diametralmente. La Ley prohíbe el anatocismo, es decir, el cobro de intereses: Art. 2210 del Código Civil. Y por su parte, el art. 1559 del mismo Código dispone que si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios está sujeta, entre otras reglas, a la que “los intereses atrasados **no producen interés**”. Y como las leyes N.º 3379 y 3864 y el Decreto-Ley N.º 758, al establecer la obligación del reintegro, no prescribieron absolutamente nada respecto del cobro de intereses, en el silencio de la Ley especial no cabe sino aplicar los preceptos generales, recién citados, de nuestro Derecho Civil, y según los cuales no procede la capitalización de intereses contra el imponente.

X.—Debo referirme al hecho de que la Caja ha abierto una cuenta especial de reintegro a cada uno de los cinco mil imponentes que han adquirido o edificado propiedad desde los primeros años en que existe dicho servicio. Esta medida carece de fundamento legal, por cuanto aún suponiendo perfecto el sistema de reintegro establecido por los arts. 45 a 48 del Reglamento Orgánico, vigente sólo desde el 23 de Mayo de 1927, esas disposiciones no pueden legalmente ni en justicia, ser aplicadas a los contratos de compraventa que se celebraron con anterioridad a esa fecha y con sujeción a las disposiciones sobre reintegro contenidas en los Reglamentos del ramo de los años 1911, 1918 y 1922; disposiciones que, estando conformes con la Ley N.º 3379, son las únicas que conocieron los compradores y quedaron esplicitamente incorporadas en los contratos. En cuanto al art. 42 del Reglamento del año 1925, ya he dicho, es ilegal.

En resumen, no hay aquí sino un dilema: o se restablece el imperio de la Ley reformando los arts. 45 a 48 del Reglamento Orgánico de 23 de Mayo de 1927 y conformándolos a las Leyes Núms. 3379 y 3864 y al Decreto-Ley N.º 758; o se estudia y propicia otra forma o solución conveniente, formulando al efecto el correspondiente proyecto de Ley.

JULIO MOLINA NÚÑEZ.

Santiago, 5 de Septiembre de 1929.