

C.P.C. N°

473/495

ANT. Contratos de revendedores  
de combustibles.  
MAT. : Dictamen de la Comisión.

Santiago, diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y cinco.

1.- La Fiscalía Nacional Económica ha sometido al conocimiento de esta Comisión, ciertos contratos celebrados por la Compañía de Petróleos de Chile S.A., en adelante COPEC, con algunos revendedores de sus combustibles, denominados "contratos de permanencia".

2.- El contrato de permanencia aludido, de acuerdo con los antecedentes que obran en poder de esta Comisión, se celebra con revendedores independientes, propietarios de los inmuebles en que funcionan las instalaciones expendedoras de combustibles, y es complementario del contrato privado denominado "de revendedor".

En general, el contrato de permanencia estipula lo siguiente:

a) En la cláusula primera se individualiza el contrato de revendedor que le sirve de antecedente, el inmueble a que se refieren las cláusulas siguientes, y se declara que COPEC ha instalado en dicho inmueble, bombas expendedoras de combustibles y lubricantes.

b) Mientras esté vigente el contrato de revendedor las bombas aludidas se mantendrán instaladas en el inmueble, sin cargo alguno para el propietario (Cláusula segunda).

c) Si el contrato de revendedor termina por desahucio notificado por COPEC, ésta se obliga a retirar las mencionadas bombas. Pero si el contrato termina por desahucio notificado por el revendedor de acuerdo con los términos a los que se

le faculte el contrato de revendedor, o por alguna de las otras causales señaladas en la cláusula Undécima (en otros casos es la décima), el inmueble en que funciona la estación expendedora se entenderá tomado ipso facto en arrendamiento por COPEC, en las condiciones que se señalan en la cláusula tercera.

Cabe hacer presente que la cláusula undécima o décima del contrato de revendedor, señala que éste puede terminar por desahucio escrito dado por cualquiera de las partes con una anticipación señalada en ella, pero que COPEC puede ponerle término de inmediato, sin previo aviso ni indemnización alguna, si el revendedor no pagare oportunamente el precio de las mercaderías, o vendiere productos adulterados o en mal estado, o diere otro uso que el señalado a las especies entregadas por COPEC a título no traslativo de dominio, o si el revendedor infringe cualquiera de las obligaciones impuestas por el contrato o reglamento (que COPEC puede modificar en cualquier momento). Para lo anterior, COPEC goza de absoluta libertad para calificar si ha existido o no la infracción, a efecto de poner fin al contrato.

Igualmente debe destacarse que los contratos de revendedor facultan a éste para poner término al contrato, en caso de no estar de acuerdo con las modificaciones que COPEC introduzca a los precios de sus productos o al reglamento. No obstante el ejercicio de estas facultades también acarrea el arrendamiento en favor de COPEC.

d) Producido el desahucio otorgado por el revendedor, o en caso de que COPEC ponga término al contrato, de acuerdo con los términos señalados en el acápite anterior, el inmueble pasa ipso-facto a ser arrendado a COPEC, en las siguientes condiciones.

- Plazo de 10 años contados desde la expiración del contrato de revendedor, prorrogable tácita y automáticamente por períodos de un año, salvo aviso otorgado por cualquiera de las partes, con tres meses de anticipación al vencimiento del período.

- Renta anual equivalente al 10% del valor del inmueble. Dicho valor se determina por el promedio resultante entre el avalúo fiscal y su precio comercial determinado por el tasador oficial del Banco de Chile. Dicha renta puede reajustarse anualmente, conforme al mismo procedimiento anterior. El pago se efectúa por mensualidades anticipadas.

- No obstante lo anterior, COPEC puede desahuciar el contrato en cualquier época, mediante un aviso escrito dado al propietario con 30 días de anticipación a lo menos.

- En algunos contratos se faculta a COPEC para subarrendar la propiedad en los términos y condiciones que estime convenientes. (Cláusula cuarta).

e) Se establece prohibición de gravar y enajenar el inmueble sin autorización de COPEC, la que no podrá negarla si el adquirente se compromete a respetar los derechos que para ella emanan del contrato (Cláusula quinta). Tales prohibiciones se encuentran inscritas en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

3.- La Fiscalía Nacional Económica, tomó conocimiento accidentalmente de los llamados contratos de permanencia, y, como se encontraba elaborando un estudio en relación con el cumplimiento de los dictámenes N°s 435 y 438, solicitó a COPEC informara sobre los referidos contratos, la que, fundamentalmente, señaló lo siguiente:

3.1. Que a la fecha están vigentes 21 contratos de esta especie, que corresponden a menos de un 5% de las instalaciones que operan con la Compañía.

3.2. Que dichos contratos no habían sido remitidos anteriormente, porque desde mediados de 1983, ellos no corresponden a contratos tipos utilizados en las negociaciones, con los concesionarios revendedores.

3.3. Agrega COPEC, interpretando el dictamen N°435, que lo que se reprocha a los contratos de permanencia son sólo algunos elementos de los mismos como "plazos excesivos" o "Rentas y condiciones anticipadamente estipuladas". Pero que no existe ilicitud en pactar un arrendamiento sujeto a condición suspensiva y en el cual se estipula por las partes la Renta respectiva, en condiciones absoluta y claramente comerciales.

3.4. Que está en conocimiento de esta Comisión que en 1982 COPEC redactó nuevos contratos que reemplazaron a los entonces vigentes, entre ellos, al de permanencia, y que, en relación con el nuevo texto que se daría a los contratos con los revendedores, éstos han sido remitidos con escrito de 31 de Enero último.

3.5. Que una vez aprobados por esta Comisión las cláusulas, condiciones y términos que se contienen en los contratos sometidos a su consideración, procederá revisar si determinadas condiciones de los contratos de Permanencia, resultan o no ser contrarios al criterio que fijaron los dictámenes N°s 435 y 438.

3.6. Que, en el hecho, jamás ha llegado a hacerse efectivo un contrato de arrendamiento pactado en virtud de los "Contratos de Permanencia".

4.- Posteriormente, el 8 de Abril de 1985, comparecieron separadamente ante la Fiscalía Nacional Económica don Aldo Capocchi G. y don Luis Pizarro S., en representación de ESEK, Estación de Servicio Kennedy Limitada, y don Arturo Avendaño Besoain, en representación de Estación de Servicios Vitacura Manquehue Limitada, con el objeto de solicitar un análisis del contrato de permanencia que cada una de dichas sociedades suscribió con COPEC, y un pronunciamiento respecto de su validez a la luz del Decreto Ley N°211, de 1973, y de los dictámenes N°s 435 y 438.

Entre los fundamentos de sus respectivas presentaciones, alegan que la aplicación y vigencia de dicho contrato implica la absoluta imposibilidad para competir razonablemente en el

mercado de los combustibles, ya que no tienen libre acceso a la compra de los mismos en el mercado, encontrándose obligados a comprar a COPEC en las condiciones que ellos determinen, como producto de la aplicación del contrato referido.

Señalan que de esta forma enfrentan una desleal competencia de COPEC, a través de los comisionistas quienes, en ocasiones, venden al público al mismo precio que COPEC vende sus productos a los revendedores. Igual sucede en el reparto de combustible a domicilio, que COPEC entrega, con mínimos de 200 li - tros, cobrando sólo entre 5 y 10 centavos más que el precio cobrado a los revendedores.

Hacen presente que debe desvirtuarse toda alegación de COPEC, relativa a protección de inversiones, puesto que ellas corresponden en gran parte a instalaciones factibles de retirar, y el resto ha sido amortizado en el período de duración del correspondiente contrato. Igualmente, en relación con este punto hacen presente que toda inversión efectuada por COPEC, está respaldada con la constitución de una hipoteca con garantía general sobre el bien raíz en que se encuentran las instalaciones.

4.- Esta Comisión, en forma previa a pronunciarse sobre los referidos contratos de permanencia, debe puntualizar que con ocasión de una denuncia presentada por la Asociación de Distribuidores de Combustibles en contra de las compañías mayoristas, a través de la Fiscalía Nacional Económica, solicitó a COPEC, que enviara un ejemplar de cada tipo de contrato existente entre esa empresa y los revendedores de sus productos, fueren éstos propietarios, arrendatarios, comisionistas o cualquiera fuere su relación con la Compañía. COPEC remitió un conjunto de contratos, entre los cuales no incluyó el llamado contrato de permanencia.

De tal forma que lo señalado por COPEC al señor Fiscal Nacional, en el sentido de que éste contrato no había sido remitido oportunamente por no corresponder ya a un contrato tipo, es una alegación improcedente, que ocultó la existencia de un contrato, cuya mantención interesaba a COPEC, ya que en esa oportunidad envió copia del contrato de "revendedor", fundamento del de permanencia.

Es igualmente inexacta la afirmación de COPEC referida en el punto 3.4., en el sentido de que estaría en conocimiento de esta Comisión que en 1982 esa empresa habría redactado nuevos contratos destinados a sustituir los entonces vigentes entre ellos el de permanencia.

En efecto, COPEC mediante nota de 3 de Julio de 1984 señaló que el contrato de revendedor estaba siendo sustituido por el de Concesión o Licencia y otras estipulaciones, pero jamás hizo alusión al contrato de permanencia.

5.- En lo que dice relación con el fondo de la cuestión sometida al conocimiento de esta Comisión, debe hacerse presente que el contrato de permanencia, en el hecho, anula el derecho del revendedor para desahuciar el contrato de revendedor. En efecto, este último contrato reconoce al comerciante minorista el derecho de desahuciarlo, por causales muy justificadas, frente a decisiones unilaterales de COPEC que pueden causar le perjuicios. Sin embargo, si el revendedor hace uso de este derecho, provoca ipso facto el arrendamiento de su local a COPEC por 10 años, en las condiciones antes señaladas.

COPEC, por su parte, no está obligada a arrendar el inmueble, pudiendo hacerlo sólo si le interesa y aún en ese caso, puede desahuciar el arrendamiento en cualquier época, mediante un aviso escrito al propietario con 30 días de anticipación, a lo menos.

De tal modo que cualquiera sea la actitud de COPEC en relación con el revendedor, cualquiera sea el precio que decida imponer por la venta de sus productos, cualquiera sea la obligación que imponga al revendedor, éste deberá aceptarlos, pues de lo contrario corre el riesgo de no poder seguir ejerciendo su actividad comercial, en forma independiente, o vinculado a otra compañía, ni tampoco podrá destinar el inmueble de su propiedad a otro giro diferente.

La situación en que se encuentra el revendedor, es, pues, una situación de absoluto desmedro, que lo priva de toda independencia para negociar con la Compañía.

No extraña, pues, la afirmación de COPEC en el sentido de que estos contratos de permanencia no han sido aplicados jamás, puesto que ningún comerciante habrá querido correr el riesgo que implica desahuciar el contrato de revendedor y tener que entregar su establecimiento comercial a COPEC.

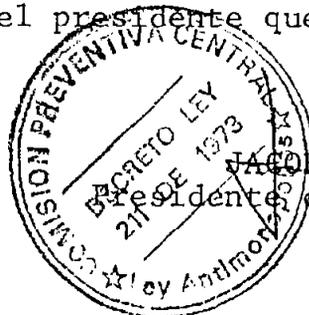
Si COPEC ha efectuado en el inmueble inversiones por las que deba responder el revendedor, tiene expeditas las acciones para su cobro. Si ha efectuado inversiones sin cargo para el revendedor estas serán un riesgo más de su negocio, las que debe asumir como tales.

Por todo lo anterior, y especialmente, teniendo en consideración lo señalado en los dictámenes N°s 435 y 438, de 1984, en relación con la situación en que se encuentran los distribuidores minoristas frente a las compañías distribuidoras de combustibles, esta Comisión declara que el denominado contrato de permanencia que COPEC mantiene con algunos de sus revendedores, constituye un arbitrio que tiende a restringir y entorpecer la libre competencia, y que, en consecuencia, debe ser dejado sin efecto de inmediato.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Comisión remite los antecedentes al señor Fiscal Nacional Económico para que éste efectúe los requerimientos que estime procedentes ante la H. Comisión Resolutiva.

Notifíquese a la Compañía de Petróleos de Chile S.A., a los representantes de ESEK, Estación de Servicio Kennedy Ltda., y de la Sociedad Estación de Servicio Vitacura Manquehue Limitada y Transcribese al señor Fiscal Nacional Económico.

Acordada en sesión de 25 de Abril de 1985, por la unanimidad de sus miembros presente señores Gonzalo Sepúlveda Campos, Arturo Yrarrázaval Covarrubias, Iván Yáñez Pérez, Hugo Becerra de la Torre y el presidente que suscribe.



JACOBO KRAVETZ MIRANDA  
Presidente de la Comisión Preventiva  
Central.

BPO/rcmg.