

ANT. : Recurso de reposición
de Esso Chile contra
dictamen N° 533/250
de 19 de Marzo de 1986

MAT. : Dictamen de la Comisión

Santiago, 18 ABR. 1986

1.- El 26 de Marzo de 1984, don Danilo Lacayo Rappacioli, en representación de Esso Chile Petrolera Limitada, dedujo recurso de reposición reclamando en subsidio en contra del dictamen N° 533/250, de 19 de Marzo de 1986, recaído en una denuncia de ADICO, sobre contratos de usufructo en la comercialización de combustibles.

Mediante el referido dictamen, esta Comisión Preventiva Central objetó la cláusula cuarta de los contratos de usufructo que Esso Chile Petrolera Limitada suele celebrar con el propietario de un inmueble porque, a su juicio, constituye un abuso de posición monopólica que entorpece la libre competencia.

La citada cláusula cuarta, dispone:

"Habida consideración a que el usufructuario destinará el inmueble a que se refiere este contrato para la reventa de combustibles, lubricantes y accesorios, y demás actividades propias de un servicentro, las partes convienen en que el presente contrato terminará de inmediato si por cualquier causal sobreviniente de fuerza mayor no pudieren desarrollarse las referidas actividades".

"En este caso el nudo propietario deberá restituir la parte proporcional del precio por el término anticipado del contrato de usufructo, quedando el usufructuario facultado para imputar a esa diferencia la parte del precio que no hubiere pagado al nudo propietario".

2.- Esso Chile Petrolera Limitada funda su reclamo en las siguientes argumentaciones:

a) No se advierte la forma mediante la cual la terminación anticipada de un Contrato de Usufructo por haber sobrevenido alguna causal de fuerza mayor que impide desarrollar las actividades propias de un Servicentro, constituye un arbitrio que tenga por finalidad eliminar, restringir o entorpecer la libre competencia.

El propietario de un inmueble dispone de absoluta libertad para destinarlo a la actividad que estime conveniente, y si decide destinarlo al expendio de combustibles, a su vez es libre para negociar sus condiciones con cualquiera de las Compañías Distribuidoras que se interesen en el negocio. De modo que al ceder el usufructo de su propiedad, tendrá el propietario en consideración las ventajas que obtendrá de esa negociación.

Si por una causal sobreviniente de fuerza mayor, el inmueble materia del Contrato de Usufructo no pudiese continuar siendo explotado como un Servicentro, es razonable concluir que su representada pierda el incentivo de continuar dicho contrato, ya que, precisamente, su giro específico es la distribución de combustibles mientras que, para el propietario del inmueble, sí puede resultar atractivo destinar el referido bien a cualquier otra actividad o giro comercial en un ámbito diferente a la distribución de combustibles.

Concluye esta argumentación expresando que "existiendo un inmueble destinado a la reventa de combustibles, lubricantes y accesorios, y demás actividades propias de un servicentro, que por causales de fuerza mayor deba cambiar de giro, no comprende de qué modo la restitución del usufructo a su nudo propietario pudiera eliminar, restringir o entorpecer la libre competencia".

Termina esta alegación manifestando que la cláusula cuarta del contrato en comento, aparte de ser plenamente justificada, legítima y comercialmente razonable, en nada entorpece la libre competencia en los términos a que se refiere el artículo 2º, letra f) del Decreto Ley N° 211, de 1973.

b) En virtud del principio de la autonomía de la voluntad, es improcedente lo indicado por esta Comisión, en cuanto a que Esso, unilateralmente, debe modificar los contratos de usufructo que fueron libremente celebrados entre las partes, con el fin de eliminar la cláusula cuarta, objetada por esta Comisión.

Termina solicitando se tenga por deducido el recurso de reposición, y, en su mérito, acogerlo y dejar sin efecto la objeción formulada en el dictamen N° 533/250 de 1986, reclamando en subsidio.

3.- El 15 de Abril, Esso Chile Petrolera hizo presente a esta Comisión, en relación con la citada cláusula cuarta, lo siguiente:

3.1. Que el propósito de la incorporación de la mencionada estipulación es prever las obligaciones de las partes frente al acaecimiento de algún hecho constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor que impidiere la continuación del negocio de servicentro, como por ejemplo, una eventual decisión de la autoridad municipal que obligara al levantamiento de la instalación por razones de planificación urbana.

3.2. Que, en tal evento, como se ha convenido un precio por la cesión del derecho de usufructo, por un determinado período, -generalmente diez años- lo justo es que el término anticipado del mismo rebaje proporcionalmente ese precio, evento en que, si se hubiere pagado el precio total del usufructo, se debe restituir la parte pagada que corresponde al tiempo que falta.

3.3. Como contrapartida de lo anterior, el distribuidor o nudo propietario recuperará, anticipadamente, la plena propiedad, lo que le permitirá destinar el inmueble libremente a lo que quisiere, o bien disponer de él. Igualmente, y como lógica consecuencia, expira el contrato de distribución en dicho establecimiento comercial.

3.4. Finalmente la recurrente ofrece hacer las adecuaciones pertinentes a la reseñada cláusula cuarta, a fin de impedir una interpretación distinta de la expuesta.

4.- Analizada la reposición ya referida y teniendo a la vista el contrato de usufructo objetado cabe hacer presente que no se ha reprochado la resolución anticipada del contrato, derivada de una causal de fuerza mayor, que, por definición del artículo 45 del Código Civil, es el imprevisto que no es posible resistir.

Lo que se ha objetado por esta Comisión es el inciso segundo de la cláusula cuestionada, en cuanto no aparece claro que el nudo propietario deba restituir dineros en proporción al tiempo faltante del contrato. En efecto, en el mencionado contrato, el precio del usufructo se paga en cuotas mensuales, durante todo el período de duración del mismo, de modo que no puede el nudo proprietario restituir dineros que no ha recibido.

Las puntualizaciones efectuadas por la recurrente reseñadas en el acápite N° 3 de este dictamen, aclaran suficientemente el sentido y alcance de la citada cláusula cuarta, en términos que no merecen reproche por parte de esta Comisión.

No obstante, y con el objeto de evitar interpretaciones que no sean compatibles con lo señalado precedentemente, esta Comisión recomienda, desde ya a la recurrente que efectúe las modificaciones pertinentes a los contratos de usufructo, de modo que que de claramente establecido que el nudo propietario sólo deberá restituir parte del precio, en el evento de que hubiere recibido la totalidad del mismo o una proporción mayor a la del tiempo de vigencia efectivo del contrato, y sólo en proporción al menor tiempo de duración del mismo. Igualmente, debe aclararse que, si en igual caso, el nudo propietario ha recibido el pago por una parte proporcionalmente inferior al tiempo efectivo de duración del contrato, tendrá derecho a exigir de Esso Chile Petrolera el pago de la parte correspondiente.

5.- En mérito de las consideraciones ya expuestas, esta Comisión declara que acoge el recurso de reposición de Esso Chile Petrolera Limitada, en los términos indicados.

Notifíquese a la recurrente y a la Asociación de Distribuidores de Combustibles de Chile.

Acordado en sesión de 17 Abril de 1986, por la unanimidad de los miembros presentes, señores Octavio Navarrete Rojas, Presidente, Gonzalo Sepúlveda Campos, Arturo Yrarrázaval Covarrubias, Iván Yáñez Pérez y Hugo Becerra de la Torre.

[Handwritten signatures and initials]

No firma el presente acuerdo el señor Gonzalo Sepúlveda Campos, no obstante haber concurrido al acuerdo, por encontrarse ausente.

[Handwritten signature]