

El Contrato de Leasing Frente a la Insolvencia

El contrato de leasing, es un importante instrumento de financiamiento de las empresas, que ha tenido un profuso desarrollo en la industria en el último tiempo, merced a sus beneficios contables y tributarios para quien toma la cosa en arrendamiento, y para el arrendador, que mantiene la propiedad de la cosa hasta que se ejerza la opción otorgada al arrendatario.

Con la antigua legislación de quiebras, existía un vacío sobre las consecuencias que ésta acarrearía respecto del deudor en el contrato de leasing: ¿Podría ejercerse la opción por la masa de acreedores? ¿Podía la empresa de leasing cobrar las multas a causa de la terminación del Contrato? Todas estas materias eran objeto de conflicto y/o de negociación en el seno de la junta de acreedores con resultados dispares.

La nueva Ley de Insolvencia y Reemprendimiento, en sus artículo 225 y siguientes, vino a regular los efectos del Contrato de Leasing -o arrendamiento con opción de compra- en el proceso de liquidación de una Empresa Deudora. En lo medular, se le reconoce a la junta de acreedores constitutiva diversas alternativas sobre el contrato en cuestión: podrá continuarse cumpliendo el contrato en los mismos términos pactados, ejercer el derecho opción o terminar el referido contrato. Adicionalmente, se establecen preferencias a favor de la empresa de leasing por el precio de la opción o las cuotas de la continuidad. Del mismo modo, se regula el contenido de la verificación de créditos de la empresa de leasing, debiendo incorporarse únicamente las cuotas devengadas antes de la resolución de liquidación; dejándose para un proceso declarativo sumario, la procedencia de las multas que se hubieren pactado en el Contrato de leasing.

Sobre este último punto, es decir, sobre la validez de la cláusula que impone pago de multas por la terminación anticipada del contrato de leasing, hay que tener presente un dispar tratamiento jurisprudencial.

Un primer grupo de sentencias, resuelve la plena validez de las cláusulas penales o multas causadas con la terminación del Contrato de leasing. De este modo, terminado el contrato de leasing, se gatillaría plenamente el cobro de las multas, incluyendo así, el cobro de las rentas hasta la terminación del plazo acordado en el referido contrato.

Un segundo grupo de sentencias, especialmente emanadas de la Cuarta Sala de la Corte Suprema, con claridad y firmeza a partir del año 2015, ha resuelto la nulidad absoluta por falta de causa de la cláusula contractual que establece el cobro de esas multas. Lo anterior se funda en que el monto reclamado por concepto de multas equivale al pago de la obligación (pago de rentas), en circunstancias que el contrato de leasing ha terminado. No habría contra-prestación en que fundar el pago de las multas.

El último razonamiento para fundar la falta de causa en el cobro de cláusulas penales en el contrato de leasing ha ido permeando en los tribunales inferiores, especialmente la Corte de Apelaciones de Santiago.

Es importante que la industria tome consciencia de esta tendencia jurisprudencial al momento de negociar y acordar sus contratos.



RICARDO REVECO URZÚA
PROFESOR
DERECHO CIVIL
FACULTAD DE
DERECHO
UNIVERSIDAD
DE CHILE