

mandados ocupaban los inmuebles desde el año 1989, por otra parte, en la primera sentencia quedó acreditado que se había pagado el precio convenido. Desde luego nada hay, ni esencial ni naturalmente, que configure el contrato de promesa como un título justificatorio de la detentación material de la cosa objeto del contrato de compraventa prometido, sin embargo, en estos casos no resulta necesario una adecuada interpretación del contrato, en conformidad al inciso segundo del artículo 1564 del CC permite concluir que ésa fue la intención de las partes.

BIBLIOGRAFÍA

HALABI RIFFO, Fuad y Carlos Alberto SAFFIRIO SUÁREZ, *La acción de precario ante la doctrina y jurisprudencia*, Santiago, Editorial Jurídica Conosur, 1996.

CONTRATO DE *LEASING*, CLÁUSULA PENAL Y CAUSA, CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO, 26 DE MAYO DE 2008, CORTE SUPREMA, 2 DE MARZO DE 2010, ROL N° 4626-2008, N° LEGAL PUBLISHING 43469.

A propósito del incumplimiento del contrato de *leasing* es posible encontrar un grupo de sentencias de la Corte de Apelaciones de Santiago que se pronuncian sobre la exigibilidad de cláusulas penales incorporadas en los respectivos títulos (véase, por ejemplo, la sentencia de

la Corte de Apelaciones de Santiago, de 24 de agosto de 2004. *GJ*, N° 299, Santiago, 2005, p. 175 y ss., de 29 de diciembre de 2006, rol 6037-2001, N° identificador LexisNexis 35817 (comentada en el número 8 de esta revista, pp. 268-271); y de 26 de mayo de 2008).

Los hechos son, en general, que una empresa de *leasing* demanda la terminación anticipada del contrato por no pago de rentas, la restitución de la cosa, el pago de las rentas atrasadas y el cumplimiento de la cláusula penal estipulada por este concepto. En los tres fallos la Corte de Apelaciones de Santiago denegó la petición de los demandantes, el razonamiento es el mismo y queda bien expuesto en el considerando tercero de la sentencia de 26 de mayo de 2008, en los siguientes términos:

“...estamos en presencia de un contrato bilateral en el que es de la esencia que existan obligaciones correlativas, es decir, debe existir una correlación de obligaciones que jurídicamente las justifica. De esta manera, si al demandado se le exige la entrega de la cosa mueble que fue objeto del contrato de leasing, la cláusula penal acordada en la convención carecerá de causa, ello porque dicha evaluación convencional está estructurada sobre la base de la renta de arrendamiento y del precio del contrato pro-

metido. Como este último (la compraventa prometida) no llegará a verificarse no existe, en consecuencia, la obligación correlativa que constituye el propósito inmediato del promitente comprador, esto es, adquirir el dominio del inmueble. En otras palabras, en la forma que ha procedido el Tribunal a quo se ha obviado por completo la necesaria correlación y equilibrio de intereses que debe existir en un contrato bilateral, ya que la empresa demandante ha obtenido el pago de las rentas de arrendamiento y de parte del precio de la compraventa prometida durante el tiempo que duró la convención, ha demandado la entrega del bien mueble objeto del contrato y, además, reclama el cumplimiento de todas las rentas futuras y de parte del precio de un contrato que no llegará a celebrarse. Desde luego que esta situación pugna con la licitud de la causa como elemento del acto jurídico”.

Desde la perspectiva de la Corte de Alzada, el problema de la cláusula penal se encuentra en la causa. En un primer momento, pareciera ser que la cláusula penal carece de causa, luego aparece que la cuestión se centra en la ilicitud de la causa. Pues bien, una primera cuestión que interesaría destacar es que o, bien,

la convención carece de causa o teniéndola dicha cláusula es ilícita, pero no ambas cosas a la vez. La Corte de Apelaciones, en definitiva, opta por lo segundo.

En los comentarios de contratos especiales de esta misma revista, se criticó una de las sentencias de la Corte de Apelaciones de Santiago (la de 29 de diciembre de 2006), señalando que el problema –si es que alguno– de este tipo de convenciones no se encontraba en la causa –su falta o ilicitud– sino en la conmutatividad de las prestaciones y que, enfocado de esta manera el problema, el juez carece de atribuciones para modificar la cláusula penal, el supuesto no encaja en la hipótesis pertinente del artículo 1544.

Conociendo de un recurso de casación en el fondo respecto de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, de 26 de mayo de 2008, la Corte Suprema se pronuncia sobre la exigibilidad de la cláusula penal, haciéndose cargo de dos puntos, el primero de ellos es el ya comentado de la inexistencia de causa, el segundo se refiere a la calificación jurídica del contrato.

Respecto de la calificación jurídica del contrato, la Corte Suprema desecha la opinión de la Corte de Apelaciones, según la cual se trataría de un contrato de arrendamiento con promesa de venta, señalando que la verdadera intención de las partes consistía en celebrar un contrato de arrendamiento con opción de compra. En lo que se refiere a la inexistencia o ilicitud de la causa

—que es lo que interesa aquí— el máximo tribunal vuelve a apartarse de la opinión del tribunal de alzada.

Haciendo pie en los artículos 1535, 1543, 1545, 1553 y 1557 del *Código Civil* señala:

“...salta a la vista que la sentencia impugnada no carece de causa real y lícita, entendida ésta como el motivo que induce al acto o contrato, puesto que ese motivo no es otro que el incumplimiento del arrendatario en el pago de las rentas, que obliga al moroso a pagar los perjuicios evaluados en una cláusula penal libremente convenida (...) la estipulación penal pactada no carece de causa ni ésta es ilícita, como se sostiene”.

Una primera cuestión que debe señalarse es que no es la sentencia impugnada aquello que debe ser causado y cuya causa debe resultar lícita. Desde luego, esta afirmación no puede sino constituir un error de redacción, por lo mismo, no es necesario prestarle mayor atención. Una segunda cuestión es que la Corte Suprema se refiere a la causa como el motivo que induce al acto o contrato. Nada hay, en principio, de extraño en esto, se trata, precisamente, de la definición que entrega el artículo 1467 del *Código Civil*. Sin embargo, a continuación se señala que dicho motivo es el incumplimiento del arrendatario en el pago de las rentas, que obliga al moroso a pagar los

perjuicios evaluados en la cláusula penal. Esto último constituye un error conceptual que es necesario aclarar.

En algún sentido muy difuso, es verdad, el incumplimiento es “causa” de la obligación de indemnizar perjuicios, pero esto sucede únicamente si se busca enlazar normativamente la infracción de un deber jurídico a una consecuencia preconfigurada por el ordenamiento (una formulación canónica de este punto en Hans Kelsen, *Teoría pura del Derecho*, traducción de Roberto Vernengo, 2ª ed., México DF, Universidad Nacional Autónoma de México, 1983, p. 17 y ss.). En un sentido técnico resulta artificial utilizar la expresión causa, en el sentido del artículo 1467, para estos efectos y sólo trae una confusión a un área de por sí compleja. La verdad es que resulta más sencillo —y preciso— señalar que la causa de la cláusula penal en cuanto estipulación accesoria a una obligación principal —la de pagar la renta— se mimetiza con la de la obligación principal, en términos que la causa de la última lo es también de la primera (véase Avelino LEÓN HURTADO, *La causa*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1990, p. 39). Pues bien, si esto resulta correcto la causa de la obligación de indemnizar los perjuicios evaluados a través de la cláusula penal es, simplemente, el motivo —entendido éste como estructural y no contingente— que indujo al arrendatario a celebrar el contrato.

No obstante esta confusión terminológica de la sentencia de la

Corte Suprema, tiene valor en la medida que desecha la interpretación defendida por la Corte de Apelaciones de Santiago respecto de la causa de la cláusula penal. Esta última interpretación tiene el extraño defecto de avanzar ciertos propósitos respetables –en este caso la justicia conmutativa en el contrato– torciendo la adecuada inteligencia de las normas.

BIBLIOGRAFÍA

- KELSEN, Hans, *Teoría pura del Derecho*, traducción de Roberto Vernengo, 2ª ed., México DF, Universidad Nacional Autónoma de México, 1983.
- LEÓN HURTADO, Avelino, *La causa*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1990.