

LAS ASOCIACIONES DE AHORROS Y PRESTAMOS (*)

TIPIFICACION DE LAS ASOCIACIONES

por Ernesto Jaimovich Faivovich;
de su memoria de prueba para op-
tar a la Licenciatura en Derecho
(Universidad de Chile).

1.—Las asociaciones de ahorros y préstamos operan localmente.

Hemos sostenido en nuestra definición que las asociaciones de ahorros y préstamos son instituciones financieras que operan localmente. La característica de la "localidad" ha llegado a ser hoy día típica de las asociaciones de ahorros y préstamos.

El elemento "localidad" dice relación con el radio geográfico de acción a que deben estar sometidas, en varios de sus aspectos, las operaciones de las asociaciones de ahorros y préstamos. Este es un principio que la experiencia recogió muy luego en los EE. UU. de N. A. y que ya nuestra recién creada Caja Central ha seguido, en cierta medida, al conceder la personalidad jurídica de las asociaciones de ahorros y préstamos que han visto la luz en Chile hasta el momento.

Esta característica no llegó, naturalmente, a configurarse por generación espontánea. Como sucede generalmente en todas las instituciones financieras, la experiencia las ha ido moldeando y les ha ido dando el sello de su elementalidad con que las conocemos en la actualidad.

Al hacer la historia de las asociaciones de ahorros y préstamos en los EE. UU. de N. A., omitimos deliberadamente el mencionar las "Asociaciones Nacionales" (National Associations), a fin de poder mencionarlas con más propiedad en esta oportunidad y dar a conocer, de esta manera, cómo se gestó el factor de "localidad", que les es propio hoy día a ellas.

Las "Nacionales", como dió en llamarse a ciertas asociaciones de ahorros y préstamos, aparecieron profusamente en los EE. UU. de N. A. en la década siguiente al año 1887 y tenían como base de operaciones a todo el territorio de ese país y no únicamente la zona donde estaba situada la sede de la asociación de ahorros y préstamos.

Para tal objeto se establecieron, no sólo "sucursales" en muchos puntos lejanos de la oficina fundadora o matriz, sino que también aparecieron comisionistas o agentes que, capitalizando el constante y creciente favor popular demostrado para estas organizaciones, viajaron por todo el país obteniendo depósitos, ofreciendo y efectuando préstamos hipotecarios a personas residentes a cientos o mi-

(*) Continuación del número anterior.

les de millas de distancias de la oficina matriz de la asociación.

Los efectos de esta "expansión" territorial de las asociaciones tuvieron variados aspectos, los que pasaremos a señalar en seguida, y que hicieron posible más tarde, en forma definitiva, el considerar como requisito indispensable para la existencia y buena operabilidad de ellas, el de la "localización" de sus actividades, por lo menos en lo que a la concesión de préstamos hipotecarios se refería.

La historia de las "Nacionales" nos muestra que, en primer lugar, muchos de los "comisionistas" o agentes viajeros representantes de la lejana oficina principal de la asociación comenzaron a operar en pequeños pueblos, utilizando, para recibir depósitos en efectivo, el nombre de prestigiosas y sólidamente establecidas asociaciones. Es fácil imaginarse que este dinero no llegó jamás, en la gran mayoría de los casos, a poder de ellas, fraude que, repetido en gran escala, llegó a inquietar, no sólo a ellas, sino que también a las esferas federales en la capital de dicha república.

En otras ocasiones, si bien el dinero entregado a las "sucursales" o a los agentes viajeros llegaba, efectivamente, a poder de las remotamente situadas oficinas matrices de esas asociaciones, resultaba que éstas se habían organizado exclusivamente sobre una base operativa "nacional" para usufructuar también del prestigio y de la solvencia institucional de las primeras asociaciones establecidas en el país, y poder, de este modo, recibir los depósitos de sus lejanos ahorrantes para desaparecer convenientemente, a renglón seguido; o bien, si otros ofrecían la variedad de

seguir operando, acusar enormes pérdidas en sus balances por concepto de sueldos o participaciones fabulosas para sus "directores".

Pero, para las asociaciones solventes, prestigiosas y honestas, que habían decidido expandirse de buena fé en una escala nacional, el experimento resultó negativo también, pues, luego pudo observarse que, en una gran mayoría de los casos, todos los préstamos hipotecarios otorgados fuera de un radio geográfico, medianamente cercano a la oficina matriz, producían fuertes pérdidas a la institución.

Ello, por varias razones que interesa conocer y porque, en última instancia, junto con los fraudes a que dieron lugar las operaciones de depósitos de ahorros a manos de organizaciones o de individuos deshonestos, estas pérdidas condujeron definitivamente a la abolición total, por medio de la adecuada legislación estadual y federal, de las asociaciones de ahorros y préstamos con el sello de "Nacionales".

Los préstamos hipotecarios concedidos a prestatarios residentes en un radio geográfico apartado de la oficina matriz arrojaron gruesas y constantes pérdidas, porque estas operaciones adolecían de defectos imposibles de prever en el crecimiento de una institución financiera tan similar a los bancos, los cuales no los habían mostrado jamás en su tren de expansión nacional, pero que la sensibilidad comercial de los ejecutivos de las asociaciones de ahorros y préstamos no tardó mucho en descubrir.

Estos defectos tenían relación directa con la evaluación real o tasación de la propiedad que era objeto del préstamo hipotecario, y con la eva-

luación personal de la capacidad de pago del prestatario.

En un país tan extenso como lo es los EE. UU. de N. A., es difícil que, aún hoy día, y no diremos hace sesenta o setenta años, un tasador de propiedades pueda efectuar una buena evaluación de una propiedad en una zona que se aleje más de un par de cientos de millas de la localidad en que acostumbra a realizar sus actividades profesionales.

De esta manera, los tasadores de aquellas asociaciones que, habiendo asumido contornos "nacionales", enviaban para hacer los peritajes necesarios para efectuar los préstamos hipotecarios, llegaban a regiones desconocidas para ellos, donde toda la gama de elementos subjetivos e intangibles que son indispensables en toda tasación de inmuebles les llegaba totalmente desvirtuada.

En estas condiciones, al procederse posteriormente a la ejecución judicial de aquellos lejanos deudores hipotecarios, el remate o venta pública de la propiedad hipotecada arrojaba —generalmente— un valor muy por debajo del capital adeudado, verificándose además que, en la mayoría de estas desastrosas operaciones, la causa principal de la pérdida estaba constituida por el hecho de que el tasador no había tomado en cuenta una serie de factores subjetivos, inherentes a la localidad donde se encontraba ubicado el inmueble, los cuales eran imposibles de ser conocidos por él, a menos de ser un residente habitual en la zona.

Lo mismo sucedía con la valorización personal de la capacidad de pago del deudor. Era imposible establecer de lejos —por lo menos en aquella época— buenos sistemas de

investigación para deducir una eficiente correlación entre el ingreso mensual del deudor y de su familia, con el monto de la cuota o pago mensual a que estaba obligado. Era difícil también conducir una investigación eficiente, respecto de la moral de este último, de sus hábitos y de su reputación general, como deudor.

Como se ve, la expansión de las actividades de las asociaciones de ahorro y préstamos en los EE. UU. de N. A., sobre la base de un "control remoto" dió —por muchos conceptos— pésimos resultados, y la práctica no tardó mucho en recoger dicha experiencia y capitalizarla debidamente. El desarrollo histórico de la institución abona, pues, la característica actual de "localidad" de que gozan las operaciones de las asociaciones de ahorros y préstamos tanto en los EE. UU. de N. A., como en el nuestro, aspecto que analizaremos más en detalle en otras oportunidades en esta Memoria.

2.— Las Asociaciones de Ahorros y Préstamos son administradas por sus propios miembros.

La definición que hemos dado de las asociaciones de ahorros y préstamos sostiene que ellas son administradas por sus propios miembros. En realidad, esta es una característica propia de las asociaciones de ahorros y préstamos, pues ninguna de las otras instituciones financieras dedicadas a recibir depósitos de ahorros y cuya lista hemos hecho anteriormente, con la sola excepción de las Uniones de Crédito o "Credit Unions", son administradas por sus propios miembros.

Ni en los bancos comerciales, con departamentos especiales para el

ahorro, ni en los bancos de ahorros propiamente tales, ni en los bancos hipotecarios, encontramos que los ahorrantes tengan derecho a voz o voto, o a cualquier otro tipo de ingerencia en la marcha de la institución donde dejan sus ahorros.

En las asociaciones de ahorros y préstamos y en las uniones de crédito (que tienen un común origen cooperativista) esta capacidad de auto-administrar sus ahorros es, pues, substancial.

Esta capacidad se materializa a través del derecho que tienen los miembros de una asociación para elegir, en una asamblea, al directorio que regirá los destinos del organismo por un período determinado. Los miembros del directorio en una asociación de ahorros y préstamos, son, siempre, mandatarios de los ahorrantes, y reciben esta delegación a virtud de esa elección que los erige en directores de la institución.

La capacidad de administración, de que gozan los ahorrantes de una asociación, está expresada también en la circunstancia de que, sin perjuicio de poder delegarla en un directorio, ellos pueden formar parte de comités adjuntos al directorio, los cuales sirven para coadyuvar en sus labores a este último o bien para supervigilarlas.

Quedaría por verse a quienes se considera, por lo general, como miembros de una asociación de ahorros y préstamos.

A lo largo de lo que ya va corrido de este trabajo, hemos tratado a las personas que entregan sus depósitos o ahorros a la asociación de ahorros y préstamos ya bien como: "ahorrantes" o "depositantes", y sólo ocasionalmente los hemos denominado:

"miembros". Ello por una razón de método que creemos atendible. No habíamos llegado aún a esta parte que estudia los elementos característicos de la asociación de ahorros y préstamos y que dice: **ellas son administradas por sus miembros.**

En realidad, ni en los EE. UU. de N. A., ni en Chile, existe duda alguna de que los miembros de una asociación de ahorros y préstamos son las personas que efectúan sus depósitos en las cuentas de ahorros de ellas.

En los EE. UU. se incluye también, en forma expresa, en esta calidad, a los prestatarios, quienes tienen, en principio, los mismos derechos que los depositantes.

Esta inclusión expresa de los prestatarios en la condición de miembros de las asociaciones de ahorros y préstamos, que se hace en los EE. UU. de N. A., deriva del hecho de que en dicho país la separación de las calidades: "depositante" — "prestatario", **es absoluta.** Tener una condición no implica allí el tener la otra, situación que ya hemos comentado al estudiar la historia de las asociaciones de ahorro y préstamos (Charleston Savings Association y el "Plan Dayton" en los EE. UU.) y sobre la cual volveremos más de una vez, a lo largo de esta tesis.

En Chile, al hablar de los miembros de una asociación de ahorros y préstamos se incluye, tácitamente, en dicho concepto, a los prestatarios, pues ambas condiciones son aquí, **copulativas.** No se puede en Chile, de acuerdo, con su legislación, ser prestatario, **sin ser previamente depositante.** A su vez, el depositante que deviene en prestatario, y efectúa la aplicación de la totalidad de sus depósitos, para completar la diferencia

entre el valor nominal de su inversión habitacional y el préstamo hipotecario que le concederá la asociación, **cesa de ser considerado** —ante los ojos de la legislación vigente en la materia— como depositante, y por ende, como miembro de la asociación, **perdiendo su derecho a voto** en las asambleas de depositantes, a menos que mantenga vigente su cuenta de ahorros, independientemente del servicio de su deuda hipotecaria, efectuando en ella depósitos periódicos.

En los casos en que sus depósitos en la cuenta de ahorros hayan sido hechos para el solo efecto de acumular fondos para formar un "pié" que le permitirá adquirir su vivienda, la aplicación de los fondos determinará el cierre de su cuenta, con los efectos ya mencionados.

En todo evento, lo importante, y lo que hay que recalcar, es que en el sistema de las asociaciones de ahorros y préstamos sus miembros o dueños son, por norma general, los depositantes, pudiendo serlo también los prestatarios, situación que no se presenta en otras instituciones financieras, como por ejemplo: los bancos, donde los miembros o sus dueños son sus accionistas.

El origen cooperativista de las asociaciones de ahorros y préstamos hace además, que el principio de "un hombre — un voto" opere también en ella, y así tenemos que en Chile cada depositante, —y en los EE. UU. de N. A., también los prestatarios—, pasa a tener representación en sus asambleas en proporción a ciertas sumas ahorradas y con un tope bien delimitado.

La regla general en los bancos es que los accionistas tengan tantos votos para ejercitar sus derechos como acciones posean. En las asociaciones

de ahorros y préstamos opera casi plenamente el principio cooperativista enunciado en el párrafo anterior, de que para cada cooperado hay un mínimo y máximo de votos. Dicho principio, que está basado en la intención de poner un tope a la capacidad de los miembros que participen en las votaciones, **sin un mayor respecto a su participación efectiva en el capital social**, existe en las asociaciones, pero con una menor restricción que en las cooperativas.

La posición de las asociaciones en esta última materia, es intermedia respecto de las cooperativas y de las sociedades por acciones. En los EE. UU. de N. A., por ejemplo, un miembro depositante de una asociación tiene derecho a un voto por cada 100 dólares depositados en su cuenta de ahorros, **pero con un máximo de 51 votos**. Este máximo de 51 votos, resulta de dos circunstancias:

1º) El depositario tiene, "per se", un derecho máximo de 50 votos, y

2º) El prestatario, también tiene, independientemente de su condición de depositante, siempre, derecho a un voto.

El miembro prestatario tiene derecho, siempre y en todo caso, a un **sólo voto**. En Chile sucede prácticamente lo mismo. El miembro de la asociación (y que sólo puede serlo el depositante, pues no hay miembros prestatarios), tiene derecho a **un voto por cada 20 escudos depositados en su cuenta de ahorro y con un máximo de 100 votos**.

3.— Las Asociaciones de Ahorros y Préstamos reciben dineros en depósito, a través de Cuentas de Ahorro.

Las asociaciones de ahorros y prés-

tamos tienen también, como característica propia, la que va envuelta en uno de sus objetivos, cual es la de aceptar o recibir dineros en depósitos. Ya hemos visto que no sólo las asociaciones de ahorros y préstamos pueden recibir dineros en depósitos. Hay otras instituciones que se dedican a ello, en diferentes maneras y con diferentes propósitos. Lo que le da un sello característico a las asociaciones de ahorros y préstamos al recibir dineros en depósitos, es el que éstos pasan a una cuenta que se llama siempre: **cuenta de ahorro**, la que tiene características, comunes y distintas, a la vez, en los EE. UU. de N. A. y en Chile.

Las operaciones hechas a través de las cuentas de ahorro en las asociaciones norteamericanas, como también en las de las chilenas, están enmarcadas en modalidades prácticas comunes a ambas, las que pueden sintetizarse en: **SEGURIDAD, CONVENIENCIA, FACIL DISPONIBILIDAD PARA EL GIRO, Y BUENA RENTABILIDAD.**

Estas modalidades en el "modus operandi" de las asociaciones, son factores de "motivación", como los llaman los autores norteamericanos; son factores que estimulan y que inducen —más frecuentemente— al público a contratar con la asociación, ya sea: depositando en sus cuentas de ahorros o bien, obteniendo de ella préstamos hipotecarios.

Creemos que en Chile, a medida que transcurra el tiempo, se producirá también la misma evolución que tuvo la institución en los EE. UU. de N. A., esto es, que el factor de "motivación": **LA SEGURIDAD** para sus ahorros, hará ingresar a ellas más depositantes nuevos a las asociacio-

nes de ahorros y préstamos, que aquellos que lo hagan llevados por la necesidad de obtener un buen financiamiento para la obtención de una vivienda.

Al estudiar particularmente, en uno de los capítulos siguientes, la naturaleza jurídica de las cuentas de ahorro en las asociaciones de ahorros y préstamos norteamericanas y chilenas comprobaremos, además, que las funciones que ellas desempeñan en la existencia del sistema, junto con constituir un factor del hábito del ahorro, les confieren a ellas un sello propio y característico.

4.— La integridad de los depósitos hechos en las Asociaciones de Ahorros y Préstamos se encuentran siempre aseguradas por el Estado.

Uno de los elementos más esenciales de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos, lo constituye la circunstancia de que los ahorrantes pueden efectuar sus depósitos en ellas, con el respaldo o aval del Estado.

Esta caución está materializada en la circunstancia de que el Estado garantiza al depositante la integridad patrimonial de sus ahorros, en el evento de que la asociación caiga en falencia o en cualquiera otra forma de insolvencia.

Nos ha sido posible conocer, al estudiar la historia de las asociaciones de ahorros y préstamos en los Estados Unidos de Norteamérica en la década del año 1930, cómo la crisis económica que afectó a esa nación hizo posible, no sólo la creación de un organismo estatal centralizador, sino que la creación casi paralela, de un organismo destinado ex-

clusivamente a garantizar los depósitos efectuados por los miembros de las asociaciones de ahorros y préstamos en ellas.

El instrumento que se creó para otorgarle esta tranquilidad depositante fué: **el seguro**. Sus ahorros se encuentran, pues, asegurados íntegramente, y dicho seguro le otorga al depositante la garantía de que sus haberes le serán devueltos, hasta un alto límite, y con preferencia casi absoluta a los derechos de cualquier otro acreedor que pueda concurrir a una liquidación eventual de la asociación.

Este seguro es contratado, en los Estados Unidos de N. A., por una verdadera caja aseguradora, que funciona, como ya lo dijimos, paralelamente al organismo centralizador del sistema de las asociaciones de ahorros y préstamos.

En Chile, sin embargo, estas dos actividades superiores se encuentran confundidas en la Caja Central de Ahorros y Préstamos, aspectos funcionales a los cuales volveremos al estudiar la parte que trata del seguro en nuestra legislación. Es interesante anotar que en los EE. UU. de N. A., todos los depósitos hechos en los departamentos de ahorros de los bancos comerciales, o en los bancos de ahorros, gozan de un seguro estatal, pero en Chile **solamente los depósitos de ahorros hechos en las asociaciones de ahorros y préstamos son los únicos que gozan de este aval estatal**, ya que ni siquiera el ahorro hecho por medio de las cuotas de ahorro que el Banco del Estado maneja por cuenta de la Corporación de la Vivienda cuentan con este tipo de garantía.

5.— **Las asociaciones de ahorros y préstamos pagan un interés predeterminado, por los depósitos hechos en ellas.**

Consideramos también como característica de las asociaciones de ahorros y préstamos, la circunstancia de que éstas paguen un interés predeterminado. El ahorrante debe saber con antelación cual es el beneficio pecuniario que va a recibir por colocar sus ahorros en la institución. No se concibe que ellas cumplan la función de promover la sana costumbre del ahorro, si el estímulo correspondiente no está perfectamente delineado, y en forma anticipada, a fin de que el ahorrante —que es a la vez un contratante con la asociación de ahorro y préstamos— pueda estipular con legítima causa con esta última.

Se podrá argüir que esta predeterminación del interés es también característica de los ahorros que se hacen en poder de los bancos de todo orden, y sobremanera de los que reciben depósitos de dinero a plazo. Hay una diferencia: ella resulta de que la determinación del tipo de interés, que se paga por los depósitos de ahorros en los bancos, puede estar más afectada a las variaciones del circulante que la que hacen las asociaciones de ahorros y préstamos, debido a la naturaleza misma de las colocaciones que efectúan los primeros, las cuales, en su mayoría, son hechas a base de un corto plazo. De esta manera los bancos comerciales pueden, en un sólo año, ofrecer distintas tasas de interés para recibir depósitos de ahorros, hecho que no es de ocurrencia frecuente en las asociaciones de ahorros y préstamos, pues en ellas la tasa de interés ofrecida a los depositantes, es más estable.

En relación con la predeterminación del interés o dividendo, que la asociación paga a sus depositantes, es necesario que hagamos las siguientes consideraciones:

1º.— En realidad, la predeterminación de los intereses, como elemento o esencial en las operaciones de una asociación de ahorros y préstamos, es mas bien de carácter jurídico que de carácter contable, pues es indudable que la predeterminación es indispensable a fin de que la asociación pueda ofertar un estímulo al depositante y éste tenga, correlativamente, una causa para contratar la apertura de su cuenta de ahorros en la asociación.

2º.— En el aspecto meramente contable de la determinación de la tasa de intereses que la asociación ofrecerá a sus presentes depositantes, se puede decir que ella es, en verdad anticipada, y este anticipo constituye su única predeterminación. En el sistema norteamericano, se ofrece anticipadamente, como tasa de interés, para los depósitos futuros, **la misma que se ha declarado y repartido en el último ejercicio efectuado por la asociación**, siendo éste, el único elemento de juicio que la institución tiene para ofertar este estímulo a sus futuros depositantes.

3º.— En Chile, como el sistema está recientemente iniciado y había que ofrecer una tasa de interés por los depósitos que llegaran a hacerse en las

asociaciones, se ha ofertado un dividendo anticipado del orden de un 3 a un 3½% por año, como mínimo, sin haberse tenido, naturalmente, el elemento de juicio que resultaba de un ejercicio anterior, tal como lo hacen las asociaciones norteamericanas, pues tales ejercicios anteriores no han existido aún aquí. Después de sus primeros ejercicios financieros se producirá ya, en las asociaciones chilenas, una secuencia de tasas de intereses o de dividendos, cuya integridad será igual a la que tiene lugar en los EE. UU. de N. A., país donde dicha secuencia, o continuidad en las tasas de dividendos —si tiene ciertos visos de uniformidad— pasa a llamarse:

"Tasa de interés corriente"

Es conveniente adelantar que las asociaciones de ahorros norteamericanas, para poder obtener "tasas de dividendos corrientes", o sea, dividendos anualmente uniformes, proceden a efectuar las siguientes operaciones contables con la repartición de sus utilidades brutas:

- a) de las utilidades brutas del ejercicio se deducen, en primer lugar, los gastos de explotación,
- b) del remanente de la operación anterior, se establecen las reservas legales,
- c) una vez efectuadas las reservas legales se establece, con parte del nuevo remanente resultante, una reserva especial que se denomina: "fondo o reserva de dividendos por repartirse",

d) esta última reserva, actúa como un fondo estabilizador o como una verdadera válvula para uniformar, año tras año, las tasas de dividendos, pues, cuando la rentabilidad del ejercicio anual de la asociación ha sido buena, ella sirve para aumentar este fondo o reserva, y cuando la rentabilidad ha sido baja, el fondo sirve para aumentar los dividendos corrientes, dejándolos en un plazo de uniformidad, con aquellas que le han antecedido. Hay que tomar en cuenta que este fondo o reserva no necesita estar compuesto, obligadamente, por dinero en efectivo, sino que él puede estar formado por cualquier elemento corriente del activo de la asociación, y muy principalmente- por los préstamos hipotecarios concedidos por ésta, y en subsidio de éstos por valores de buena liquidez,

e) el último remanente, resultante ya de todas las operaciones anteriores, es el fondo de dividendos que se declara y reparte, en correspondencia con el último ejercicio, a los miembros de la asociación.

Nuestras investigaciones, conducentes a documentarnos para este trabajo, nos han hecho comprobar que este "fondo de dividendos por repartirse" no ha sido contemplado, del todo, entre las medidas que debió haber tomado la Caja al redactar el modelo de estatutos por el cual se regirán la totalidad de nuestras asociaciones. Este es tal vez un error muy serio que deberá necesariamente ser corregido en el futuro, materia sobre la cual insistiremos en el capítulo que hemos titulado como "Críticas y Sugerencias", al final de este trabajo.

6.— **El interés que pagan las asociaciones por los depósitos en sus cuentas de ahorro, es siempre en dinero, y él se puede computar como compuesto.**

Comparando a las asociaciones de ahorro y préstamos con los bancos, con las uniones de crédito y con ahorro postal a la luz de estas dos características, observamos que:

a) En los bancos comerciales, el interés que se paga a los depositantes de cualquier tipo, es igual al que pagan las asociaciones en estudio, es decir, ambos son en dinero. La diferencia estriba en que en los bancos comerciales el interés no se computa, por regla general, como compuesto, debido a la velocidad que tienen las operaciones que con ellos efectúan los depositantes, especialmente los de las cuentas corrientes. La mayoría de los dineros depositados en los bancos comerciales no ganan intereses, los efectuados "a plazos" fijos son cobrados por los depositantes a su vencimiento, de manera que no sucede como en la práctica de las operaciones de las asociaciones en las cuales los depositantes, **al no haber contratado un plazo fijo para retirar sus depósitos** (característica de "permanencia"), los dejan en sus cuentas de ahorros donde se les acredita, en las debidas oportunidades, sus dividendos, los cuales pasan a engrosar el saldo acreedor del depositante para el ejercicio siguiente de la asociación, produciéndose, así de hecho, en la práctica, la composición del interés.

Muchas otras instituciones de-

dicadas a recibir depósitos del público, componen, como resultado práctico de sus operaciones, el interés que pagan por los depósitos dejados en ellos, pero hemos querido recalcar este aspecto en las operaciones de las asociaciones, por su mayor ocurrencia circunstancial.

- b) En los bancos de ahorros, el interés se paga también en dinero, y es más generalizada la práctica de componerlo que en los bancos comerciales, por la misma razón práctica y circunstancial que dimos en la letra anterior.
- c) En las uniones de crédito, el beneficio que de ellas espera el depositante está representado, generalmente, por un interés en dinero, que es invertido generalmente, en un beneficio de carácter funcional o asistencial, el cual, por su misma naturaleza, es de corta duración, no dando lugar toda esta actividad en ellas a un sentido tan penetrante de "permanencia", como el que adquieren los fondos dejados por los depositantes en las asociaciones de ahorros y préstamos.
- d) En el ahorro postal, si bien el interés que recibe el ahorrante es en dinero, éste no se le computa jamás a él como compuesto.

Como resumen de lo ya expuesto, podemos decir que: respecto del pago del interés en forma compuesta, esta característica es prácticamente tan inherente a las asociaciones de ahorros y préstamos, en la actualidad, como tal vez lo sea a otras instituciones financieras. Sin embargo,

una vez más la historia de la institución nos demuestra, que a medida que ella se desarrollaba y pasaba de su fase del "plan en serie" al "permanente", el interés que se pagaba por los depósitos devino inmediatamente en compuesto, lo cual se tradujo no sólo en una mayor rentabilidad para el ahorrante, sino que en una ventaja directa para la institución misma, pues la práctica demostró inmediatamente que, ante la presencia de tal estímulo, aquél dejaba en forma constante y permanente todos sus haberes en ella, sin girarlos o utilizarlos en forma alguna, y por largos períodos, con el fin de aprovechar tal ventaja en toda su extensión.

7.— Las asociaciones efectúan sus colocaciones en el público por medio de préstamos hipotecarios de largo plazo.

Hemos visto ya, que el efectuar colocaciones, usando como medio exclusivo para ello los préstamos con garantía hipotecaria, les confiere a las asociaciones de ahorros y préstamos un alto grado de tipicidad. Si bien esta característica, es de la esencia de la institución en Chile, no sucede así íntegramente con ella en los EE. UU. de N. A.

En dicho país, estas asociaciones pueden tener parte de sus recursos —la menor— invertidos también en bonos o en otros valores de alta liquidez, los cuales le permiten a la asociación convertirlos en dinero efectivo, en un plazo rapidísimo, para poder así, atender las condiciones necesarias para el buen mantenimiento de su caja.

En Chile, nuestra legislación le ordena a las asociaciones de ahorros y

préstamos, que coloquen sus recursos **únicamente** en préstamos hipotecarios, los que deben tener como objetivo determinado: **la vivienda**, con una pequeña excepción que resulta de aplicar el Art. 59 del DFL. 205, la que consiste en autorizar un préstamo de corto plazo, y excepcional, a favor del depositante, por un porcentaje determinado de su saldo al haber en ella, con garantía de ese mismo saldo.

Ahora bien, que estos préstamos hipotecarios sean hechos a largo plazo, y que esto último les confiera a las asociaciones un sello especial, es materia sobre la cual ya hemos hablado, pero que en todo caso conviene recalcar una vez más.

En los EE. UU. de N. A., la experiencia en la materia ya no deja lugar a ninguna duda sobre la conveniencia de que la promoción habitacional, basada en el ahorro, debe ser efectuada ineludiblemente sobre la base de un crédito largo. Desgraciadamente, este mismo aspecto ha costado entrar en nuestros medios económicos y en los jurídicos que regulan este campo. Ninguna satisfacción social que se desee obtener, se verá realizada mientras todos los sacrificios que sea posible hacer en este sentido, no sean realizados e incorporados a la consecución de una solución que no admite más esperas.

8.— Los préstamos hipotecarios que otorgan las asociaciones de ahorros y préstamos, se sirven con una amortización mensual.

La amortización mensual es una cualidad típica del servicio de la deuda hipotecaria contraída con las asociaciones de ahorros y préstamos. Hemos visto como la desastrosa expe-

riencia de la crisis económica de los EE. UU. de N. A., en el año 1930, dejó, como su mejor enseñanza, la necesidad de no tener ninguna otra forma de servicio de deuda, que no sea el de una amortización mensual del tipo de "reducción directa".

Este tipo de amortización no es requisito esencial en los préstamos hipotecarios corrientes que conceden otras instituciones bancarias o financieras, y nos resulta por eliminación, como característica de la institución que nos interesa.

La "reducción directa", es a la vez, un beneficio para el deudor, por el menor volumen de interés que él paga en definitiva por el total de la operación, y una garantía para la institución para el mejor cobro de su acreencia, con el resultado de que con ambas ventajas el sistema se robustece.

9.— Los préstamos hipotecarios deben ser destinados por los prestatarios, íntegramente, al exclusivo objeto de: adquirir, construir, terminar o reparar viviendas.

Como ya lo hemos dicho en más de una ocasión, el préstamo hipotecario que efectúa una asociación de ahorros y préstamos, debe necesariamente recaer en un sólo objetivo: **el de adquirir, construir o reparar o ampliar viviendas.** No hay cabida para otro, ni similar ni equivalente. Este objetivo es, pues, taxativo, en todos los países donde operan las asociaciones de ahorros y préstamos y les confiere una característica tan especialísima a ellas de la cual no goza ninguna otra institución financiera

isométrica, y así lo ha reconocido nuestra legislación, al utilizar, en forma íntegra, esta característica del modelo del sistema de las asociaciones de ahorros y préstamos que se ha tomado como uno de los pilares principales en la materialización del Plan Habitacional.

Debemos insistir, una vez más, que para que esta característica tenga los contornos de tal en una asociación de ahorros y préstamos, el préstamo hipotecario destinado a proveer de viviendas al prestatario, **debe estar basado siempre** en las siguientes

premisas, que la experiencia considera como esenciales:

- 1.— un largo plazo para pagarlo,
- 2.— capacidad de pago del prestatario, la que debe estar armonizada de manera que la amortización mensual del préstamo, no exceda jamás a un 25% de su ingreso familiar y mensual.

Mientras más largo el plazo de un préstamo hipotecario destinado a estos efectos, mejor se cumple la función socio-económica que desempeña la asociación en una comunidad.