



Las cláusulas penales en los contratos de arrendamiento

Guzmán López y Miguel. Socio Director del Dpto. de Derecho Inmobiliario y Urbanismo de Adarve Abogados

La cláusula penal es un mecanismo compulsivo derivado de una relación obligatoria constituida por una prestación de dar, hacer o no hacer, que el deudor se obliga a ejecutar en el supuesto de incumplimiento total o de cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación principal.

1. Funciones de la cláusula penal

Las funciones que básicamente cumple la cláusula penal son:

Función resarcitoria. Implica una liquidación pactada por anticipado de los daños y perjuicios que el incumplimiento pudiera causar al acreedor. Es una liquidación a tanto alzado, pues no se sabe anticipadamente el daño real.

Función compulsiva. Se induce al deudor a cumplir con la prestación principal. Por medio de la penalidad (sobre todo si es un importe elevado), se presiona a la voluntad del deudor, inclinándola hacia el cumplimiento de la prestación principal.

Función resolutoria. Finalmente, y aunque con opiniones autorizadas en contra, la penalidad también cumple una función resolutoria, por cuanto al solicitar su pago, en los casos de incumplimiento total, se disuelve la obligación principal, reclamando la indemnización ya cuantificada. La pena sustituye así a la obligación principal incumplida por ...