

ORD. Nº 421/476 /

ANT.: Denuncia de don Carlo
Liberona Alvear contra
Sociedad Comercial Pa
seo de la Estación Li
mitada.

MAT.: Dictamen de la Comisi

Santiago, 4 JUL 1984

DE: PRESIDENTE DE LA COMISION PREVENTIVA CENTRAL

A: DON CARLOS LIBERONA ALVEAR
HECTOR BARRUETO Nº 542
SANTIAGO

1.- A fs. 1, se dirige a la Fiscalía Nacional Económica don Carlos Liberona Alvear, domiciliado en calle Héctor Barrueto Nº 542, quien deduce denuncia contra la "Sociedad Comercial Paseo de la Estación Limitada", compañía que tomó en arriendo a la Empresa de Ferrocarriles del Estado diversos sectores de la Estación Central para proceder a su remodelación y posterior explotación. La explotación se llevó a efecto mediante la celebración de contratos de subarrendamiento de los locales comerciales, incluyendo pasillos y espacios comunes.

Agrega que en los contratos de subarrendamiento se estipuló, en la cláusula tercera, que el subarrendatario se obligaba a pagar a la subarrendadora, además de la renta mensual convenida, los gastos comunes y servicios específicos establecidos en el Reglamento respectivo, el que, con la firma de las partes, se consideraría como integrante del contrato de subarrendamiento.

2.- Objeta que, en silencio de este Reglamento, se recurra, conforme a lo pactado, a la Ley Nº 6.071 y su Reglamento, ya que estas normas se aplican a los co-propietarios de pisos o departamentos en un edificio común, pero no están destinadas a regir las relaciones con los arrendatarios o subarrendatarios.

Expresa también que, como en este caso se trata de subarrendatarios, no existe la obligación de designar un administrador; no hay Consejo de Administración ni una Junta de Vigilancia, como ocurriría si se tratara de co-propietarios.

Por otra parte, de acuerdo con la citada ley, los gastos comunes se cobran vencidos y debe rendirse cuenta de ellos, obligaciones que no se cumplen en el caso denunciado.

Afirma también que tiene la plena seguridad que los dineros recolectados de unos 1.000 arrendatarios (subarrendatarios), se destinan a objetivos distintos de los que corresponden: pagos de sueldos a gerentes, empleados, constructores, abogados, etc.

3.- Critica la pasividad de Ferrocarriles del Estado, imputándole que no pone atajo a los abusos, no supervigila nada y permite que la sociedad tenga ganancias fabulosas que llegarían al mil o mil quinientos por ciento en los subarriendos.

4.- Impugna la cláusula 4ª del contrato de subarrendamiento en cuanto ésta otorga a la subarrendadora, en su letra b), en caso de abandono del local por más de 30 días, la facultad de hacer un inventario de los bienes y disponer de ellos en la forma que indica, con la sola presencia de un Notario, entregándolos posteriormente a un Martillero Público para subastarlos, quedando consignado el precio del remate a disposición del subarrendatario.

5.- A fs. 2 y 3 rola fotocopia del contrato del Subarrendamiento, entre la "Sociedad Comercial Paseo de la Estación Limitada" y doña Gladys Heredia Sepúlveda (cónyuge del reclamante, según información verbal dada en la Fiscalía).

6.- El Fiscal Nacional, en su informe Nº 443, de 25 de Junio del presente año, examinó el contrato de subarrendamiento precedentemente citado. A su juicio, este contrato contiene las cláusulas que son de ordinaria frecuencia en pactos de esta

naturaleza, pero ninguna de ellas tiene relevancia para los efectos del Decreto Ley N°211, de 1973.

Opina que sólo en la letra b) de la cláusula 5^a aparece una materia que tiene atinencia con la legislación antimonopolística, ya que por ella se prohíbe "destinar la propiedad su barrendada a un giro competitivo con el de la Empresa de Ferrocarriles del Estado".

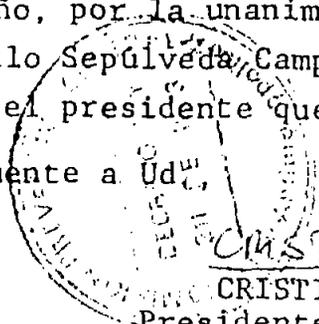
Dicha prohibición, por ser contraria a las disposiciones del Decreto Ley N° 211, no tiene, según su parecer, valor ninguno.

Agrega que, como en el presente caso no se trata de la aplicación de aquella prohibición, sino de problemas específicos surgidos entre dos contratantes, cuyas diferencias corresponde dirimirlos a los Tribunales de Justicia, no corresponde a los organismos antimonopolísticos tomar ninguna medida frente a los hechos denunciados.

7.- Esta Comisión comparte en su totalidad el informe del Fiscal Nacional en el sentido de que no existe quebrantamiento de la legislación antimonopolística en los hechos denunciados por don Carlos Liberona Alvear.

El presente dictamen fue acordado en sesión de 26 de Junio del presente año, por la unanimidad de sus miembros presentes, señores Gonzalo Sepúlveda Campos, Iván Yáñez Pérez, Mario Guzmán Ossa y el presidente que suscribe.

Saluda atentamente a Ud.,



CRISTIAN LARROULET

CRISTIAN LARROULET VIGNAU

Presidente Comisión Preventiva Central