

TRIBUNA LIBRE



SANTIAGO RIED
 SOCIO DE LIBRE
 COMPETENCIA Y
 LITIGIOS, DENTONS
 CHILE ABOGADOS

Equiparando la cancha entre malls y locatarios

La Corte Suprema recientemente zanjó un largo problema entre los operadores de malls del país y sus arrendatarios, por las condiciones y prácticas comerciales en los contratos de arriendo de los locales comerciales dentro de los malls.

Es un caso paradigmático de libre competencia. Cientos de locatarios suelen enfrentar condiciones y prácticas muy perjudiciales en sus arriendos, debido al importante poder de mercado que detentan algunos operadores.

En sentencia de fecha 10 de febrero pasado, la Corte Suprema confirmó gran parte de lo decidido por el Tribunal de Defensa de Libre Competencia en un procedimiento de consulta promovido por locatarios de malls. En él, se solicitó el establecimiento de medidas y prohibiciones a los principales operadores de centros comerciales (Parque Arauco, Plaza, Cencosud, entre otros), en su relación con los locatarios.

Así, la Corte Suprema confirmó la imposición de distintas reglas y límites a dichos operadores, para “prevenir o corregir conductas anticompetitivas”.

Dentro de dichas medidas, se restringió la información que pueden exigirle los malls a sus arrendatarios, y se prohibió a los malls compartir información sensible recibida de sus locatarios con terceros o empresas relacionadas (como tiendas por departamento o supermercados del mismo grupo empresarial del mall, que muchas veces compiten con los locatarios).

Además, se reguló la práctica de los malls de incluir las ventas online del locatario para efectos de calcular la renta de arrendamiento aplicable (que depende de las ventas del local). Ahora deben limitarse solo a aquellas ventas online “que tengan conexión con la tienda física”, para lo cual los malls “deberán justificar la relación entre la renta de arriendo con las ventas online, la cual deberá asociarse a la actividad del centro comercial”.

También se obligó a transparentar los pagos por concepto de gastos comunes y por fondos de promoción y publicidad, que los malls exigen mensualmente a los locatarios, y sobre los cuales no existiría suficiente claridad en su cálculo, determinación, y finalidad. Así, se ordenó que dichos cobros se definan con claridad y se distribuyan entre los comercios según variables conocidas, y que estén sujetos a rendición periódica por parte de los malls a los locatarios.

En fin, se ordenó a los malls adoptar medidas para prevenir el interlocking, y mantener un programa de cumplimiento en libre competencia, entre otras medidas.

La decisión de la Corte Suprema sirve para corregir, en parte, la asimetría en la posición de los operadores de malls respecto de sus locatarios. A su vez, reafirma que la institucionalidad de libre competencia puede ser eficaz para corregir problemas anticompetitivos de larga data en algunos mercados.

“La Corte Suprema confirmó la imposición de distintas reglas y límites para prevenir o corregir conductas anticompetitivas”.