

ALGUNAS DIFICULTADES DE LA UTILIZACIÓN DE LA PROPIEDAD COMO GARANTÍA Y ESPECIALMENTE LA CLÁUSULA PENAL Y EL *LEASING*

SOME DIFFICULTIES IN THE USE OF OWNERSHIP AS SECURITY AND ESPECIALLY THE PENALTY CLAUSE AND LEASING

Bruno Caprile Biermann*

RESUMEN: En el marco de la utilización de la propiedad como garantía, el trabajo analiza la cláusula penal en el *leasing*, en particular, el catálogo de soluciones que se han ofrecido en el derecho chileno para mitigar el cobro de la totalidad o una parte significativa de las rentas futuras no devengadas, a título de multa o cláusula penal, en caso de incumplimiento del arrendatario. Refiere un trabajo anterior sobre el tema y actualiza la doctrina y la jurisprudencia dictada desde entonces. Luego efectúa un contrapunto de algunas soluciones del derecho francés, sobre la base de la exposición de la académica Sarah Bros, que lo precedió, específicamente niega que el *leasing* pueda ser calificado como operación de crédito de dinero (Ley n° 18010), lo que torna inaplicable sus reglas y genera dificultades para la terminación o desistimiento unilateral del cliente, en especial en el *leasing* inmobiliario, de larga duración, quien queda cautivo de su banco. Finalmente, refiere los efectos de la resolución de liquidación concursal del arrendatario en los contratos de arrendamiento con opción de compra vigentes y, para el caso que la Junta Constitutiva de Acreedores opte por terminar anticipadamente el *leasing*, restituyendo el bien, analiza si la masa deberá pagar al arrendador la multa o cláusula penal prevista en el contrato por el término anticipado.

* Abogado. Universidad de Concepción. Magíster (D.E.A.) en Derecho Privado General, Universidad de París II Panthéon-Assas, Francia. Profesor de Derecho Civil, Universidad del Desarrollo, Concepción, Región del Biobío, Chile. Correo electrónico: bcaprile@udd.cl

Este ensayo corresponde a la adaptación escrita de la conferencia dictada en el congreso “Transformaciones de la Propiedad”, de modo que conserva el cariz de una exposición verbal.

PALABRAS CLAVE: Propiedad como garantía, leasing, cláusula penal, cláusula penal enorme, terminación o desistimiento unilateral del *leasing*, liquidación concursal y *leasing*.

ABSTRACT: Within the context of the use of property as security, this paper analyses the penalty clause in leasing agreements, specifically the range of solutions provided under Chilean law to mitigate the collection of all or a significant portion of future, unaccrued rent, as a penalty or penalty clause, in the event of a breach by the lessee. It refers to a previous study on the subject and updates the legal doctrine and case law issued since then. It then contrasts this with certain solutions found in French law, based on the presentation by Professor Bros that preceded it, specifically denying that leasing can be classified as a money lending transaction (Law 18.010), which renders its rules inapplicable and creates difficulties for the client's unilateral termination or withdrawal, particularly in long-term property leasing, where the client remains tied to their bank. Finally, he discusses the effects of the lessee's insolvency proceedings on existing lease-purchase agreements and, in the event that the Constitutive Meeting of Creditors opts to terminate the lease early and return the asset, he analyses whether the estate must pay the lessor the penalty or forfeiture clause provided for in the contract for early termination.

KEYWORDS: property as security, leasing, penalty clause, exorbitant penalty clause, unilateral termination or withdrawal from the lease. insolvency proceedings and leasing.

INTRODUCCIÓN

En el marco de esta primera mesa, consagrada a la propiedad como garantía y la propiedad financiera, la profesora Sarah Bros nos ha deleitado con su conferencia acerca de la propiedad financiera, en que ha desarrollado el marco conceptual de la propiedad económica y la situación en el derecho francés; expuso en una primera parte acerca de la propiedad financiera del arrendador en el *leasing* y, enseguida, acerca de la propiedad financiera del cesionario en la cesión de sumas de dinero en garantía. Refiriéndose a la primera, enseña que el dominio se “desmaterializa”, en el sentido que “la titularidad se conserva como técnica de estructuración y garantía de la operación más que como un vínculo de uso y disfrute directo”. Con el académico Juan Luis Goldenberg tenemos la difícil misión de desarrollar las perspectivas de cada una de esas partes en el derecho chileno.

Es sabido que las formas de utilización de la propiedad como garantía son múltiples: la cláusula de reserva de dominio, escasamente aplicada en Chile en la práctica forense, pero de sesudo análisis doctrinario, lo que contrasta con su frecuente aplicación en Francia; la *fiducia cum creditore*, cuya eficacia como garantía ha sido reconocida por la Corte Suprema¹, pero que carece de regulación positiva en nuestro país y, señaladamente, el *leasing*.

En un trabajo relativamente reciente abordamos “La cláusula penal en el leasing: el exceso y el abanico de soluciones”² y desarrollamos el *leasing* como montaje contractual, la finalidad económica que las partes persiguen al celebrarlo, su validez y la calificación como contrato mixto o complejo, lo que determina el régimen jurídico aplicable; así como las dificultades a que da lugar esa operación. También denunciábamos los excesos que se producen en caso de incumplimiento del contrato por el cliente arrendatario: la sociedad de *leasing* normalmente está investida del derecho, contractualmente pactado, de cobrar todas las rentas futuras, hasta la expiración del arrendamiento, a título de multa o cláusula penal, y expusimos el abanico de soluciones ofrecidas por la doctrina y la jurisprudencia chilenas para evitar o, al menos, mitigar ese exceso.

Desde la publicación de aquel trabajo se han publicado nuevos aportes doctrinarios y también dictado sentencias relevantes, por lo que en una primera parte daremos el catálogo de soluciones con referencia a esos nuevos elementos, que atestiguan que el debate conserva actualidad doctrinaria y jurisprudencial (I). Luego, en una segunda parte, tomaremos algunas soluciones específicas del derecho francés para refrendar que el cobro íntegro de la cláusula penal constituye un exceso que se puede resolver por la vía legislativa y, mientras ello no ocurra, por la vía jurisprudencial (II).

I. EL CATÁLOGO DE SOLUCIONES

Y LOS NUEVOS APORTES DOCTRINARIOS Y JURISPRUDENCIALES

Las soluciones que se han explorado en el derecho chileno al exceso denunciado conducen, sea a la nulidad o ineficacia de la cláusula penal, sea a su reducción. Mientras las primeras aniquilan la pena, las segundas le permiten sobrevivir, pero con moderación. La recomendación al forense es invocar las defensas, en forma subsidiaria, por ser incompatibles.

En el trabajo que publicamos anteriormente respecto a este tema expusimos que las respuestas que conducen a la nulidad o ineficacia de la pena son la

¹ CAPRILE (2025a) pp. 581-589.

² CAPRILE (2025b) pp. 329-348.

nulidad por ausencia de causa o por causa ilícita; la nulidad derivada del carácter abusivo de la cláusula penal, sanción que se puede explorar tanto en el derecho del consumo como en el derecho común y, por último, la ineficacia por falta de conmutatividad, por la imposibilidad de compensar dinero con dinero.

También dijimos que la reducción de la pena se puede obtener sea por cumplimiento parcial de la obligación principal (art. 1539 del CC), sea por ser enorme (art. 1544 del CC) y barruntamos cuál de los incisos correspondía aplicar, a saber, aquel que regula la reducción cuando la obligación principal y la pena consisten en el pago de una cantidad determinada (inc. 1), o aquel que aplica a las obligaciones de valor inapreciable o indeterminado (inc. 4) o, finalmente, al mutuo (inc. 3).

Con posterioridad, el tema ha sido también analizado por Luis López³, quien distingue según si la cláusula penal

“tenga relación exclusiva con el pago del precio referido al ítem del arrendamiento, sin tener en consideración el pago del precio de una compraventa u opción que no tendrá lugar”,

en cuyo caso “si estima que la cláusula penal es excesiva podrá solicitar su reducción al tenor de las hipótesis del art. 1544”, o si “la evaluación anticipada incorpora, para su determinación, el precio de la compraventa prometida u opción”, en cuyo caso

“el desequilibrio de las prestaciones puede traer como consecuencia la ilicitud del pacto o inclusive un enriquecimiento sin causa, pudiendo declararse la nulidad absoluta. Más aún, en caso que se admita la operación de leasing en el marco de la Ley de protección del consumidor, traerá como consecuencia la nulidad de la cláusula pactada, por considerarse abusiva”

La problemática conserva actualidad jurisprudencial, como lo atestigua el fallo dictado por la Corte Suprema el 18 de diciembre de 2025⁴; en la especie:

- a) el Banco del Estado de Chile demandó la terminación inmediata del contrato de arrendamiento por no pago de rentas;
- b) el pago de las rentas vencidas, más reajustes e intereses;
- c) la condena al pago anticipado de las rentas restantes por;
- d) el pago de las costas del juicio;
- e) la restitución de los bienes arrendados, sin perjuicio del cobro de las rentas, si el demandado no paga dentro del tercer día de ejecutoriada la sentencia y

³ LÓPEZ (2025) p. 600.

⁴ CORTE SUPREMA (18/12/ 2025) rol n.º 39.118-2024.

- f) si paga dentro de dicho plazo, pueda ejercer la opción de celebrar un nuevo contrato o adquirir el bien arrendado, pagando la opción de compra respectiva.

La demandada calificó la cláusula penal invocada por el actor como abusiva, especialmente considerando que los bienes ya habían sido restituidos, por lo que el cobro carecería de causa.

La sentencia de primera instancia declaró terminado el contrato de arrendamiento, ordenó el pago de las rentas vencidas, así como las devengadas durante el juicio, dispuso la restitución de los bienes arrendados y rechazó el cobro de la cláusula penal, fundado en que:

“solo procede exigir las rentas devengadas como contraprestación por el uso del bien, conforme al principio de equivalencia y correlación de prestaciones previsto en el artículo 1544 del Código Civil”⁵.

La Corte de Apelaciones de Santiago revocó y ordenó el pago de la totalidad de las rentas vencidas, a título de cláusula penal, resolviendo que la obligación tiene causa lícita, conforme al art. 1467 del *Código Civil*⁶.

La Corte Suprema casó fundada en que, considerando el tenor de la cláusula contractual:

“los sentenciadores del tribunal de alzada, incurrieron en una infracción a la ley del contrato, en los términos del artículo 1545 del Código Civil, desde que desconocieron el tenor y alcance de la cláusula decimoséptima del contrato de arrendamiento con opción de compra”⁷

y dictó sentencia de reemplazo, confirmando la sentencia de primera instancia, que había rechazado el cobro de la cláusula penal por las rentas futuras, por las razones ya expuestas.

Recapitulando, el petitorio de la acción deducida por el banco demandante revela el exceso; el demandado al contestar la demanda invocó la abusividad de la pena y la ausencia de causa; la sentencia de primera instancia aplicó

⁵ CORTE SUPREMA (18/12/ 2025) rol n.º 39.118-2024, cons. 3.º: “Para arribar a esta determinación, en lo que interesa al recurso, el fallo recurrido reflexiona que la actora solicita el pago de las rentas adeudadas y del cincuenta por ciento de las rentas futuras a título de cláusula penal, conforme al contrato de arrendamiento con opción de compra (leasing). Sin embargo, tratándose de un contrato bilateral que combina arrendamiento y promesa de compraventa, y dado que la opción de compra no se ejercitará, la cláusula penal pierde su correlación con la obligación principal. Por tanto, concluye, que solo procede exigir las rentas devengadas como contraprestación por el uso del bien, conforme al principio de equivalencia y correlación de prestaciones previsto en el artículo 1544 del Código Civil”.

⁶ CORTE SUPREMA (18/12/ 2025) rol n.º 39.118-2024, cons. 4.º.

⁷ *Op. cit.*, cons. 5.º, que transcribe el tenor de la cláusula contractual y cons. 8.

la reducción y limitó el cobro a las rentas devengadas fundada en el art. 1544 del *Código Civil* y la Corte de Santiago revocó, ordenando el pago íntegro de la pena. La Corte Suprema barrió la mesa y optó por un análisis detenido del tenor de la cláusula penal y dedujo que, conforme a aquel, no procedía el cobro de la pena por las rentas futuras.

En otro asunto, resuelto por la Corte Suprema el 27 de enero de 2025, el Banco Scotiabank Chile S.A. demandó a su cliente, con el cual había celebrado un contrato de *leasing*, la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución de la cosa arrendada, el pago de las rentas de arrendamiento vencidas y la cláusula penal estipulada, que asciende al cincuenta por ciento de las rentas pendientes de vencimiento al momento del incumplimiento, más IVA. En lo que nos interesa, la sentencia de primera instancia moderó la cláusula penal en conformidad al art. 1544 del *Código Civil*, a una cifra única y global, sin explicitar los parámetros para su evaluación⁸. Dicha sentencia fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Santiago. El recurso de casación fue rechazado por deficiencias formales en su interposición⁹.

II. NOTAS A ALGUNAS SOLUCIONES DEL DERECHO FRANCÉS Y EL CONTRAPUNTO CON EN EL DERECHO CHILENO

La profesora Sarah BROS expuso:

“En el leasing, la entidad financiera que actúa como arrendadora concentra una doble condición –propietaria del bien y acreedora de los cánones–”,

y esa acumulación le procura ventajas, pero que “la jurisprudencia francesa ha trazado límites a esta explotación funcional del derecho de propiedad”. En efecto: “Cuando la operación se frustra, la interdependencia contractual revela límites importantes a la posición del arrendador”. Entre los límites refiere, en primer lugar, que: “la ineficacia de la compraventa de soporte –o del mantenimiento asociado– arrastra la caída del leasing como contrato consecuente”, tema que escapa a nuestro análisis hoy, y agrega:

“En segundo lugar, cuando el leasing cesa por incumplimiento imputable al arrendatario –lo más habitual es la falta de pago de los cánones pese a que seguía usando el bien–, el arrendador no puede exigir, bajo

⁸ 4.º JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO (09/02/2024) rol C-3278-2023, cons. 9.º.

⁹ CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO (04/10/2024) rol n.º 6463-2024 y CORTE SUPREMA (27/01/2025) rol n.º 58062-2024.

la etiqueta de ‘indemnización por terminación anticipada’, una suma equivalente a la totalidad de los cánones futuros. Más precisamente, la jurisprudencia francesa califica esa indemnización no como cánones debidos, sino como una cláusula penal, susceptible de moderación judicial cuando su cuantía resulte manifiestamente excesiva, en aplicación del artículo 1231-5 del Código civil francés”.

Resulta patente que el problema que evoca es común al derecho francés y al chileno. Conviene profundizar en ciertos aspectos de las soluciones aportadas en el derecho galo para abrir perspectivas que puedan aplicarse en nuestro medio, idealmente por vía de interpretación o jurisprudencial (*lege lata*) o, bien, orientar reformas legislativas futuras (*lege ferenda*).

*II.1. El leasing financiero no puede ser calificado
como operación de crédito de dinero
y las consecuencias que de ello derivan,
especialmente en materia de terminación
o pago anticipado del leasing a petición del arrendatario*

La profesora Sarah Bros expuso:

“Cuando hay opción de compra, el Code monétaire et financier francés lo asimila a una operación de crédito (art. L. 313 1); y, como las operaciones de banco incluyen el crédito (art. L. 311 1), su práctica habitual queda reservada a establecimientos de crédito o sociedades de financiación (art. L. 511 5)”.

En nuestro país los bancos no pueden, por regla general, avocarse directamente al negocio del *leasing*, pero sí pueden hacerlo a través de sociedades filiales (arts. 70, 72 y 73 de la Ley General de Bancos y capítulos 8-37 de la RAN de la CMF)¹⁰. Cabe precisar que el *leasing* NO es una operación reservada exclusivamente al giro bancario, de modo que entidades no bancarias pueden de forma legítima celebrar contratos de *leasing* bajo el derecho común, siempre que no financien sus operaciones mediante captación de dinero del público.

El *leasing* financiero, si bien constituye un mecanismo de financiamiento, no puede ser calificado como operación de crédito de dinero, en los términos que la define el art. 1.º de la Ley n.º 18010, lo que impide la aplicación de las reglas y límites de dicha ley en materia de interés máximo convencional, anatocismo

¹⁰ Decreto con Fuerza de Ley n.º 3, fija texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos y de otros cuerpos legales que se indican (1997); COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO (2026), capítulos 8-37.

y pago anticipado. No obstante, el pago de las rentas constituye una obligación de dinero, regida por el art. 1559 del *Código Civil*, lo que ha permitido a la jurisprudencia declarar la ineficacia de la cláusula penal en el *leasing* fundada en la falta de conmutatividad y la imposibilidad de compensar dinero con dinero¹¹. También pueden aplicarse las normas de la Ley n.º 19496, sobre protección de los derechos de los consumidores, especialmente en lo relativo a los productos y servicios financieros.

En otra oportunidad sostuvimos que no existe, para el *leasing*, una regla equivalente al art. 10 de la Ley n.º 18010, sobre operaciones de crédito de dinero¹², de modo que si el cliente desea proceder al pago anticipado de lo que adeuda al *leasing*, las estipulaciones contractuales suelen compelerlo a pagar todas las rentas hasta la expiración del término convenido, lo que redundaría en pagar no solo la amortización íntegra, lo que es legítimo, sino, además, los intereses del saldo insoluto hasta la expiración de la operación financiera, lo que resulta claramente exagerado¹³.

El art. L. 313-9 del *Código Monetario y Financiero* francés establece una norma imperativa según la cual los contratos de *leasing* inmobiliario deben con-

¹¹ CAPRILE (2025) pp. 342-343. En las obligaciones dinerarias no existe indemnización compensatoria (no se puede compensar dinero con dinero), sino solo moratoria, cuyo monto está restringido al cobro de interés y limitado por el interés máximo que la ley permite estipular. Se ha fallado: “3º Que, conforme a lo que dispone el artículo 1559 del Código Civil, si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas que indica, que, en concreto, se traduce en el pago de los intereses convencionales o legales, según sea el caso, por lo tanto, en ese tipo de obligaciones no está contemplada la indemnización compensatoria. Lo anterior, porque ésta es justamente la suma de dinero que equivale al cumplimiento íntegro de la obligación, lo que el acreedor puede obtener a través de la ejecución forzada, esto es, embargando bienes suficientes del deudor para sacarlos a remate y pagarse con el producto del mismo; 4º Que, en ese contexto, tratándose de una obligación de dinero, naturaleza jurídica de la que participa aquella cuyo incumplimiento dio origen a estos autos, no corresponde, como se pretende, que se haga lugar al cobro del ochenta por ciento de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento, pues solo procede que se resarzan los perjuicios experimentados por el retardo en el pago de las cuotas en los términos establecidos en la cláusula décima quinta del contrato de arrendamiento, esto es, disponiéndose el pago del interés máximo que la ley permite estipular, sobre el total de la obligación insoluto y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda”. CORTE SUPREMA (13/01/2015) rol n.º 8.426-2014, cons. 3.º y 4.º.

¹² Para el máximo tribunal, si bien es efectivo que el *leasing* opera como un mecanismo de financiamiento, no puede aplicársele la Ley n.º 18010, pues en el *leasing* “el banco de ninguna manera entrega o se obliga a entregar dinero a la demandada”. CORTE SUPREMA (18/11/2021) rol n.º 24.704-2018. El mismo fallo destaca, no obstante, la necesidad de conmutatividad: “Lo que, en cambio, repugna al ordenamiento jurídico, pues despoja a un contrato conmutativo de la equidad más elemental entre sus prestaciones es que, por un incumplimiento, el acreedor obtenga el total de las rentas adeudadas y el precio de la compraventa sin que surja para él obligación de hacer la entrega” (cons. 4.º).

¹³ CAPRILE (2025) p. 335.

templar, so pena de nulidad, las condiciones en las que podrá ponerse término anticipado a petición del arrendatario¹⁴. La procura evitar que el arrendatario quede prisionero o cautivo de su banco en un contrato de larga duración.

En el derecho chileno, a falta de una regla equivalente, la prudencia aconseja al arrendatario exigir la incorporación de una cláusula que regule esta materia.

*II.2. El cobro de todas las rentas futuras
o de una proporción significativa de ellas,
a título de multa o cláusula penal,
en caso de incumplimiento del arrendatario,
señaladamente, de la obligación de pagar las rentas*

Según se expuso con antelación Sarah Bros, la jurisprudencia francesa controla el monto de las cláusulas penales excesivas o irrisorias en virtud de la facultad que le concede el art. 1231-5 inc. 2 del *Código Civil* francés (antiguo art. 1152), que prescribe:

“No obstante, el juez podrá, incluso de oficio, moderar o aumentar la pena así convenida cuando esta resulte manifiestamente excesiva o irrisoria”.

Conviene recordar que el *Code* no admitía la revisión judicial de la cláusula penal, la que fue introducida el año 1975, a raíz de una reforma inspirada, precisamente, por los excesos en el caso del *leasing* financiero. En Chile, en cambio, la regla del art. 1544 existe desde la dictación de nuestro *Código*, aunque el escaso poder concedido al juez para la apreciación en los supuestos de los incs. 1.º a 3.º, reflejo de la desconfianza de la época al sentenciador, limita un control efectivo, salvo el supuesto del inciso final.

Los fallos citados en el acápite I precedente demuestran un favor de los jueces de la instancia por recurrir a la moderación de la cláusula penal enorme.

En contra puede retrucarse que, tratándose de arrendamientos regidos de inmuebles no destinados a la habitación, regidos por los arts. 1945 y 1955 del *Código Civil* y en que el art. 5.º de la Ley n.º 18101, sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos, se admite por el propio legislador el cobro de las rentas futuras no devengadas a título de “indemnización de perjuicios” (art. 1945) o derechamente de “renta” (art. 1955). Sin embargo, se trata de arrendamientos propiamente tales, no de aquellos que se insertan en una operación crediticia y un

¹⁴ La norma alude a “*résiliation*”, es decir, a la terminación o desistimiento unilateral.

montaje contractual como lo es el *leasing*. Además, incluso en los arrendamientos propiamente tales, la jurisprudencia es reticente a aplicar el rigor de esas reglas.

*II.3. Si el arrendatario con opción de compra
cae en liquidación concursal,
¿qué efectos produce la resolución de liquidación
en los contratos de arrendamiento con opción de compra vigentes?
¿Y si la Junta Constitutiva de Acreedores opta por terminar
anticipadamente el contrato de arrendamiento
con opción de compra, restituyendo el bien,
deberá pagar la multa o cláusula penal prevista
en el contrato para los efectos del término anticipado?*

La Ley n.º 20720, sobre reorganización y liquidación de empresas y personas, regula en el párrafo 5 “Del leasing o arrendamiento con opción de compra”, arts. 224 a 227.

La respuesta a la primera interrogante está en el art. 225, que prescribe:

“La dictación de la Resolución de Liquidación no constituirá causal de terminación inmediata del contrato de arrendamiento con opción de compra”.

La Junta Constitutiva de Acreedores deberá pronunciarse y acordar al respecto alguna de las alternativas que contempla, entre las cuales se cuenta la de “terminar anticipadamente el contrato de arrendamiento con opción de compra, restituyendo el bien”.

Y la respuesta a la segunda interrogante está en el art. 226 literal c), que prescribe:

“c) Si la Junta Constitutiva de Acreedores acordare el término anticipado del contrato de arrendamiento con opción de compra, se deberá restituir al arrendador el bien objeto del referido contrato dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se adoptó el acuerdo, prorrogables por igual período, previa autorización del tribunal competente. Si el contrato incluyese multas, ellas podrán ser verificadas únicamente con el mérito de una sentencia definitiva firme o ejecutoriada que declare su procedencia y que conceda las cantidades reclamadas, procedimiento que se sustanciará mediante las reglas del juicio sumario”.

Resulta evidente que el legislador zanjó derechamente la procedencia o improcedencia del cobro de dichas multas, sino que hizo una verónica al juez.

Sin embargo, el art. 225 inciso final, dispone que

“se tendrá por no escrita cualquier cláusula pactada en el contrato de arrendamiento con opción de compra, en contrario a lo regulado en este artículo”,

regla que permite entender que si es una potestad de la Junta Constitutiva de Acreedores el terminar de manera anticipada el contrato de arrendamiento con opción de compra, restituyendo el bien, entonces no hay incumplimiento, sino que sencillamente operó una causal de terminación anticipada permitida y facultada por la ley y, por ende, no existiendo incumplimiento, no se puede aplicar multa o cláusula penal, que lo presupone como requisito esencial para su cobro.

BIBLIOGRAFÍA

- CAPRILE BIERMANN, Bruno (2025a): “El reconocimiento jurisprudencial de la fiducia *cum creditore*: La validez de la transferencia de la propiedad a título de garantía y notas acerca del régimen de la garantía”, en Zárate, S. (coord.), *Estudios de derecho inmobiliario. Acta de las Primeras Jornadas Nacionales de Derecho Inmobiliario* (Valencia, Tirant lo Blanch) pp. 581-589.
- CAPRILE BIERMANN, Bruno (2025b): “La cláusula penal en el leasing: el exceso y el abanico de soluciones”, en Domínguez C. (coord. y ed.), *Estudios de derecho privado homenaje al profesor Hernán Corral Talciani* (Valencia, Tirant lo Blanch) pp. 329-348.
- LÓPEZ FUENTES, Luis (2025): “¿Es válida la cláusula penal inserta en un contrato de leasing?”, en Barria, M. (dir. y ed.), *Estudios de derecho civil. XX Jornadas Nacionales de Derecho Civil* (Valencia, Tirant lo Blanch) pp. 583-603.

Normas

Código Civil, Chile.

Código Civil, Francia.

Código Monetario y Financiero francés (2026). Disponible en www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006072026/ [Fecha de consulta: 1 de junio de 2026].

Decreto con Fuerza de Ley n.º 3, fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley n.º 19496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, 31 de mayo de 2021.

Decreto con Fuerza de Ley n.º 3, fija texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos y de otros cuerpos legales que se indican, 19 de diciembre de 1997.

Ley n.º 18010, establece normas para las operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica, 27 de junio de 1981.

Ley n.º 20720, sustituye el régimen concursal vigente por una Ley de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas, y perfecciona el rol de la superintendencia del ramo, 9 de enero de 2014.

Jurisprudencia

4.º JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO (09/02/2024) rol C-3278-2023.

CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO (04/10/2024) rol n.º 6463-2024.

CORTE SUPREMA (13/01/2015) rol n.º 8426-2014. Cita Westlaw en línea CL/JUR/131/2015.

CORTE SUPREMA (27/01/2025) rol n.º 58.062-2024. Cita Westlaw en línea CL/JUR/67363/ 2025.

CORTE SUPREMA (18/12/2025) rol n.º 39.118-2024. Cita Westlaw en línea CL/JUR/69063/2025.

CORTE SUPREMA (18/11/2021) rol n.º 24.704-2018. Cita Westlaw en línea CL/JUR/85886/2021.

Otros

COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO (2025). Recopilación actualizada de normas de bancos, capítulos 8-37. Disponible en www.cmfchile.cl/portal/principal/613/w3-propertyvalue-29580.html [fecha de consulta: 1 de junio de 2026].