

ORD. N° 292/728

ANT.: Denuncia de AID contra BHIF,
por discriminación en las tasas
de interés para adquisición de
viviendas.

MAT.: Dictamen de la Comisión.

Santiago, 14 Oct. 1981

DE: COMISION PREVENTIVA CENTRAL

A : SEÑOR FERNANDO AMENABAR M., EN REPRESENTACION
SOCIEDAD CONSTRUCTORA DE VIVIENDAS ECONOMICAS
A.I.D. LIMITADA
PRESENTE.-

- 1.- Don Fernando Amenábar M., en su calidad de Gerente General de la Sociedad Constructora de Viviendas Económicas A.I.D. Limitada (en adelante AID), ambos domiciliados en esta ciudad, Avenida Vicuña Mackenna N° 2361, ha ocurrido ante esta Comisión Preventiva Central con el objeto de denunciar al Banco Hipotecario y de Fomento Nacional, (en adelante, BHIF) por la realización de los hechos que más adelante se señalan, y que podrían constituir un atentado a las normas sobre libre competencia establecidas en el Decreto Ley N° 211, de 1973.
- 2.- Expone el compareciente que la Sociedad denunciante ha construido, para la venta, una población de 96 viviendas, en la calle Santa Amalia N° 1.300, de la Comuna de La Florida, de la Región Metropolitana.

Indica que al 14 de Agosto de 1981, se encontraban terminadas, la urbanización de la población y la construcción del 60% de las viviendas y que el resto sería entregado en el curso de los dos meses siguientes. En cuanto a las ventas, ya se habían realizado 55 cierres de negocios, de los cuales 35 habían sido presentados al BHIF, con su documentación completa, habiendo sido aprobados 22 de éstos.



Agrega la ocurrente que a comienzos de Agosto pasado, la empresa constructora INGECIL LTDA., había iniciado la venta de un grupo de 68 casas similares, en un terreno contiguo al de la denunciante, y que los créditos para la compra de las viviendas de ambas empresas eran entregados por el BHIF, en las condiciones siguientes:

- a) Para el caso de los compradores de las casas construidas por AID, el BHIF financia el 90% del valor de la vivienda, a 15 años plazo, con un interés del 16% anual, exigiendo, además, que el comprador acredite una renta mensual equivalente a cuatro veces el monto del dividendo que resulte del préstamo.
- b) Las mismas condiciones rigen para los compradores de viviendas construidas por INGECIL, salvo en lo referente a la tasa de interés que, en este caso, es de un 12% anual.

Como resultado de lo anterior, continúa la denunciante, las personas interesadas en comprar sus viviendas, lo deben hacer bajo condiciones más exigentes que aquéllas que adquieren una de las viviendas construidas por INGECIL, producción, a juicio de la ocurrente, una discriminación de precios y una negación de venta injustificada respecto de los adquirentes de viviendas construidas por la ocurrente.

Finalmente, la compareciente señala que esta situación le va a producir un grave perjuicio, en lo que a ventas se refiere, por lo que solicita se investiguen los hechos denunciados.

3.- Puesta la antedicha denuncia en conocimiento del BHIF, este manifestó, en síntesis, lo siguiente:

- a) Que por carta de fecha 15 de Mayo de 1981, el BHIF había concretado por escrito una oferta hecha a la Empresa Constructora de Viviendas Económicas INGECIL Ltda., consistente en una línea de financiamiento para la venta de sus viviendas a terceros, al interés del 11,8% anual, para préstamos a 12 años plazo, y del 12% anual, para préstamos a 3, 5, 8 y 15 años plazo, sin perjuicio de las demás condiciones que deberían reunir los prestatarios, en cuanto a capacidad de pago.
- b) Que por la carta ya reseñada, y por las otras que acompaña, de fecha 25 y 29 de Mayo y 8 de Junio de 1981, se concretaron las condiciones de financiamiento. De este intercambio de comunicaciones habría nacido para el Banco un compromiso legal y moral de financiar las ventas a terceros de las viviendas construidas por INGECIL Ltda.



- c) Que las condiciones de financiamiento pactadas con INGECIL Ltda. correspondían a las tasas del mercado vigentes a la época del convenio, para este tipo de crédito, y que con posterioridad al cierre de los compromisos mencionados, el mercado financiero continuó experimentando, en forma progresiva, trastornos de consideración, elevándose las tasas de interés. En razón de lo anterior, el Banco se vió obligado a disminuir el monto de sus créditos para, a continuación, suspender las nuevas solicitudes de financiamiento para la construcción y restringir el financiamiento para la adquisición de viviendas sólo a los edificios cuya construcción había sido financiada por el Banco, situación ésta que es de pública notoriedad.
- d) Agrega que dadas las condiciones financieras imperantes en el mercado, es obvio que para el Banco resultaría de altísima conveniencia no respetar el precio de los financiamientos comprometidos con la empresa INGECIL Ltda., no obstante estimar que se encuentra obligado a hacerlo, por existir una obligación plenamente válida y eficaz para condicha empresa, en virtud de los convenios ya reseñados, y de cuyo incumplimiento podría derivar la interposición de acciones civiles de indemnización de perjuicios.
- e) Que en lo que dice relación con aquellas empresas, como la denunciante, con la cual no existe vínculo jurídico que los obligue, la situación es diferente y se ofrecen las condiciones de financiamiento imperantes en el mercado.
- f) Que, en consecuencia con lo señalado anteriormente, y en lo que dice relación con la discriminación de precios denunciada, ésta no existe, ya que la razón de la diferencia de financiamiento para ambas empresas, es la distinta relación jurídica que las une con el Banco. En el caso de INGECIL, ésta hace valer un convenio celebrado con el Banco, y en el caso de la denunciante, ésta pretende recibir los efectos de un contrato que no ha celebrado.
- g) Que, en lo que dice relación con la supuesta negativa de ventas, ésta tampoco existe.

Al efecto, señala que, tal como lo exige el artículo 3° del Decreto Ley N° 280, para que exista negativa de venta se requiere, como primer elemento, que el artículo o producto cuya venta se niega sea esencial, calificación que, según señala, no se atribuye a los créditos.

Asimismo, indica, la negativa de venta debe serlo de vender en las condiciones ofrecidas, y en la especie, las condiciones ofrecidas se habrían respetado íntegramente para cada empresa constructora, haciendo presente que son diferentes para cada una de ellas, por las razones señaladas precedentemente.



h) Finalmente, hacen presente que hasta la fecha de su presentación no se habría cursado ningún préstamo a los adquirentes de viviendas de INGECIL, por lo que, en el eventual caso de que se estimara que los hechos denunciados atentan contra la ley, el Banco no habría incurrido en falta alguna.

4.- Posteriormente, el BHIF, acompañó un informe en derecho de don Guillermo Pumpin B., que rola a fs. 24 y siguientes.

5.- Con fecha 15 de Septiembre de 1981, la denunciante presentó un escrito ante esta Comisión, por el que hace presente que el BHIF está otorgando a los compradores de sus viviendas, condiciones similares a las que concede a los compradores de otros conjuntos que está financiando, y que en relación con la empresa INGECIL Ltda., ha podido constatar que dicho Banco había celebrado convenios de financiamiento, para un número limitado de viviendas de las construídas por esta Empresa, con anterioridad a la petición de financiamiento efectuada por ella, razón por la que solicita se le permita retirar su denuncia.

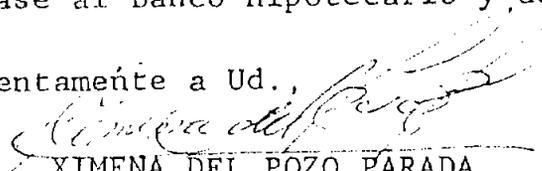
6.- Del estudio de los antecedentes resulta, a juicio de esta Comisión Preventiva Central, que no existe inconveniente, en la especie, para acceder al retiro solicitado, por cuanto, hasta ahora, no se ha comprobado una conducta atentatoria contra la libre competencia por parte del Banco denunciado.

No obstante, la Comisión cree necesario dejar establecido que la oferta de dinero, no difiere de la de otros bienes y servicios, vale decir, no deben existir diferencias ni discriminaciones respecto de los distintos adquirentes de uno y otros, salvo aquéllas que se justifiquen por condiciones generales, objetivas y razonables.

El presente dictamen fue acordado en sesión de 15 de Septiembre de 1981, por la unanimidad de sus miembros señores Gonzalo Sepúlveda C., Arturo Irarrázaval C., Cristián Eyzaguirre J., Mario Guzmán Ossa y la presidente que suscribe.

Transcríbase al Banco Hipotecario y de Fomento Nacional.

Saluda atentamente a Ud.,


XIMENA DEL POZO PARADA
Presidente Comisión Preventiva Central