

ANT. : Denuncia de Asociación de Distribuidores de Combustibles de Chile ADICO, sobre contrato de usufructo en la comercialización de combustibles.

MAT. : Dictamen.

Santiago, **19 MAR. 1986**

1.- Don Jesús Manríquez Burboa, en su calidad de representante legal y presidente de la Asociación de distribuidores de Combustibles de Chile, denunció ante esta Comisión la implantación de contratos de usufructo en la comercialización de combustibles, por parte de las compañías distribuidoras mayoristas COPEC, ESSO y SHELL, por cuanto, a su juicio, dichos contratos entraban la libertad de comercio y constituyen un flagrante atentado a las normas contenidas en el Decreto Ley N° 211, de 1973.

Señala que los contratos de usufructo aludidos se celebran entre una de las compañías distribuidoras mayoristas y un revendedor independiente que es propietario del inmueble donde funciona la estación de servicio, por un plazo que normalmente es de diez años, lapso en que el usufructuario se reserva la facultad de explotar comercialmente las instalaciones, pudiendo arrendar la estación de servicios a un tercero, siendo de ordinaria ocurrencia y sin excepciones que este tercero es el propio nudo propietario.

Agrega que de este modo, las compañías pagan por el usufructo un precio determinado y fijan uno mayor al arrendatario, que es el nudo propietario. En caso de dificultad en la aplicación o interpretación de estos contratos, resuelve un árbitro arbitrador impuesto por la compañía, el cual también actúa como tal en el contrato de reventa o distribución respectivo.

La denunciante expresa que la situación de desmedro del nudo propietario y distribuidor se origina por las siguientes causas:

a) Se le priva del uso y goce de su propiedad por un tiempo que normalmente supera los diez años.

b) Durante el lapso del contrato, pasa a convertirse en arrendatario de la compañía, mediante el pago de una renta mensual fijada por ella.

c) Recibe por el usufructo de su inmueble una renta notoriamente inferior a la que debe pagar por el arrendamiento.

d) El contrato de arrendamiento puede ser desahuciado por la compañía en el momento que ésta lo estime conveniente a sus intereses. De este modo el nudo propietario, no tan sólo se verá privado del uso y goce de su inmueble, sino que, además, de la explotación comercial de la estación de servicios que pasará a poder de la compañía para ser explotada directamente o a través de un tercero designado por ella.

e) Para lograr desahuciar el contrato de arrendamiento, le bastará a la compañía con alzar la renta de arrendamiento tornando imposible la explotación comercial para el distribuidor.

f) La compañía asegura su posición de privilegio, al estipular en el contrato que, si por cualquier causa sobreviniente de fuerza mayor no se pudiera continuar explotando el inmueble como estación de servicios, inmediatamente se resolverá el contrato de usufructo, debiendo el nudo propietario restituir la diferencia del precio por el término anticipado.

Agrega que en la situación en que se encuentra el nudo propietario, revendedor y arrendatario, no puede tomar ninguna decisión, sin consultar la voluntad de la compañía, so pena de perder la explotación comercial de las instalaciones y además está impedido para destinar el inmueble de su dominio a una actividad diferente, razones todas por las cuales, a su juicio, los contratos de usufructo mencionados, transgreden las normas del Decreto Ley N° 211, de 1973.

Termina solicitando de esta Comisión que ordene dejar sin efecto los mencionados contratos de usufructo, por constituir un flagrante atentado a la economía de libre mercado.

2.- Esta Comisión al emitir el dictamen N° 435, de 1984, recaído en una denuncia de ADICO, analizó, entre otros contratos de reventa vigentes celebrados por las compañías petrole

ras mayoristas con sus revendedores, el contrato de usufructo que presentó la firma ESSO, como un contrato tipo en su género.

Dicho dictamen menciona en su parte expositiva al contrato de usufructo en los números 3, letra b); 9.1., letra i) y 9.4., letra g) y esos números corresponden, respectivamente, a los argumentos de ADICO, a la declaración de COPEC en el sentido que ella no emplea esta modalidad contractual, a las razones dadas por ESSO rebatiendo la finalidad que ADICO imputa a los contratos de usufructo y a la afirmación de SHELL que no le atañe la crítica de la celebración de los contratos de usufructo, porque no los pacta.

Además, cabe tener presente que el dictamen N° 435, referido, en su N° 17, expresa que para pronunciarse sobre la denuncia de ADICO, esta Comisión tiene especialmente en cuenta dos estudios efectuados por la Fiscalía Nacional Económica: uno, relativo al mercado de los combustibles líquidos, y otro sobre los contratos que las compañías celebran con los distintos revendedores y que rola a fs. 491 a 516 de estos autos.

En ese informe de la Fiscalía Nacional Económica, en su N° 16, analiza un juego de contratos celebrados en 1979, que se refiere a las relaciones que unen a ESSO con uno de sus revendedores: Primero, el revendedor constituye hipoteca con cláusula de garantía general en favor de ESSO. En seguida, ESSO da en mutuo la cantidad de US\$ 100.000. (cien mil dólares) para la construcción de la estación de servicio, con pago a 120 meses. Después el revendedor constituye usufructo sobre su propiedad en favor de ESSO, por 10 años, conviniendo un precio de \$ 4.680.000 que le pagará ESSO en 120 meses. Finalmente, ESSO y su revendedor celebran un contrato de reventa y arriendo. Este último contrato es el que contiene las relaciones comerciales entre ambas partes relativas al expendio de combustibles y demás productos de la distribución de ESSO y tiene un plazo de vigencia de 8 años.

La Fiscalía Nacional Económica, después de analizar los descargos de ESSO, estimó que los contratos aludidos son corrientes y ordinarios y que no era reprochable esta forma de operar.

Sin embargo, reprochó el contrato de reventa y arriendo por su precariedad.

3.- Esta Comisión, en su dictamen N° 435, citado, concordó con el criterio de la Fiscalía Nacional Económica, no reprochó los contratos de usufructo, pero sí consideró que "la precariedad del título para la explotación del establecimiento, unida a la del suministro entorpece o disminuye las posibilidades de competencia de los empresarios minoristas con los establecimientos directamente operados por una compañía petrolera, e incluso de los minoristas que dependen de una misma compañía entre sí y en el N° 23.3 que se dá por reproducido en este dictamen, exigió que se cumplieran diversas estipulaciones, que tienen como objeto eliminar la precariedad de los contratos de reventa.

A mayor abundamiento, esta Comisión desestima las argumentaciones o causas de desmedro de los usufructuarios, por cuanto en general, ellas están enunciadas como si no hubiera un contrato aceptado libremente por el revendedor. Es preciso considerar que, en todo caso, el contrato de reventa es posterior al de usufructo.

En realidad, es la compañía la que proporciona el capital para instalar la estación de servicio y resulta lógico que pretenda obtener una herramienta legal que le de estabilidad por un lapso de 10 años a su relación comercial.

En cuanto a la alegación que el contrato de arrendamiento lo pueda desahuciar la compañía a su conveniencia, hay que tener presente que el propio dictamen N° 435 solicitó a las empresas petroleras mayoristas, los contratos tipo de reventa para su aprobación y, como se ha dicho, esta Comisión ya se ha pronunciado en el sentido que el plazo de duración de los contratos debe ser adecuado a la envergadura del giro.

Mención especial merece el argumento señalado en la letra f) de la denuncia de autos. Es una situación de privilegio de la compañía petrolera el hacer recaer la responsabilidad de la fuerza mayor en el nudo propietario, cuando el inmueble no pudo, por dicha causa, continuar explotándose como estación de servicios, debiendo el nudo propietario restituir la diferencia del precio por el término anticipado.

A juicio de esta Comisión dicha cláusula debería eliminarse de los contratos de usufructo que haya celebrado o que celebre en el futuro la Compañía ESSO, ya que en su criterio, constituye un abuso de posición dominante de la compañía petrolera que entorpece la libre competencia en los términos a que se refiere el artículo 2°, letra f) del Decreto Ley N° 211, de 1973.

En mérito de lo expuesto, esta Comisión concluye lo siguiente:

a) El contrato de usufructo, denunciado, forma parte de un conjunto de contratos complementarios aceptados por el revendedor, que tienen como objetivo, establecer entre ESSO y un interesado una relación comercial para la distribución de combustibles.

b) El contrato de usufructo tiene la finalidad precisa de dar una estabilidad a lo menos de 10 años a la relación comercial entre ESSO y su nuevo revendedor.

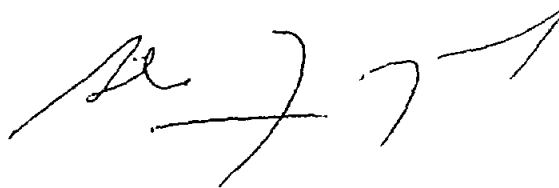
c) Las causales de situación de desmedro del nudo propietario que invoca la denunciante, están enunciadas como si no hubiera un contrato libremente aceptado por el revendedor, presupuesto que es inaceptable.

d) La única cláusula que esta Comisión estima reprochable es aquélla que crea una situación de privilegio para ESSO, al hacer recaer la responsabilidad de la fuerza mayor en el nudo propietario, quien deberá restituir a la compañía petrolera la diferencia de precio proporcional al término anticipado del contrato, privilegio que a juicio de los suscritos es un abuso de posición dominante sancionable de conformidad con el artículo 2°, letra f) del Decreto Ley N° 211, de 1973.

Por las razones expuestas esta Comisión acoge la denuncia de la Asociación de Distribuidores de Combustibles de Chile, ADICO, solamente en lo que se refiere a la cláusula reprochada en el acápite anterior.

Notifíquese al señor Fiscal Nacional, al señor Presidente de la Asociación de Distribuidores de Combustibles de Chile ADICO, y al representante legal de las empresas distribuidoras de combustibles, COPEC, ESSO, SHELL, COMAR, ENEX, APEX, GASPEC y ABASTIBLE.

El presente dictamen fue acordado en sesión de 13 de Marzo de 1986, por la unanimidad de los miembros presentes, señores, Jorge Alé Yarad, Presidente, Arturo Yrarrázaval Covarrubias, Iván Yáñez Pérez y Mario Guzmán Ossa.



No firma el señor Mario Guzmán Ossa, no obstante haber concurrido al acuerdo, por encontrarse ausente.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL.

BLANCA PALUMBO OSSA  
Secretaria Abogado de la Comisión  
Preventiva Central.