



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 ...