

Por:

Fátima Del Rosario

Medina Neyra *

*CUANDO EL CONTRATO NO ES EL PROBLEMA,
SINO LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS: LEASING
FINANCIERO Y EL EQUILIBRIO PERDIDO*

Resumen

El presente artículo examina los mecanismos normativos orientados al control de las cláusulas abusivas en los contratos de leasing financiero celebrados en el Perú. El análisis se enfoca en el rol de las autoridades administrativas, judiciales y arbitrales, prestando especial atención a las deficiencias en la protección del arrendatario, con independencia de si este ostenta la calidad de consumidor. Desde una metodología cualitativa, se realiza un estudio sistemático de las principales fuentes normativas —incluyendo el Decreto Legislativo N.º 299, el Código Civil y el Código de Protección y Defensa del Consumidor—, junto con doctrina especializada y criterios jurisprudenciales. El diagnóstico revela que el sistema de control actual es fragmentado, reactivo e ineficaz. Esta fragmentación se debe a la coexistencia de entidades con competencias distintas, como la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, Indecopi, el Poder Judicial o el arbitraje, que operan sin un enfoque coordinado. Además, su naturaleza reactiva se activa principalmente *ex post*, es decir, después de que se ha producido el perjuicio. Adicionalmente, se evidencia su ineficacia debido al mínimo control preventivo o *ex ante* por parte de la SBS, lo que no logra mitigar de manera contundente el desequilibrio de poder entre las partes. A partir de este diagnóstico, se plantean propuestas de reforma con el fin de prevenir el uso de cláusulas abusivas y mejorar la transparencia, con el objetivo de contribuir a una regulación más equitativa que equilibre la libertad contractual con la protección del adherente.

* Abogada y máster en Derecho de la Empresa con mención Corporativo por la Universidad de Piura.
fmedinan@outlook.es

** Este artículo tiene como origen la tesis de grado desarrollada en el marco de la Maestría en Derecho de la Empresa, con mención en Derecho Corporativo. A lo largo de su elaboración, se ha realizado un análisis sistemático y riguroso de los mecanismos jurídicos previstos en el ordenamiento peruano para la identificación, evaluación y control de cláusulas abusivas en los contratos de leasing financiero. Este estudio busca aportar al fortalecimiento de relaciones contractuales más justas y transparentes, alineadas con los principios de buena fe, equilibrio en las prestaciones y protección del adherente. Todo ello dentro del marco normativo vigente en el ordenamiento jurídico peruano, que exige no solo el cumplimiento formal de los contratos, sino también su coherencia con estándares mínimos de equidad en contextos de asimetría contractual.

Recibido: 18 de abril de 2025

Aceptado: 03 de diciembre de 2025

Abstract

This article examines the regulatory mechanisms aimed at controlling abusive clauses in financial leasing contracts in Peru. The analysis focuses on the role of administrative, judicial, and arbitral authorities, with particular attention to the deficiencies in protecting the lessee, irrespective of their status as a consumer. Using a qualitative methodology, a systematic study is conducted of the main regulatory sources—including Legislative Decree N°. 299, the Civil Code, and the Consumer Protection and Defense Code—along with specialized doctrine and jurisprudential criteria. The diagnosis reveals that the current control system is fragmented, reactive, and ineffective. This fragmentation stems from the coexistence of entities with distinct competencies, such as the Superintendence of Banking, Insurance and Pension Fund Administrators, Indecopi, the Judiciary, and arbitration, which operate without a coordinated approach. Furthermore, its reactive nature means it is primarily activated *ex post*—that is, after the harm has already occurred. Additionally, its ineffectiveness is evident due to minimal preventive or *ex ante* control by the SBS, which fails to conclusively mitigate the power imbalance between the parties. Based on this diagnosis, reform proposals are put forward to prevent the use of abusive clauses and improve transparency. The objective is to contribute to a more equitable regulation that balances contractual freedom with the protection of the adhering party.

Palabras clave: Leasing financiero, cláusulas abusivas, contratación en masa, derecho civil, derecho del consumidor

Keywords: Financial leasing, abusive clauses, mass contracting, civil law, consumer law

Sumario

I. INTRODUCCIÓN. II. FUNDAMENTOS DOGMÁTICOS DE LA CONTRATACIÓN Y SU ÁMBITO FINANCIERO. 1. CONTRATO CIVIL: NOCIÓN, AUTONOMÍA PRIVADA Y BUENA FE OBJETIVA. 2. EL CONTRATO MERCANTIL: CONCEPTO Y CALIFICACIÓN DEL LEASING FINANCIERO. **III. CONTRATO DE LEASING.** 1. ¿QUÉ ES EL LEASING Y CÓMO FUNCIONA? 2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES. 3. ELEMENTOS. A) *Sujetos del contrato.* a. Arrendador. b. Arrendatario. c. Proveedor del bien. B) *Objeto del contrato.* 4. FORMA. 5. DURACIÓN. 6. CANON. 7. OPCIÓN DE COMPRA. 8. CLASES. A) *Clasificación por finalidad económica.* a. Leasing financiero. b. Leasing operativo (renting). c. Lease back (retroleasing). d. Leasing bróker. B) *Clasificación según el objeto del contrato.* a. Leasing mobiliario. b. Leasing inmobiliario. 9. CALIDAD DE TÍTULO EJECUTIVO. 10. EXTINCIÓN. A) *Extinción ordinaria.* B) *Extinción anticipada.* 11. BENEFICIOS Y RIESGOS CONTRACTUALES. **IV. CLÁUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN VERSUS CONTRATO POR ADHESIÓN.** **V. CLÁUSULAS ABUSIVAS.** 1. ¿QUÉ SON CLÁUSULAS ABUSIVAS? 2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES. 3. ¿CÓMO RECONOCER UNA CLÁUSULA ABUSIVA? 4. LO QUE DICE LA LEY: EL MARCO NORMATIVO APLICABLE. A) Código Civil. B) El Código de Protección y Defensa del Consumidor. **VI. SISTEMAS DE CONTROL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO.** 1. LEGISLATIVO. 2. ADMINISTRATIVO. 3. JUDICIAL O ARBITRAL. **VII. ANÁLISIS DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LA PRÁCTICA CONTRACTUAL DEL LEASING.** **VIII. REFORMAS URGENTES: PROPUESTAS PARA UN LEASING MÁS JUSTO.** 1. FORTALECIMIENTO DEL CONTROL EX ANTE DE LA SBS. 2. IMPULSO A LA FORMACIÓN ESPECIALIZADA Y LA UNIFICACIÓN DE CRITERIOS JUDICIALES. 3. FOMENTO DE LA TRANSPARENCIA CONTRACTUAL Y REDUCCIÓN DE LA ASIMETRÍA DE LA INFORMACIÓN. **IX. CONCLUSIONES.** **X. BIBLIOGRAFÍA.**

I. INTRODUCCIÓN

En un mundo cada vez más dinámico y competitivo, las empresas grandes, medianas o pequeñas buscan constantemente herramientas que les permitan adquirir activos para expandir sus operaciones sin comprometer su liquidez. En este escenario, el arrendamiento financiero o *leasing* se ha consolidado como un mecanismo de financiamiento versátil y eficiente. Pero no estamos hablando de una simple compraventa a plazos ni de un arrendamiento tradicional.

El *leasing* es un contrato tipificado en nuestro país por el Decreto Legislativo N.º 299¹, así como por sus normas modificatorias² y complementarias³. La doctrina nacional lo ha definido, como un contrato con una función económica de financiamiento, que se sostiene sobre dos pilares: una cesión en uso temporal y una opción de compraventa. En esencia, es la llave que le permite al arrendatario usar un bien por un tiempo pactado, pagando cuotas periódicas, para luego, si así lo decide, adquirirlo por un precio residual ya establecido.

El auge del *leasing* en el Perú es innegable. La *Pacific Credit Rating* (2025) lo confirma: solo en 2024, el volumen de operaciones saltó de S/ 263.4 a S/ 305.3 millones. Es un motor del desarrollo empresarial. Sin embargo, su masificación ha traído consigo una sombra: los contratos estandarizados. Al ser redactados unilateralmente y a puerta cerrada por las entidades arrendadoras, plantean una gran interrogante sobre la real capacidad de negociación del arrendatario y la posible inclusión de cláusulas abusivas.

Estas cláusulas, con su apariencia de legalidad, esconden una desproporción que rompe el equilibrio y favorece, de manera excesiva, a la entidad financiera. Esto

¹ En adelante, se utilizará la abreviatura D. Leg. N.º 299 para referirse al Decreto Legislativo N.º 299.

² Como sus normas modificatorias consúltense el Decreto de Urgencia N.º 013-2020-Decreto de Urgencia que promueve el financiamiento de la Mipyme, emprendimientos y startups y la Ley N.º 31248 - Ley que fortalece herramientas financieras de reactivación económica de las Mipyme facilitando el acceso a crédito, generación de garantías y compras estatales para dinamizar la economía.

³ El contrato de arrendamiento financiero se encuentra sujeto, primariamente, a su legislación especial, tal como lo establece el artículo 1677º del Código Civil. De manera supletoria, y siempre que no exista incompatibilidad con su naturaleza, son aplicables tanto las disposiciones del Código Civil relativas a los contratos de arrendamiento y opción, como las reglas generales sobre contratos y obligaciones. Esta estructura de aplicación normativa es coherente con el principio de supletoriedad del Código Civil (artículo IX del Título Preliminar), el cual somete a todo contrato de derecho privado, incluidos los innombrados, a las normas generales de la contratación (artículo 1353º). (Soria Aguilar, Alfredo, 2008, pp. 379 y 780)

nos conduce a una interrogante fundamental: ¿la problemática del contrato de *leasing* reside en su naturaleza o en las cláusulas abusivas que lo conforman? La premisa central de esta investigación es clara y contundente: el problema no reside en la figura contractual del *leasing* en sí misma, sino en las condiciones leoninas que modulan su eficacia, socavando el equilibrio negocial.

El análisis muestra que el sistema de control en nuestro país es como un colador, insuficiente para prevenir y sancionar estas prácticas. Ello se debe a que ciertas empresas financieras se valen de la naturaleza de las cláusulas generales de contratación⁴ del *leasing*, cuyas cláusulas son predispuestas por éstas. Esta situación, por ejemplo, les permite establecer la resolución unilateral del contrato ante el más mínimo incumplimiento del cliente. Como consecuencia, tienen la potestad de recuperar el bien sin requerir una orden judicial, lo que puede derivar en situaciones de abuso, en las que el cliente se ve obligado a renunciar a su derecho a reclamar o a solicitar compensaciones.

La relevancia de esta investigación es evidente. El *leasing* es, sin duda, un motor de crecimiento empresarial, pero la falta de un control normativo eficiente afecta directamente la seguridad jurídica y la confianza en el mercado. Para este análisis, nos centraremos en tres pilares conceptuales: el contrato de *leasing* financiero, el concepto de contratación en masa, y la trascendental distinción entre contrato por adhesión y cláusulas generales de contratación.

Este estudio tiene como finalidad ofrecer recomendaciones y conclusiones prácticas para juristas, consumidores y empresas. Con ello, se busca destacar que la

⁴ CGC será la abreviatura de Cláusulas Generales de Contratación en el presente texto.

contratación transparente y equitativa es una condición indispensable para generar valor y confianza en el mercado.

La ruta metodológica adoptada es de enfoque cualitativo, empleando el método jurídico dogmático. Este enfoque nos permitirá analizar sistemáticamente fuentes normativas, doctrina, jurisprudencia y casos reales. Si bien para las tareas más operativas como la organización de la información y la elaboración de tablas nos apoyamos en herramientas digitales, es fundamental precisar que el análisis y las conclusiones son de mi exclusiva autoría.

El presente artículo se estructura de manera secuencial, abordando sistemáticamente lo siguiente:

Capítulo I: Se presenta el contexto, la relevancia de la figura del *leasing* y se articula el problema de investigación.

Capítulo II: Se examinan los pilares conceptuales del contrato civil, la autonomía privada y la buena fe objetiva, aplicados al tráfico de bienes y servicios financieros, así como el concepto de contrato mercantil y la calificación del *leasing* financiero.

Capítulo III: Se aborda el contrato de *leasing* para analizar sus elementos esenciales y establecer los puntos críticos donde las cláusulas predispuestas originan un desequilibrio contractual.

Capítulo IV: Se explora la contratación masiva y se desentrañan las diferencias entre el contrato por adhesión y las cláusulas generales de contratación.

Capítulo V: Se exploran las bases de la contratación estandarizada y se desentrañan las diferencias esenciales entre el contrato por adhesión y las cláusulas generales de contratación.

Capítulo VI: Se analiza el funcionamiento y las limitaciones de los sistemas de control en los ámbitos legislativo, administrativo, judicial y arbitral.

Capítulo VII: Se exponen casos de cláusulas abusivas en contratos de *leasing*, a fin de ilustrar la problemática con ejemplos prácticos.

Capítulo VIII: Se presentan propuestas concretas para corregir las deficiencias identificadas en el marco legal vigente.

Capítulo IX: Se concluye la investigación con una síntesis de los hallazgos y las propuestas, con el objetivo de promover una contratación financiera más justa.

Capítulo X: Finalmente, se ofrece una compilación de las fuentes jurídicas y bibliográficas utilizadas en el estudio.

Más que un simple repaso del estado actual del Derecho, este artículo busca influir en la mejora de la regulación del *leasing* financiero, promoviendo relaciones contractuales más justas y funcionales, ancladas en los principios de buena fe, equidad y tutela del adherente. Por lo tanto, la aplicación de estos principios es imperativa y su observancia no debe quedar supeditada a la calificación del adherente como consumidor. Ello se fundamenta en que el contrato de *leasing* puede ser celebrado por personas naturales o jurídicas que, sin encajar en dicha categoría, se encuentran en una situación de asimetría contractual que justifica una protección análoga a la del consumidor.

II. FUNDAMENTOS DOGMÁTICOS DE LA CONTRATACIÓN Y SU ÁMBITO FINANCIERO

El *leasing* financiero exige una exégesis que armonice el Derecho Civil y el Derecho Mercantil, dada su naturaleza contractual que converge en el ámbito financiero y de tráfico masivo.

1. CONTRATO CIVIL: NOCIÓN, AUTONOMÍA PRIVADA Y BUENA FE OBJETIVA

La doctrina define al contrato como el acuerdo de voluntades bilateral o plurilateral que, perfeccionado por la aceptación de una oferta, constituye el acto jurídico idóneo para regular las relaciones de las partes. Su finalidad esencial es ordenar los derechos de naturaleza patrimonial o aquellos susceptibles de una valoración pecuniaria. (Torres, 2007, pp. 31-32)

Este concepto se fundamenta en el artículo⁵ 1351 del Código Civil⁶, norma que define la figura como la confluencia de voluntades destinada a constituir, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial.

El contrato se erige, por tanto, como la expresión depurada de la autonomía de la voluntad, siendo el instrumento fundamental mediante el cual los sujetos, en ejercicio de su libertad económica, concluyen un acuerdo voluntario y vinculante. Este acuerdo establece un marco de reglas privadas de naturaleza patrimonial esencial para la consecución de fines productivos y la distribución eficiente de riesgos.

La materialización del contrato se instrumentaliza mediante la autonomía privada (art. 1354 del C.C.), facultad que confiere a las partes la potestad de autorregular sus intereses. No obstante, esta potestad está intrínsecamente modulada por el principio de la buena fe objetiva (art. 1362 del C.C.). Este principio opera como el estándar ético y normativo que las partes deben observar; constituye el límite dogmático esencial para la validez del contenido contractual y previene el desequilibrio en las prestaciones.

⁵ Para efectos del presente documento, la palabra “artículo” será abreviada como “art.”, utilizándose la mayúscula (Art.) únicamente al inicio de una oración. Este mismo criterio de uso de mayúscula/minúscula aplicará a la forma plural: arts./Arts.

⁶ En lo sucesivo, se utilizará la abreviatura C.C. para nombrar al Código Civil.

Consecuentemente, esta concepción matriz es el sustento jurídico y estructural sobre el cual opera el arrendamiento financiero. El *leasing*, al ser una herramienta primordial en la gestión corporativa y el financiamiento de activos, constituye una ejecución especializada de la autonomía privada. Las partes recurren a este principio para articular una obligación contractual que persigue un fin económico y productivo.

Por lo anterior, la buena fe objetiva se convierte en un estándar imperativo en la interpretación y ejecución de este tipo de contratos. Este principio no solo disciplina el ejercicio de la libertad contractual, sino que también garantiza la ausencia de desequilibrios prestacionales, aspecto crítico en la regulación de este contrato típico.

Como lo señala Trazegnies Granda (2005, p. 37), "sin buena fe, el Derecho se convertiría en una vacilante regla de juego entre tahúres", exigiendo un comportamiento activo y diligente que es la base ética de la relación contractual.

2. *EL CONTRATO MERCANTIL: CONCEPTO Y CALIFICACIÓN DEL LEASING FINANCIERO*

El contrato mercantil se configura como un acuerdo de voluntades que, para su correcta calificación, requiere la participación de al menos un comerciante o la presencia del elemento "empresa" en la operación, actuando los agentes en el marco de su giro comercial (García Pita y Lastre, 2010, p. 17).

Su formación se inicia con el intercambio de una oferta y su consecuente aceptación. La oferta debe ser formulada de manera "cierta, definitiva y explícita", detallando todas las particularidades del negocio. Este rigor formal es crucial, pues confiere al destinatario la facultad de perfeccionar el acuerdo mediante una simple aceptación ("acepto"), constituyendo un compromiso vinculante (Furnish, 1986, p. 91).

En este contexto, la aplicación del criterio de mercantilidad es decisiva: la propuesta contractual debe apreciarse desde un inicio como dirigida a la formación de un acuerdo mercantil. Solo si esta orientación es clara, y el destinatario lo supo o debió saberlo, la aceptación también será de naturaleza mercantil (Zegarra Mulánovich, 2014, p. 45).

El proceso de formación o perfeccionamiento de este contrato se rige, principalmente, por las disposiciones contenidas en el C.C. No obstante, su calificación como mercantil genera un influjo decisivo que modula la interpretación y la eficacia de las reglas civiles aplicables (Zegarra Mulánovich, 2014, p. 39).

El contrato mercantil, en la normativa peruana, se define como el acuerdo de voluntades de contenido patrimonial cuya calificación jurídica se determina por un criterio subjetivo o uno objetivo.

En primer lugar, el criterio subjetivo se establece por la calidad de sus intervinientes (art.1 del Código de Comercio⁷)⁸. El contrato es mercantil si al menos una de las partes ostenta la calidad de comerciante profesional, es decir, una persona natural o jurídica dedicada de manera habitual y organizada al ejercicio del comercio.

En segundo lugar, el criterio objetivo (art.1 del CdC) califica el contrato por su objeto, el cual debe consistir en la realización de un acto de comercio intrínsecamente tipificado en la ley o de naturaleza análoga.

Para la autora, el contrato mercantil es el acuerdo legal de valor económico que impulsa la máxima celeridad y seguridad en el tráfico empresarial. Su esencia reside

⁷ Para referir al Código de Comercio a lo largo de este artículo, se empleará la abreviatura “CdC”.

⁸ Artículo 1 del CdC. Son comerciantes para los efectos de este Código:

1. Los que, teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, se dedican a él habitualmente.
2. Las compañías mercantiles o industriales que se constituyeren con arreglo a este Código.

en la participación de un comerciante profesional o en que su objeto sea un acto de comercio, siendo el pilar normativo que asegura que las transacciones corporativas se desenvuelvan con la agilidad que el mercado demanda, afianzando un ecosistema de reglas claras.

De especial relevancia resulta el art. 2 del CdC⁹, el cual establece la jerarquía normativa, indicando que estos contratos se rigen por las disposiciones del CdC; en su defecto, por los usos del comercio generalmente observados; y, a falta de ambas reglas, por las del Derecho Civil, el cual actúa como fuente supletoria de último grado. El contrato mercantil es, por tanto, el instrumento legal esencial que garantiza la celeridad transaccional y la seguridad del tráfico empresarial.

En el caso del *leasing*, concurren ambos criterios del contrato mercantil. Desde la perspectiva subjetiva, la arrendadora es invariablemente una institución financiera (banco o empresa de *leasing*). Al ejecutar una intermediación financiera de forma habitual y lucrativa, dicha entidad se califica como comerciante profesional conforme al CdC. Este elemento es complementado por el criterio objetivo, que califica al *leasing* como un acto de comercio por analogía. Su función como instrumento de crédito y financiación de activos lo hace esencial para la actividad industrial y comercial, contribuyendo de manera directa y fundamental al tráfico empresarial.

Finalmente, es preciso determinar el rol del CdC como fuente supletoria del *leasing*. Aunque la regulación primordial de esta figura recae en su legislación especial (D.L. N.º 299), el CdC constituye la fuente supletoria que establece el marco para la

⁹ Artículo 2 del CdC. Los actos de comercio, sean o no comerciantes los que los ejecuten, y estén o no especificados en este Código, se regirán por las disposiciones contenidas en él; en su defecto, por los usos del comercio observados generalmente en cada plaza; y a falta de ambas reglas, por las del Derecho común. Serán reputados actos de comercio los comprendidos en este Código y cualesquiera otros de naturaleza análoga.

aplicación de los principios mercantiles. Sin embargo, al realizar esta afirmación, es imprescindible señalar la crítica histórica: dicho cuerpo normativo no es una creación autóctona, sino el resultado de la simple transcripción del Código de Comercio español de 1885 (Torres Méndez, 2014, p. 144). A pesar de su origen inauténtico, el CdC mantiene su vigencia y su función supletoria, asegurando que, ante vacíos de la ley especial, la interpretación y regulación de las exigencias contractuales del *leasing* (como la diligencia profesional) se ríjan por el Derecho Mercantil y sus usos antes que por las reglas del Derecho Civil.

III. CONTRATO DE LEASING

Este apartado examina el contrato de *leasing* financiero y sus elementos esenciales desde una perspectiva crítica. En lugar de una descripción tradicional, estos componentes se analizan como potenciales puntos de riesgo. Es precisamente en su configuración donde pueden residir cláusulas predispuestas que desequilibren la relación contractual a favor del arrendador. El objetivo es identificar cómo un contrato, formalmente correcto, puede ocultar prácticas que comprometen los principios de buena fe y equidad contractual.

1. ¿QUÉ ES EL LEASING Y CÓMO FUNCIONA?

El *leasing* es un contrato financiero mediante el cual un arrendador, generalmente una institución supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP¹⁰, adquiere un bien a pedido del usuario y se lo entrega en arrendamiento, a cambio de cánones periódicos y con la posibilidad de comprarlo al final. Esta figura contractual combina, de manera sistemática, elementos propios del arrendamiento y

¹⁰ En el resto del documento, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP se denominará utilizando la abreviatura SBS.

la compraventa, permitiendo que el arrendatario disponga del bien mediante pagos regulares con la facultad de adquirir la propiedad al finalizar el contrato.

Para la autora, el *leasing* es un contrato de financiamiento típico que exige una relación contractual entre el arrendador (la entidad financiera que provee el capital y cede el bien) y el arrendatario (el usuario que lo recibe y abona una renta). Su función primordial permite a las empresas el aprovechamiento inmediato de activos fijos¹¹, evitando una inversión inicial considerable y facilitando su compra definitiva a través de pagos periódicos.

El *leasing* posee una naturaleza inherentemente mercantil, sustentada en su finalidad de promover la circulación de la riqueza y enmarcarse en el ejercicio de la actividad empresarial. Su regulación se fundamenta en los principios del CdC, que establece el marco normativo para las obligaciones y contratos derivados de la actividad empresarial. El *leasing* se alinea con este principio al requerir indispesablemente la participación de una sociedad de *leasing* en calidad de arrendadora. Bajo esta óptica, la doctrina peruana ha ofrecido diversas conceptualizaciones:

- Zegarra Mulánovich (2021, pp. 685-686) enfoca la definición en la función de la sociedad de *leasing*, que adquiere el bien a indicación del cliente para cederle su uso, con un pago destinado a amortizar el valor del activo.
- Vidal Blanco (1976, p. 56) lo define como un contrato mercantil donde un empresario adquiere bienes para su alquiler, otorgando al usuario la opción de compra final.

¹¹ Activos fijos (tales como: maquinaria, equipos, unidades de transporte, obras civiles e inmuebles) en los diversos sectores de la actividad económica (energía, minería, transportes, construcción, *retail*, industrial, servicios, almacenes, educación, hoteles e inmobiliario).

- Montoya Manfrendi (2010, p. 340) lo concibe como un convenio atípico de colaboración, destacando la alianza empresarial para el uso y disfrute de un bien.
- Leyva Saavedra (2003, pp. 743-789) lo contextualiza como un contrato de financiamiento, donde la empresa de *leasing* adquiere un bien de capital para la empresa usuaria, quien abona un canon y dispone de la opción de compra, prórroga o devolución.

A nivel legislativo, el D. Leg. N.º 299, en su art. 1, lo define como un contrato mercantil donde una empresa locadora transfiere el uso de bienes a cambio de cuotas periódicas, integrando la opción de compra.

En la práctica empresarial, el *leasing* constituye un instrumento estratégico que permite la utilización de activos sin la necesidad de realizar una compra inmediata. Esto es una ventaja determinante para muchas empresas financien sus activos fijos sin comprometer de forma significativa su liquidez.

A continuación, se inserta el esquema explicativo de su funcionamiento:

Tabla 1

Vínculos jurídicos y flujos funcionales en el contrato de leasing financiero

Parte Interviniente	Rol Funcional (técnico)	Vínculo Contractual
Arrendador (entidad financiera)	Financiador / titular legal del bien.	Contrato de <i>leasing</i> con arrendatario.
Arrendatario (usuario)	Deudor / usuario final / asume riesgos.	Contrato de <i>leasing</i> con opción de compra.
Proveedor (fabricante/vendedor)	Suministrador del bien.	Contrato de compraventa con el arrendador.

Nota. Elaboración propia, con asistencia de inteligencia artificial (ChatGPT)

Ahora bien, un punto de análisis crítico que debemos abordar es la naturaleza contractual del *leasing* en la práctica financiera: ¿es un contrato por adhesión o se rige por Cláusulas Generales de Contratación? La diferencia es relevante.

Se confunde a menudo que, por la posición dominante del banco, el *leasing* sea un contrato por adhesión. La realidad legal es que se rige por CGC. Las cláusulas del *leasing* financiero no son impuestas unilateralmente sin control, sino que son aprobadas y supervisadas por la SBS.

A primera vista, esta supervisión nos da la tranquilidad de que hay transparencia y protección al usuario. Sin embargo, en el mundo real, la falta de una negociación genuina entre las partes puede abrir la puerta a cláusulas predispuestas. Estas "letras chiquitas", si bien están supervisadas, pueden en ocasiones afectar el principio de buena fe y la equidad en la relación contractual.

En este contexto, el art.1397 del C.C. resulta fundamental al establecer que las CGC que no han sido aprobadas administrativamente sí se pueden incorporar a un contrato particular.

Para ello, es indispensable que la otra parte las haya conocido o haya podido conocerlas actuando con una diligencia ordinaria. El mismo Código presume su conocimiento si éstas han sido puestas a disposición del público mediante una publicidad adecuada.

Esta norma, además de permitir la incorporación de cláusulas no negociadas o no aprobadas, ofrece un mecanismo de protección basado en el principio de la buena fe contractual.

Estos aspectos serán desarrollados con mayor detalle en el apartado IV que versa sobre Cláusulas Generales de Contratación *versus* Contrato por Adhesión.

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Como ya se ha indicado, el *leasing* financiero se ha consolidado como un instrumento fundamental para la adquisición empresarial de bienes sin incurrir en descapitalización inmediata. Este mecanismo de financiamiento ostenta una personalidad jurídica propia y autónoma, distinguiéndose de otras figuras contractuales afines.

Al respecto, Montoya Alberti (2010, p. 371) subraya que esta autonomía persiste incluso cuando el contrato integra elementos característicos de otras figuras, como la opción de compra y el valor residual. La razón fundamental de esta singularidad radica en su propósito primordial: la facilitación del acceso a bienes de capital mediante un esquema de financiamiento estructurado.

Si bien la doctrina y la jurisprudencia comparada (por ejemplo, Sentencia del 13 de diciembre de 2002 de la Corte Suprema de Justicia colombiana, citada en Camacho López, 2005, p. 10), debaten su clasificación como contrato atípico o tipificado, en nuestro ordenamiento jurídico es típico. Ello es así dado que se encuentra regulado primariamente por el D. Leg. N.º 299, aplicándosele supletoriamente las reglas generales del C.C. y las del CdC.

Desde el punto de vista de su estructura, el *leasing* es un contrato oneroso, conmutativo y de trato sucesivo. Aunque su perfeccionamiento es consensual (no necesita una forma *ad solemnitatem*¹² para ser válido), la ley exige que conste por

¹² Cabe precisar que, la forma "*ad solemnitatem*" implica formalidades esenciales cuya omisión provoca la nulidad del acto jurídico, mientras que la forma "*ad probationem*" se refiere a formalidades opcionales que, aunque no son necesarias para la validez del acto, facilitan su comprobación. La distinción entre ambas radica en el carácter obligatorio y las implicaciones legales derivadas de su incumplimiento.

escrito (*ad probationem*). Esta formalidad es esencial, pues se considera un título ejecutivo, facilitando su ejecución judicial.

Precisamente sobre este último punto, la lógica empresarial, en su afán de eficiencia, ha transformado el acuerdo bilateral en un contrato con CGC. Este esquema, impulsado por la posición dominante de las entidades financieras, supone un pacto en el que el arrendatario carece de capacidad real para modificar los términos de manera sustancial.

Este desequilibrio de poder constituye el problema central, ya que las CGC, redactadas unilateralmente, facilitan la inserción de cláusulas potencialmente abusivas.

La consecuente ausencia de una verdadera negociación genera una asimetría contractual que coloca al arrendatario en una situación de desventaja, afectando directamente los principios de equidad y la buena fe.

3. ELEMENTOS

El contrato de *leasing* se estructura sobre dos elementos esenciales: los sujetos y el objeto del acuerdo. En este apartado se destacan únicamente aquellos aspectos que inciden directamente en la configuración de cláusulas abusivas.

A continuación, se analizan los elementos del contrato que, por su propia configuración, pueden ser fuente de desequilibrios:

A) *Sujetos del contrato*

El contrato de *leasing* se celebra entre un arrendador (entidad financiera) y un arrendatario (persona natural o jurídica), involucrando un tercero: el proveedor del bien.

a. Arrendador¹³

Esta entidad, casi siempre supervisada por la SBS, ostenta una posición de ventaja. Al redactar las condiciones de forma unilateral, puede incluir estipulaciones que comprometen el equilibrio del acuerdo, como cláusulas de resolución automática ante mínimos incumplimientos o penalidades desproporcionadas. Es la entidad de *leasing* que adquiere o lo manda a fabricar el bien y lo entrega en uso al arrendatario.

b. Arrendatario¹⁴

La figura del arrendatario es amplia, abarcando desde la persona natural o jurídica, que solicita el uso de un bien hasta puede ser un empresario, un profesional independiente, una entidad del Estado, una MYPE¹⁵ o, incluso, un consumidor, tal como lo define el Código de Protección y Defensa del Consumidor¹⁶. Este último caso

¹³ En la doctrina se emplean diversas denominaciones para referirse al arrendador en el contrato de *leasing*: “dador”, “sociedad de *leasing*”, “empresa arrendadora”, “entidad de *leasing*” o “locador”. En este trabajo, dichos términos se utilizarán de manera indistinta, sin que ello implique imprecisión sobre el rol que esta parte desempeña en la relación contractual.

¹⁴ De igual modo, respecto al arrendatario, la doctrina utiliza expresiones como “*locatario*”, “*usuario*”, “*cliente*”, “*parte contratante*” o “*adherente*”, según el enfoque del análisis. En este estudio, dichos términos se usarán de forma intercambiable, atendiendo al contexto, sin modificar su significado jurídico dentro del contrato de *leasing*.

¹⁵ Según la Asociación de Bancos del Perú (ASBANC), en un contexto de incertidumbre económica, el *leasing* financiero ha demostrado ser un aliado estratégico para la inversión privada, impulsando la productividad y la competitividad en sectores clave como la manufactura y las actividades inmobiliarias. El crecimiento sostenido y la creciente participación de las mipymes confirman que el arrendamiento financiero es un pilar fundamental para la sostenibilidad y el desarrollo económico a largo plazo del país. Dirección URL: <https://www.asbanc.com.pe/estadistica-del-sector/arrendamiento-financiero-aliado-estrategico-para-promover-la-inversion-privada>, [Consulta: 08 de marzo de 2025].

¹⁶ En adelante, se empleará la abreviatura C.P.D.C. a fin de hacer referencia al Código de Protección y Defensa del Consumidor.

se da en contratos de *leasing* sobre inmuebles destinados a vivienda o bienes muebles, como vehículos de uso personal.

Las normas de *leasing* no instituyen ninguna restricción respecto a los sujetos que pueden ostentar la calidad de arrendatarios financieros en la operación. (Soria Aguilar, 2008, p. 382)

El punto medular está en que, sin importar su tamaño o si es o no consumidor, el arrendatario a menudo se ve obligado a suscribir contratos predisuestos con CGC con un margen de negociación mínimo. Esta falta de oportunidad para discutir los términos es el caldo de cultivo para la inclusión de cláusulas abusivas que lo colocan en una posición de desventaja.

c. Proveedor del bien

En la lógica contractual del *leasing* financiero, la responsabilidad por cualquier vicio o defecto del bien recae sobre el proveedor, que es un tercero ajeno al acuerdo. En consecuencia, la entidad de *leasing* queda exenta de toda responsabilidad por los vicios redhibitorios, permitiendo que el arrendatario reclame directamente al proveedor.

Esta excepción a la regla general deja al arrendatario en una posición de desventaja contractual. La entidad de *leasing*, que adquiere el bien y lo entrega al usuario, se exime de la responsabilidad por los problemas que éste pueda presentar. El arrendatario, al adherirse a un contrato con cláusulas generales de contratación, asume la carga de gestionar los reclamos con un tercero con el que no tiene un vínculo contractual directo.

Esta estructura tripartita demuestra el desequilibrio de poder en la relación, ya que la entidad de *leasing* se libera de la carga de responsabilidad por los vicios del bien.

Por ello, es fundamental identificar estas cláusulas que, al transferir un riesgo inherente al negocio financiero directamente al usuario, resultan manifiestamente abusivas. Es frecuente encontrar estipulaciones que eximen al arrendador de toda responsabilidad, incluso en casos de vicios ocultos, evidenciando la asimetría contractual.

La doctrina, de hecho, sostiene que la relación jurídica entre la empresa de *leasing* y el proveedor se rige por las reglas de la compraventa y es independiente y distinta al contrato de arrendamiento financiero en sí mismo. (Cárdenas Quiroz, 1994, p. 502 citado en Soria Aguilar, 2008, p. 382).

B) Objeto del contrato

El objeto del *leasing* es un bien mueble o inmueble, determinado e identifiable, destinado generalmente a la actividad económica del arrendatario. A propósito, el D. Leg. N.º 299, ha señalado que no se puede celebrar sobre bienes genéricos o futuros, a menos que exista un *pre-leasing* formalizado.

Por lo tanto, las cláusulas que obligan al arrendatario a asumir costos desproporcionados de mantenimiento, o que le imponen una carga excesiva en caso de obsolescencia o daño del bien, pueden considerarse abusivas. La finalidad económica del *leasing* que es facilitar el uso de bienes de capital se ve distorsionada si el contrato impone condiciones leoninas que desvían el riesgo inherente del negocio al usuario.

En conclusión, el contrato de *leasing*, aunque útil y legalmente sólido, requiere un análisis jurídico exhaustivo. Su naturaleza de contrato con cláusulas predispuestas, la posición dominante de las entidades financieras y la vulnerabilidad del arrendatario son los factores que, si no se examinan con cautela, pueden convertir un instrumento

de financiamiento en una fuente de abuso. El objetivo es identificar estos puntos de riesgo para garantizar que el contrato sea un mecanismo de equidad.

4. FORMA

En el derecho peruano, el contrato de *leasing* es consensual, pues se perfecciona con el acuerdo de voluntades. No requiere formalidades *ad solemnitatem*. No obstante, para efectos probatorios y de exigibilidad, debe constar por escrito, ya sea físico o digital, lo que constituye una exigencia *ad probacionem*.

Pese a su naturaleza consensual, la exigencia de constar por escrito tiene un propósito más profundo que la mera prueba legal. Si bien puede formalizarse digitalmente (D.U. N.º 013-2020), la falta de claridad u omisión de detalles sustanciales en el documento puede dejar al arrendatario en una situación de indefensión¹⁷. Es aquí donde las cláusulas de resolución, de penalidades o de condiciones no transparentes pueden ser fácilmente camufladas, dificultando su comprensión y defensa judicial. La recomendación de elevarlo a escritura pública, sobre todo en bienes inmuebles, no es un mero formalismo, sino una estrategia de protección para evitar conflictos.

¹⁷ Es necesario señalar que, la jurisprudencia que respalda esta afirmación es la Casación N.º 3129-2017 ICA: El fallo, sustentado en el artículo 6 del D. Leg. N.º 299, establece que la responsabilidad por los daños al bien recae sobre el arrendatario desde el momento en que lo recibe. Este precedente resalta la trascendencia de que el contrato asigne las responsabilidades de forma clara y precisa, ya que la omisión de dicha información podría colocar al arrendatario en una posición de indefensión frente a un siniestro. Y la Casación N.º 12818-2017 LIMA: En esta sentencia, la Corte Suprema confirma que el contrato de arrendamiento financiero posee mérito ejecutivo, lo que le permite al arrendador iniciar un proceso judicial expedito para la recuperación del bien o el cobro de la deuda. La claridad de las cláusulas relativas al impago y a la resolución del contrato es fundamental para ambas partes. Si el contrato no especifica el número de cuotas impagadas que dan lugar a la resolución, el arrendatario podría enfrentar un litigio sin haber comprendido plenamente las consecuencias de su retraso.

5. DURACIÓN

La duración del contrato se pacta para amortizar el valor del bien, y en su etapa inicial. Aunque no existe un plazo mínimo legal, en la práctica se extiende el tiempo necesario para dicha amortización¹⁸. Durante un período inicial, el contrato suele ser irrevocable, lo que limita la salida anticipada del arrendatario. Un plazo mínimo muy largo, combinado con penalidades excesivas por una terminación anticipada, resulta en un desequilibrio contractual evidente. Estas cláusulas, al restringir la libertad del arrendatario para salir de un contrato que ya no le beneficia, se convierten en abusivas al desproporcionar el riesgo y el costo que debe asumir.

6. CANON

El canon o renta periódica del *leasing* es un concepto complejo que va más allá de un simple alquiler. De acuerdo con el análisis de Montoya Manfredi (2010, p. 359), esta renta incluye, principalmente, dos componentes impredecibles:

- La recuperación de la inversión (amortización): El pago periódico cubre la amortización del costo del bien que la compañía de *leasing* adquirió. De esta manera, el usuario va pagando el precio de compra que la sociedad inversora desembolsó al inicio.
- El rendimiento financiero (intereses y costos): Adicionalmente, el canon debe generar los intereses que corresponden al capital invertido por la sociedad

¹⁸ Desde la perspectiva de Barreira Delfino (2022, p. 9), la amortización se define como el proceso de liquidación de una obligación dineraria, incluidos sus intereses, mediante una serie de pagos realizados de forma periódica. El autor destaca que la efectividad de cualquier plan de amortización está intrínsecamente ligada al criterio del financiador, quien debe interpretar acertadamente las condiciones económicas y la proyección futura del mercado, al mismo tiempo que evalúa de manera adecuada los riesgos crediticios inherentes. La duración de este proceso queda delimitada a lo largo de un período de tiempo previamente estipulado, sea contractual o reglamentariamente.

locadora, junto con los costos operativos y la rentabilidad ordinaria esperada por dicha empresa por su gestión y operación financiera.

El problema surge cuando esta estructura no se detalla con la transparencia necesaria. La ambigüedad en la composición del precio favorece la inserción de para las cláusulas abusivas¹⁹, especialmente aquellas que permiten aumentos unilaterales, imponen cargos ambiguos o establecen penalidades automáticas sin una justificación clara. La opacidad del precio es, sin duda, una de las principales fuentes de conflictos, ya que atenta directamente contra el principio de buena fe contractual.

7. OPCIÓN DE COMPRA

Es la esencia del *leasing* financiero y lo diferencia de un simple arrendamiento. Este derecho, que le permite al arrendatario adquirir el bien al final del contrato por un valor residual, debe estar claramente estipulado. Esta cláusula es determinante, pues convierte el *leasing* en una operación orientada a la eventual transferencia de propiedad.

¹⁹ Se ha observado que el INDECOPI ha emitido resoluciones en otros sectores (inmobiliario o financiero, que son muy análogos al *leasing*) en cuanto a su naturaleza de contratos masivos de adhesión. Dichas resoluciones han declarado como abusivas las penalidades que resultan desproporcionadas. Un precedente relevante es la Resolución Final N.º 045-2022/CC3, en la que se sancionó a la inmobiliaria Desarrollo De Proyectos Inmobiliarios S.A.C. por imponer una penalidad equivalente al 10% del precio de venta por desistimiento de compra. Este caso demuestra que las cláusulas con penalidades excesivas son objeto de monitoreo y sanción por parte de las autoridades competentes. El mismo criterio de control de proporcionalidad es plenamente aplicable a los contratos de *leasing*. Por consiguiente, una cláusula que establezca penalidades excesivas en caso de incumplimiento, o que determine un precio de manera ambigua y que derive en perjuicio para el arrendatario, podría ser evaluada y, en su caso, declarada abusiva bajo el mismo enfoque doctrinal y jurisprudencial. Este precedente resalta la importancia de la proporcionalidad y la transparencia en la redacción de las cláusulas contractuales para evitar un desequilibrio significativo en los derechos y obligaciones de las partes.

El precio residual o valor de la opción de compra, es un componente esencial del *leasing* que se determina al momento de la celebración del contrato. Esta cuantía no es arbitraria, sino que resulta de la valoración de múltiples factores, entre los que destacan la potencial obsolescencia del equipo, las estrategias de comercialización, los planes de producción del usuario y las condiciones imperantes del mercado. (Linares Bretón citado en Jinesta Lobo, 1992, p. 31). Sin embargo, en la práctica, es común encontrar cláusulas que limitan o condicionan su ejercicio de manera injustificada. Requisitos onerosos, plazos irrazonables para ejercerla, o penalidades encubiertas que desincentivan su uso, son ejemplos de cláusulas abusivas que desnaturalizan por completo la finalidad del contrato.

Para el arrendatario (especialmente si es una MYPE o un consumidor), una opción de compra mal estructurada puede funcionar como un mecanismo de presión, obligándolo a elegir entre opciones económicamente desfavorables. Por consiguiente, la transparencia y proporcionalidad en la redacción de esta cláusula son la clave para garantizar la equidad.

8. CLASES

Conocer las distintas modalidades del *leasing* es necesario para entender cómo se distribuyen los riesgos y por qué las cláusulas abusivas pueden variar. Esta clasificación se aborda tanto por la finalidad económica de la operación como por el objeto del contrato.

A) Clasificación por finalidad económica

a. Leasing financiero

Esta la modalidad más común en el Perú, regulada específicamente por el D. Leg. N.º 299. Dicho marco legal lo define como el contrato mercantil cuyo objeto es la

locación de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a comprar dichos bienes. Este vehículo contractual constituye una operación de financiamiento con propósito adquisitivo.

Su función económica primaria es la obtención de capital para la expansión productiva o el mantenimiento de la competitividad, sin inmovilizar capitales propios (Buonocore, 1990, p. 52 citado en Soria Aguilar, 2008, 383). Resulta indispensable diferenciar esta figura de otros productos como el *renting* (*leasing* operativo), en virtud de la asunción del riesgo. Mientras que el *renting* se centra en el uso, en el *leasing* financiero el arrendatario asume casi la totalidad de los riesgos operativos y económicos del bien. Esta característica lo contrasta con el modelo de arrendamiento de uso puro. De esta forma, el *leasing* financiero se revela como un contrato con gran potencialidad en el financiamiento de proyectos, aunque aún es subutilizado en el Perú. (Peschiera Mifflin, 2008, p. 48). Esta concentración de riesgos sobre el arrendatario, aun sin ostentar la propiedad formal, expone a un significativo peligro de abuso contractual, en un mercado dominado por el uso de CGC. El maestro Puente y Lavalle (2017, p. 590), subraya que la problemática inherente a estas cláusulas exige un control riguroso para evitar que la parte económicamente dominante imponga estipulaciones que quebranten la equidad.

Este desequilibrio se manifiesta en la falta de equilibrio contractual y la imposición de cargas desproporcionadas, como las cláusulas de aceleración excesiva, que vulneran los principios de buena fe y equidad contractual.

b. Leasing operativo (*renting*)

Este tipo de *leasing* se asemeja más a un alquiler que a una de compraventa a plazos. El propio proveedor actúa como arrendador del bien (Ramos Campodarve,

2001, p. 242), lo que simplifica la operación al incluir servicios conexos. La propiedad del activo siempre permanece en manos del arrendador, quien asume los riesgos de obsolescencia y los gastos de mantenimiento.

De hecho, se trata de un producto financiero en alza con gran dinamismo en su operativa. Por su naturaleza, este contrato no suele dar lugar cláusulas abusivas relacionadas con la propiedad. No obstante, el riesgo contractual en este tipo se centra en los servicios adicionales, como el mantenimiento y las condiciones de uso, si sus alcances o penalidades no están detallados con precisión.

c. Lease back (retroleasing)

Es una estrategia para obtener liquidez sin perder el uso de un activo. Una empresa vende un bien de su propiedad a una entidad de *leasing* (Peschiera Mifflin, 2008, p. 48), la cual se lo arrienda de inmediato. La empresa conserva el uso del bien y tiene la opción de recompra al término del contrato.

En este supuesto, el riesgo reside en la imposición de condiciones leoninas de recompra, lo cual se traduce en una indebida afectación del derecho de propiedad sobre un activo que ya pertenecía al adherente.

d. Leasing bróker

En esta modalidad, la sociedad de *leasing bróker* actúa como mediadora entre proveedores y usuarios (Arrubla Páucar, 1990, p. 219). Tratándose de esta figura, la contingencia principal radica en la inclusión de cláusulas de exoneración de responsabilidad a favor del *bróker*, implicando una traslación indebida del riesgo al arrendatario, dado el rol fundamental del *bróker* en la canalización de la operación financiera.

En resumen, cada elemento del contrato de *leasing* puede ser una oportunidad para insertar una cláusula abusiva. Un análisis jurídico riguroso es indispensable para evitar que la esencia financiera del contrato se convierta en un vehículo de desequilibrio en perjuicio del arrendatario.

A continuación, se presenta un cuadro comparativo de los cuatro tipos de *leasing* en función de criterios relevantes:

Tabla 2

Tabla comparativa de los 4 tipos de leasing en función de criterios relevantes

Tipo de leasing	¿Quién cede el bien?	¿Hay opción de compra?	¿Quién asume riesgos?	¿Incluye servicios?	Finalidad principal
Financiero	Entidad financiera	Sí	Arrendatario	No	Financiamiento, uso, con opción de adquisición
Operativo (renting)	Proveedor	No	Arrendador/Proveedor	Sí (mantenimiento y reposición)	Uso temporal de bienes
Lease -back	Entidad financiera	Sí	Arrendatario	No	Obtener liquidez conservando el uso del bien
Leasing bróker	Bróker como mediador	No	Arrendatario	No	Facilitar la operación entre partes

Nota. Elaboración propia, con asistencia de inteligencia artificial (ChatGPT)

B) Clasificación por finalidad económica

Además de las modalidades descritas, el *leasing* se clasifica en función del bien objeto del contrato. Estas definiciones constituyen conceptos fundamentales que

delimitan la naturaleza de la relación contractual y configuran el ámbito en el que se gestan los abusos.

a. Leasing mobiliario

Esta modalidad es una herramienta de financiamiento eficaz para PYMES que requieren adquirir activos como maquinaria o vehículos. El arrendatario asume gastos como mantenimiento y seguros. Aquí, el riesgo de abuso se centra en las cláusulas de penalidades excesivas o las estipulaciones que imponen al arrendatario la total responsabilidad por la obsolescencia o el deterioro del bien, a pesar de que éste último no es el propietario.

b. Leasing inmobiliario

En esta modalidad, el arrendador adquiere un inmueble para cederlo al arrendatario con opción de compra. Regulado por el D.L. N.º 1177 y el D.S. N.º 017-2015-VIVIENDA, se ha consolidado como una vía de acceso a la vivienda. El riesgo en este caso reside en las cláusulas de resolución automática o en la imposición de tasas de interés variables y desproporcionadas que pueden desequilibrar la relación a largo plazo, aprovechando el carácter de bien de primera necesidad que tiene la vivienda.

9. CALIDAD DE TÍTULO EJECUTIVO

El artículo 10²⁰ del D. Leg. N.º 299 confiere al contrato de *leasing* la calidad de título ejecutivo. Si bien esta característica agiliza la recuperación del bien y el capital, también facilita el abuso, dado que prescinde de la fase de cognición de un proceso ordinario. En consecuencia, el arrendador puede iniciar directamente la ejecución para

²⁰ Artículo 10: El contrato de arrendamiento financiero tiene mérito ejecutivo. El cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, incluyendo la realización de las garantías otorgadas y su rescisión, se tramitarán con arreglo a las normas del juicio ejecutivo.

recuperar el bien, lo que limita significativamente las opciones de defensa del arrendatario, por ejemplo, ante un retraso justificado o un vicio del bien arrendado. Esta situación crea una asimetría procesal que favorece al arrendador, dejando al arrendatario con un reducido margen para ejercer sus derechos o debatir el fondo del incumplimiento.

La posición dominante del arrendador le permite incluir cláusulas abusivas que, con la promesa de una rápida ejecución, limitan la defensa del arrendatario. A menudo, estas cláusulas imponen intereses o penalidades desproporcionadas o establecen la resolución unilateral por incumplimientos mínimos o genéricos.

Aunque estos abusos pueden ser cuestionados en la vía judicial, el carácter ejecutivo del título coloca al arrendatario en una situación de desventaja que exige una defensa rápida y especializada para neutralizar la eficacia inmediata del mandato ejecutivo.

El carácter ejecutivo afecta al arrendatario no en su mera existencia, sino en la celeridad y eficacia que imprime a la pretensión del arrendador. Un título ejecutivo confiere la capacidad de activar una vía procesal sumaria que omite el debate sobre la existencia o validez de la obligación, dándola por cierta y exigible desde el inicio. Este mecanismo procesal, si bien útil para el mercado, requiere un control judicial riguroso en la fase de oposición para evitar que la forma prevalezca sobre el fondo y la equidad contractual.

10. EXTINCIÓN

La terminación del contrato, ya sea ordinaria o anticipada, también es una fuente potencial de abusos. La claridad en las cláusulas de extinción es vital para evitar conflictos.

A) Extinción ordinaria

Al vencer el plazo, el arrendatario tiene tres opciones: ejercer la opción de compra, renovar el contrato o devolver el bien. La falta de claridad en las cláusulas que regulan estas opciones, como la imposición de requisitos onerosos para la compra o la renovación, puede constituir una cláusula abusiva. Es fundamental que el contrato especifique con exactitud la condición exigida para la devolución del bien y que no se incluyan cobros adicionales no previstos que carezcan de una justificación económica objetiva.

B) Extinción anticipada

Además del incumplimiento de pago, el contrato de *leasing* puede resolverse por otras causas. A continuación, se detallan las más comunes y relevantes:

- Pérdida o destrucción del bien: Si el bien se pierde o destruye por causas ajenas al arrendatario, el contrato puede resolverse automáticamente (art. 1351 del C.C.), salvo pacto en contrario.
- Mutuo acuerdo: Las partes pueden decidir de común acuerdo resolver el contrato en cualquier momento (art. 1354 del C.C.). Es fundamental que, definan de antemano las consecuencias económicas de la resolución.
- Incumplimiento de otras obligaciones: Si alguna de las partes incumple sus obligaciones contractuales, la otra puede pedir la resolución (art. 1430 del C.C.).
- Fuerza mayor o caso fortuito: El contrato puede resolverse por eventos de fuerza mayor o caso fortuito (arts. 1315 y siguientes del C.C.) cuando un suceso imprevisible e irresistible hace imposible su continuación.

- Resolución judicial: Un juez puede resolver el contrato en casos de controversias graves o incumplimientos que frustren la finalidad del mismo.

Las cláusulas de extinción anticipada suelen ser impuestas por el arrendador. Por ello, es fundamental que respeten los principios de proporcionalidad y buena fe. Una cláusula que sanciona con la pérdida total de las cuotas pagadas por un incumplimiento menor, o que impone penalidades excesivas, es una cláusula abusiva que puede ser cuestionada judicialmente, incluso si el marco legal peruano no las regula de forma específica para el *leasing*.

11. BENEFICIOS Y RIESGOS CONTRACTUALES

El contrato de *leasing* constituye una herramienta financiera de doble arista. Si bien ofrece ventajas sustanciales, implica riesgos inherentes que deben ser ponderados con rigor, particularmente en el ámbito de las CGC.

Según Polar (2000, p. 353), la operación es atractiva para el arrendatario por su carácter de financiación a medida, destacando:

- Financiación integral: Acceso a financiación sin mayores desembolsos iniciales.
- Liquidez y endeudamiento: Resguarda la liquidez y mantiene intacta la capacidad de endeudamiento.
- Flexibilidad operativa: Celeridad en la contratación y flexibilidad para adaptar la duración, las cuotas y la opción de compra.
- Ventaja fiscal: La deducibilidad de las cuotas genera un escudo fiscal que facilita la amortización acelerada y la renovación tecnológica.

No obstante, estas ventajas se sopesan con desventajas significativas que se convierten en el caldo de cultivo para el abuso: el costo financiero total suele ser superior al de un crédito simple, el contrato es irrevocable en su fase inicial, y lo más importante, el arrendatario debe asumir la totalidad de los riesgos inherentes al bien (deterioro o pérdida) desde su recepción, sin ser el propietario formal. (Polar, 2000, pp. 351-353).

Esta asunción total de riesgos se traduce en restricciones contractuales que limitan la autonomía del arrendatario destacando:

- Restricciones de uso y prohibición de modificaciones: La prohibición de efectuar modificaciones sin autorización del arrendador (art. 1677° del C.C.) busca preservar el valor del activo. No obstante, las penalidades desproporcionadas derivadas de su incumplimiento son susceptibles de ser evaluadas como cláusulas abusivas.
- Imposición de seguros y mantenimiento con proveedores designados: Si bien la obligación de contratar seguros es válida (Resolución SBS N.º 3274-2017), la restricción del proveedor contraviene el derecho a la libre elección del consumidor (art. 65° del C.P.D.C.). La jurisprudencia de INDECOPI²¹ sanciona esta práctica al calificarla como venta atada.

Estas estipulaciones son un claro indicio de la asimetría de la relación contractual, estableciendo un control del arrendador sobre la propiedad del bien (que ya se encuentra en posesión y riesgo del arrendatario), exigiendo un análisis minucioso.

²¹ En el resto del documento, el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual se denominará utilizando la abreviatura INDECOPI.

Desde la perspectiva del arrendador, la figura contractual le asegura un respaldo patrimonial fundamental, dado que la propiedad del bien actúa como la principal garantía. Esto genera un flujo de ingresos previsibles y continuos, permite transferir el riesgo de mantenimiento y deterioro del activo al arrendatario y fiscalmente, la operación representa un escape fiscal considerable (Polar, 2000, p. 354).

Sin embargo, el arrendador enfrenta el riesgo de insolvencia de la empresa usuaria, que puede interrumpir el análisis financiero proyectado, además de dificultades regulatorias o de coordinación legislativa que entorpecen el rápido ejercicio de sus derechos para la recuperación efectiva del bien ante un eventual incumplimiento (Polar, 2000, p. 355).

El contrato de *leasing* es útil, pero solo si es justo²². Tal justicia, lejos de ser un mero concepto ético, constituye un principio fundamental que exige un equilibrio prestacional que evite la desproporción entre las obligaciones y los derechos.

Su diseño asimétrico exige una revisión exhaustiva para que la herramienta de financiamiento no termine siendo una fuente de desequilibrio económico y jurídico, lo cual podría acarrear la nulidad de las estipulaciones injustas y, en última instancia, socavar la seguridad jurídica de la operación en su totalidad.

²² En este sentido, la doctrina es clara: "... Cuando se le encarga hacer un contrato, su finalidad última, es buscar las bases sólidas que sostengan jurídicamente el pacto entre los contratantes, que el contrato sea válido, equitativo, justo y que corresponda a las verdades de lo querido y expresado por las partes. La destreza en la redacción y la seguridad jurídica que proporciona la fe pública, no son elementos suficientes para que sea justo: debe haber también equidad, es decir, evitar cualquier abuso de una de las partes en contra de la otra." (Pérez Fernández del Castillo, 2017, p. 279)

IV. CLÁUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN VERSUS CONTRATO POR ADHESIÓN

El Derecho Contractual tradicional concebía el contrato como el resultado de una negociación entre partes en igualdad de condiciones. Sin embargo, en el contexto actual, la realidad es muy distinta: la contratación en masa ha convertido la negociación en una excepción (Soto Coaguila, 2003, p. 528), pues la regla es la imposición unilateral de los términos. Este cambio estructural responde a la necesidad de agilizar las transacciones comerciales.

Esto ha dado lugar a conceptos como las CGC y el contrato por adhesión, que, aunque se parezcan, son cruciales para entender el riesgo de abuso en el *leasing* financiero.

Es un error común usar estos términos como sinónimos. El contrato por adhesión (art. 1390 del C.C.) es aquel donde una de las partes solo puede aceptar o rechazar el contrato en su totalidad. No hay negociación posible. Es un "tómalo o déjalo" (Vásquez Rebaza, 2023, p. 83).

En cambio, un contrato con CGC tiene un esquema distinto. Aunque las cláusulas han sido redactadas de forma previa y unilateral, el adherente sí tiene la posibilidad de negociar aspectos clave. El art. 1397 C.C. presume el conocimiento de las CGC cuando han sido puestas a disposición del público mediante adecuada publicidad (Taboada Córdova, 2002, p.140)

La figura del *leasing* financiero es un ejemplo paradigmático de contrato con CGC. Como se ha señalado, el arrendatario puede negociar elementos económicos esenciales con la entidad financiera (el bien, el número de cuotas, el plazo y el valor de la opción de compra). Esta capacidad de negociación, aunque limitada, excluye su calificación como un contrato por adhesión en estricto sentido.

La relevancia de esta distinción se traslada al régimen de control aplicable, el cual opera en dos dimensiones complementarias en el ámbito financiero:

- El control de incorporación

El régimen de las CGC exige que las cláusulas no negociadas sean cognoscibles por el adherente. El art. 1397º C.C. impone al predisponente el deber de publicidad, que en el sector financiero se traduce en la obligación de las entidades de transparentar información conforme a las directivas de la SBS.

El control de incorporación no es un mero formalismo. Se justifica en el principio de la buena fe y el deber de información, exigiendo que el adherente haya tenido una oportunidad real de conocimiento y comprensión.

- El control de contenido

Este control es el mecanismo de tutela sustantiva contra el abuso. Si bien el Derecho Civil permite la nulidad de las cláusulas contrarias a la buena fe y equidad (art. 1399º C.C.), establece un marco de protección especializado para los servicios financieros, centrado en la prohibición de las cláusulas abusivas (art. 51º y siguientes).

En el *leasing* financiero, este control se dirige a mitigar el desequilibrio injustificado en perjuicio del arrendatario, fiscalizando la legitimidad de:

- Las cláusulas penales y la tasa de interés moratorio.
- Las cláusulas de resolución anticipada y aceleración de la deuda.
- Las disposiciones relativas a la imposición de seguros y comisiones que no guarden correlación con el servicio efectivamente prestado.

Como bien señaló el jurista Puente y Lavalle (1995, p. 20), el C.C. diseñó las cláusulas generales con la principal finalidad de facilitar el tráfico masivo de bienes y

servicios, y solo en un plano secundario para proteger al contratante débil. Es precisamente en este punto donde el derecho del consumo entra en escena, no como un rival, sino como un complemento esencial.

En realidad, no existe tensión alguna, porque ambas ramas operan bajo lógicas distintas. Mientras el derecho civil parte de una premisa de igualdad formal, el derecho del consumidor reconoce la fragilidad estructural del consumidor. Éste hace énfasis en la asimetría de información y de poder de negociación, y por eso su propósito fundamental es la tutela del más débil.

Las CGC son, entonces, el puente que une ambas lógicas. El Derecho Civil las crea para agilizar el comercio, y el derecho del consumo establece las reglas para que ese comercio sea justo y equitativo. Lejos de ser adversarios, el Derecho Civil y el Derecho del Consumidor son socios que trabajan para un mismo objetivo: un mercado dinámico y a la vez justo.

V. CLÁUSULAS ABUSIVAS

Habiendo determinado que la fuente del desequilibrio contractual en el *leasing* es el uso predispuesto de las CGC corresponde abordar el fenómeno de las cláusulas abusivas, que son la expresión material del problema central de esta investigación. El verdadero desafío no radica solo en definirlas, sino en establecer por qué el sistema legal peruano no ha logrado neutralizarlas. Este capítulo diseca la noción de cláusula abusiva, sus elementos esenciales y cómo, a pesar de los marcos normativos, estas estipulaciones persisten minando la equidad negocial en desmedro del adherente.

El Derecho moderno ha presenciado un cambio profundo: la contratación en masa ha desplazado a la forma tradicional de negociar. Ya no se trata de acuerdos entre partes en igualdad, sino de contratos redactados unilateralmente por una de ellas. En este escenario, las CGC adquieren una relevancia particular. Como bien lo

explica Cárdenas Quiroz (1996, p. 20), estas disposiciones abstractas y estandarizadas, adquieren fuerza vinculante solo al momento de celebrar el contrato individual

Es importante señalar que, en derecho colombiano, la doctrina ha extendido la aplicación del concepto de cláusula abusiva a contratos negociados, siempre que exista una contravención a la buena fe y el consecuente desequilibrio (Larroument citado en Posada Torres, 2015, p. 156). Este contexto propicia la inclusión de cláusulas abusivas, las cuales rompen el equilibrio prestacional o la equidad contractual. Esta ruptura es el resultado de dos factores: un poder de negociación desigual y la consecuente inclusión de cláusulas que desfavorecen al adherente, quien carece de la capacidad de modificar el contrato.

Detectar estas estipulaciones trasciende el ejercicio técnico: es la vía fundamental para proteger la equidad y la buena fe. La justicia contractual se procura mediante el equilibrio negocial (Bartolomeo, 1953, citado en Chamie, 2008), buscando restaurar la balanza inclinada en favor del arrendador. Este análisis demuestra cómo el contrato de *leasing*, legalmente válido, puede ser desvirtuado por disposiciones desproporcionadas.

1. *¿QUÉ SON LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS?*

Las cláusulas abusivas son disposiciones impuestas unilateralmente por una parte con posición negocial superior que generan un desequilibrio injustificado en los derechos y obligaciones de los adherentes. Básicamente, vulneran principios como la buena fe, la equidad y la transparencia, imponiendo condiciones desproporcionadas o trasladando riesgos indebidos a la parte más débil de la relación jurídica.

Desde la óptica doctrinal, la cláusula contractual abusiva se configura como aquella estipulación que, contraria a las exigencias de la buena fe, genera un desequilibrio importante e injustificado en las obligaciones contractuales en

detrimento del consumidor o adherente. (Rengifo citado por Echeverri Salazar, 2011, p. 129)

Reforzando esta posición, la doctrina también enfatiza que los requisitos esenciales de la cláusula abusiva son, precisamente: a) ser contraria a la buena fe objetiva entendida como el modelo de conducta contractual leal y b) causar un perjuicio o desequilibrio jurídico importante en los derechos y obligaciones derivadas del contrato.

En la jurisprudencia, la Sala Especializada en Protección al Consumidor del INDECOPI²³ ha establecido tres características para su identificación:

- i) Falta de negociación sobre ella,
- ii) Verosimilitud de que no existen alternativas distintas en el mercado.
- iii) Desproporción injustificada entre los beneficios, riesgos y costos asumidos por ambas partes, en perjuicio del consumidor²⁴.

²³ Con fecha 17 de octubre de 2019, la Sala Especializada en Protección al Consumidor del INDECOPI (SPC), publicó la guía denominada “Lineamientos sobre Protección al Consumidor”, con el fin de dar a conocer los principales criterios resolutivos sobre protección al consumidor adoptados por el Indecopi, de forma que los consumidores y proveedores tengan un mejor conocimiento de sus derechos en sus relaciones de consumo. En la segunda entrega se dio a conocer los aspectos procesales, en esta tercera parte daremos a conocer alcances sobre Cláusulas Abusivas y la legitimidad para cuestionarlas ante el Indecopi. INDECOPI, Lineamientos sobre protección al consumidor 2019. gob.pe. 16 de febrero de 2021. Para acceder al documento, ingresar a la siguiente dirección URL: <https://www.gob.pe/institucion/indecopi/informes-publicaciones/1683478-lineamientos-sobre-proteccion-al-consumidor-2019>, [Consulta: 11 de marzo de 2025].

²⁴ Véase la Resolución N.º 0078-2012/SC2-INDECOPI. Memorias de los jueves de jurisprudencia en el Indecopi. Primera jornada: Cláusulas abusivas incluidas en contratos de consumo. 21 de septiembre de 2023. Para acceder al documento, ingresar a la siguiente dirección URL: <https://repositorio.indecopi.gob.pe/backend/api/core/bitstreams/27a40b43-3f00-48f6-9231-d9b9bc767d39/content>, [Consulta: 11 de marzo de 2025].

En sentido amplio, este tipo de cláusula puede ser definida como aquélla que es “notablemente desfavorable para el adherente” (De la Maza Gazmuri, 2003, p. 119). El análisis precedente, si bien se ha enfocado en el ámbito de la protección del consumidor, posee una aplicabilidad que trasciende dicha esfera. Los principios de nulidad de cláusulas abusivas y la exigencia de equilibrio prestacional se erigen, *mutatis mutandis*, como pilares fundamentales del derecho civil contractual.

En el *leasing*, las condiciones son impuestas por la entidad financiera, lo que genera contratos estandarizados y una evidente falta de equilibrio en la relación contractual. Esta situación constituye un factor determinante para la inclusión de cláusulas abusivas en perjuicio del arrendatario. La falta de transparencia, manifestación de la asimetría informativa, se materializa de diversas formas que impiden al arrendatario una comprensión plena:

- Lenguaje legal “arcano” y opacidad documental: La entidad financiera emplea terminología compleja y dispersa información valiosa (penalidades y opción de compra) en formatos de difícil lectura. Esto contraviene el principio de transparencia y el deber de información (arts. 3º y 18º del C.P.D.C.) que demandan información suficiente, veraz y de fácil comprensión.
- Omisión del costo financiero total: El contrato omite o relega los detalles del costo efectivo total del *leasing* (verbigracia tasa de interés efectiva, gastos de seguro y comisiones). Esta omisión vulnera el Título II del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero (Resolución SBS N.º 3274-2017), norma que exige la revelación destacada de los costos integrales para garantizar una decisión informada.
- Ausencia del deber de ilustración: La entidad se limita a la entrega formal del documento sin explicar las cláusulas gravosas. Esto infringe el estándar de

conducta exigido por la buena fe objetiva (art. 1362° del C.C.), del cual emana el deber de ilustración del contratante experto (arrendador) hacia el consumidor no profesional (arrendatario).

En síntesis, la falta de transparencia se manifiesta cuando la entidad financiera no provee toda la información de manera sencilla, clara y completa. Esto genera un desequilibrio de poder en el que el contratante con mayor conocimiento ostenta una posición dominante, lo que le permite establecer condiciones abusivas sin que la otra parte las comprenda cabalmente.

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

El artículo que reconoce de forma directa a las cláusulas abusivas es el 1398 del C.C., el cual establece que, en los contratos no negociados, las estipulaciones que establezcan a favor de quien las ha redactado exoneraciones o limitaciones de responsabilidad, o facultades de suspender o resolver el contrato, son nulas. Por su parte, el Reglamento de Transparencia de la SBS²⁵ las define como estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, causan un desequilibrio significativo en los derechos y obligaciones.

Para reconocer una cláusula abusiva en el *leasing* financiero, la doctrina (Arana, 2010, pp. 62-63) exige verificar los siguientes elementos, los cuales revelan la naturaleza unilateral y masiva de su redacción:

- Son redactadas unilateralmente por una entidad, empresa o profesional.

²⁵ Reglamento de Transparencia de Información y Contratación con Usuarios del Sistema Financiero, Resolución SBS N.º 8181-2012, del 25 de octubre de 2012.

Artículo 46°. - “Las cláusulas abusivas son todas aquellas estipulaciones no negociadas que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio de los usuarios, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato (...”).

- Vinculan el contrato de consumo a los intereses del empresario o proveedor en perjuicio del consumidor o usuario.
- Se dirigen a una pluralidad de personas (consumidores o usuarios).
- Se “pre redactan” en abstracto con condiciones generales para ser incluidas en contratos futuros.
- No son negociadas, pues el consumidor o usuario, suele plegarse o adherirse a las cláusulas pre-redactadas por la empresa.
- Van en contra de los principios de buena fe, transparencia y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes.

Cuando un contrato de *leasing* no permite una negociación real, otorga beneficios desproporcionados a la entidad financiera y limita los derechos del arrendatario, no se está ante un simple contrato exigente, sino ante la presencia de cláusulas abusivas. Detectarlas es la primera línea de defensa para el arrendatario.

3. ¿CÓMO RECONOCER UNA CLÁUSULA ABUSIVA?

No todo lo legal es justo²⁶. En contratos de *leasing* financiero estandarizados, es común encontrar condiciones que, aunque aparentan legalidad, inclinan la balanza a favor de la entidad arrendadora. Para identificarlas, la doctrina ha establecido tres

²⁶ “No todo lo legal es justo”, pues lo legal es solo en cierto modo justo, porque existen zonas de penumbra o vacíos, hacia los cuales, la ley por su naturaleza universal no alcanza, y es allí, donde se invoca a la equidad. Esta frase constituye uno de los muchos antecedentes de la discusión entre positivistas, iusnaturalistas y iusfundamentalistas en el periodo moderno respecto de la ley y la moral. (Avellaneda Vásquez, 2002, p. 29)

criterios que permiten analizar el espíritu de las condiciones contractuales, más allá de su mera redacción literal²⁷:

- (i) La cláusula ocasione una desventaja al consumidor.
- (ii) La desventaja impuesta no se justifique en el contrato interpretado en conjunto.
- (iii) La desventaja sea significativa, desequilibrando la relación entre el proveedor y el consumidor.

En resumen, si un contrato no permite una negociación real, otorga beneficios desproporcionados a una parte y limita los derechos de la otra, se trata de una cláusula abusiva.

4. LO QUE DICE LA LEY: EL MARCO NORMATIVO APLICABLE

El ordenamiento jurídico peruano provee mecanismos para contrarrestar las cláusulas abusivas, cuya aplicación se extiende aún en aquellos contratos que no se rigen por la normativa de consumo.

A) Código Civil

El art. 1398 del C.C. es el primer gran pilar. Este artículo declara expresamente la invalidez de una serie de cláusulas en contratos privados no negociados. En el contexto del *leasing*, las más relevantes son:

²⁷ Resolución N.º 045-2022/CC3 – INDECOPI. Cita a ALPA, Guido. Es importante señalar que la Directiva 93/13/CEE establece ciertos criterios para la evaluación de cláusulas abusivas (“todas las circunstancias que concurren en su celebración, así como las demás cláusulas del contrato o de cualquier otro contrato relacionado”). En este contexto, y en desarrollo de la normativa establecida por la mencionada directiva comunitaria, Alpa presenta el esquema de análisis descrito anteriormente.

- Exoneración o limitación de responsabilidad: Una cláusula que libere al arrendador de responsabilidad por dolo o culpa es nula. Esto es decisivo en el *leasing* para prevenir que la entidad financiera se desentienda si el bien tiene un vicio oculto.
- Suspensión injustificada del contrato: El arrendador no puede suspender el contrato sin una causa objetiva. Esto evita que te dejen sin el uso del bien por un motivo caprichoso.
- Facultades unilaterales de rescisión o resolución: Las cláusulas que le dan al arrendador la capacidad de resolver el contrato de forma arbitraria son inválidas. La resolución debe estar justificada por un incumplimiento real y grave.
- Limitación al derecho de defensa del arrendatario: Toda cláusula que impida al arrendatario presentar excepciones o defensas legales vulnera el derecho al debido proceso, protegido por la Constitución Política y el Código Procesal Civil, CPC también.
- Renovaciones automáticas sin consentimiento claro: Un contrato de *leasing* que se prorroga automáticamente sin el consentimiento expreso del arrendatario es abusivo, pues coloca a éste en una relación contractual que no ha decidido de forma clara.

B) El Código de Protección y Defensa del Consumidor

Brinda una protección reforzada al arrendatario que califica como consumidor (ejemplo *leasing* de auto de uso personal). La ley reconoce su posición de desventaja, lo que hace su protección más sólida. Los arts. 50 al 52 establecen un régimen de control, cuya finalidad es resguardar al consumidor de su vulnerabilidad. El art. 50 del

C.P.D.C., establece una lista de cláusulas que, por su naturaleza, se presumen nulas de pleno derecho (*"lista negra"*):

- a. Las que excluyan o limiten la responsabilidad del proveedor o sus dependientes por dolo o culpa, o las que trasladen la responsabilidad al consumidor por los hechos u omisiones del proveedor.
- b. Las que faculten al proveedor a suspender o resolver unilateralmente un contrato, salvo disposición legal distinta o la aplicación de normas prudenciales debidamente sustentadas emitidas por la autoridad correspondiente.
- c. Las que faculten al proveedor a resolver un contrato sin comunicación previa o a poner fin a un contrato de duración indeterminada sin un plazo de antelación razonable, salvo disposición legal distinta o la aplicación de normas prudenciales debidamente sustentadas emitidas por la autoridad correspondiente.
- d. Las que establezcan a favor del proveedor la facultad unilateral de prorrogar o renovar el contrato.
- e. Las que excluyan o limiten los derechos legales reconocidos a los consumidores, como el derecho a efectuar pagos anticipados o prepagos, o a oponer la excepción de incumplimiento o a ejercer el derecho de retención, consignación, entre otros.
- f. Las que establezcan respecto del consumidor limitaciones a la facultad de oponer excepciones procesales, limitaciones a la presentación de pruebas, inversión a la carga de la prueba, entre otros derechos concernientes al debido proceso.
- g. Las que establezcan la renuncia del consumidor a formular denuncia por infracción a las normas del presente Código.

h. Las que sean contrarias o violatorias a normas de orden público o de carácter imperativo.

Este precepto se alinea con estándares internacionales, como los previstos en la Directiva 93/13/CEE de la Unión Europea²⁸, y en el marco latinoamericano, con la Ley de Defensa del Consumidor de Argentina (Ley 24.240) y el Código de Defensa del Consumidor de Brasil (Lei N.º 8.078). El art. 51 del C.P.D.C. refuerza esta protección al precisar que las cláusulas abusivas carecen de eficacia jurídica, incluso si el consumidor las ha aceptado. Esta norma invierte la carga de la prueba, obligando al proveedor a demostrar la equidad y transparencia de sus condiciones. La protección del consumidor no se limita a la inaplicación de la cláusula, puesto que la autoridad administrativa puede imponer sanciones (multas) a la entidad financiera.

De manera enunciativa, aunque no limitativa, son cláusulas abusivas (art. 51 del C.P.D.C.) atendiendo al caso concreto, las que a pie seguido se indican:

- a. Las que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en los contratos.
- b. Las que permitan al proveedor modificar unilateralmente las condiciones y términos de un contrato de duración continuada, en perjuicio del consumidor, salvo que obedezca a motivos expresados en él y el consumidor goce del derecho a desvincularse del mismo sin penalización alguna. Lo dispuesto en el presente literal no afecta las cláusulas de adaptación de los precios a un índice de ajuste legal ni la fijación de tarifas de los servicios públicos sujetos a regulación económica.

²⁸ A diferencia de la Directiva 93/13/CEE, el ordenamiento peruano carece de una lista abierta con criterios de interpretación judicial evolutiva.

- c. Las que establezcan la prórroga automática del contrato fijando un plazo excesivamente breve para que el consumidor manifieste su voluntad de no prorrogarlo.
- d. Las que establezcan cargas económicas o procedimientos engorrosos para efectuar quejas ante el proveedor, así como las que establezcan procedimientos engorrosos para proceder a la reparación del producto no idóneo, o supongan cualquier acto previo o acción por parte del consumidor que imposibilite la debida protección de sus derechos.
- e. Las que permitan al proveedor delegar la ejecución de su prestación a un tercero cuando aquel fue elegido por sus cualidades personales.
- f. Las que establezcan que el proveedor puede cambiar unilateralmente en perjuicio del consumidor el tipo de moneda con la que fue celebrado el contrato.

El principio de equilibrio contractual es fundamental en el *leasing* financiero. Una cláusula que lo transgrede puede ser calificada como abusiva, sin importar su redacción jurídica.

Este criterio no se limita a las relaciones de consumo, sino que rige también en las transacciones entre empresas donde la entidad financiera ostenta una posición dominante.

VI. SISTEMAS DE CONTROL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO

El control de las cláusulas abusivas en el Perú no recae en un único actor. Opera mediante un sistema tripartito que garantiza una supervisión progresiva: el legislador

establece el marco normativo, las autoridades administrativas fiscalizan su cumplimiento, y el Poder Judicial o el arbitraje resuelven los conflictos concretos.

Este modelo, aunque fragmentado en su ejecución, converge en la protección de los principios esenciales del Derecho privado: la buena fe, el equilibrio contractual y la protección del consentimiento. Sobre este último, es necesario recordar que "para que el dolo vicio el consentimiento, debe ser obra de una de las partes y aparecer claramente que sin él la otra no habría contratado" (Chamie, 2008, pp. 120 -121).

Cada nivel actúa en una etapa distinta, con el objetivo común de prevenir abusos y proteger al adherente, especialmente en contratos de adhesión como el *leasing* financiero. A continuación, se presenta una tabla que resume los tres niveles de control y su respectiva función, como antesala al análisis específico de cada uno:

Tabla 3

Resumen de los sistemas de control de cláusulas abusivas

Sistema	¿Qué o quiénes representa/n?	Función principal	Alcance
Legislativo	Congreso / normas (Constitución, C.C., C.P.D.C., entre otras).	Establece límites legales, define abusividad y declara nulidad de cláusulas.	Contratos de consumo y privados.
Administrativo	INDECOPI, SBS, OSIPTEL, SUTRAN, etc.	Supervisa, fiscaliza y sanciona prácticas abusivas.	Relaciones de consumo.
Judicial / Arbitral	Poder Judicial / Tribunales arbitrales.	Interviene en conflictos concretos; puede declarar la nulidad de cláusulas.	Todo tipo de relación contractual ya sea de consumo o privados, pero se rige por la vía de solución de controversias que las partes hayan pactado en el <i>leasing</i> .

Nota. Elaboración propia, con asistencia de inteligencia artificial (ChatGPT)

Seguidamente, se examinará cada uno de estos sistemas de control de forma individual, para entender su función y su importancia en la lucha contra las cláusulas abusivas en los contratos de *leasing*:

1. LEGISLATIVO

El control legislativo constituye el primer nivel de defensa al establecer reglas y principios en el marco normativo, como el C.C. y el CPCD que prohíben anticipadamente los abusos. De esta forma, el legislador define los límites claros para la contratación en contextos de desigualdad, como en el *leasing* financiero.

El Código Civil, en su Título Preliminar (arts. IV, V, VII, IX, X) y en los artículos 1397 a 1401, brinda herramientas esenciales para el control de la forma y el fondo del contrato. Dichas herramientas se detallan a continuación:

- El art. IV regula el principio de prohibición del abuso del derecho y permite al juzgador neutralizar el ejercicio desmedido de facultades contractuales. En el contexto de un contrato de *leasing* financiero, esta norma adquiere relevancia ineludible: una cláusula resolutoria que, ante un retraso mínimo y no sustancial en el pago de una cuota, faculte al arrendador a resolver la totalidad del contrato, recuperar el bien y retener la totalidad de las cuotas pagadas, configura un ejercicio abusivo de un derecho legítimo. La aplicación de este artículo permite al juez restablecer el equilibrio prestacional sin desvirtuar la finalidad económica de la operación.
- El art. V establece la nulidad de pleno derecho de los actos jurídicos contrarios al orden público o a las buenas costumbres. Esta disposición actúa como un fundamental instrumento de control de fondo, pues evalúa la sustancia del contrato. En un *leasing* financiero, una cláusula que exonere totalmente al arrendador financiero de toda responsabilidad por vicios ocultos graves del bien arrendado podría ser calificada como lesiva al orden público. La imposición de una cláusula que libera de un deber esencial en una relación

sinalagmática desnaturaliza la confianza y el equilibrio de la operación, justificando plenamente su nulidad.

- El art. VIII confiere al juez la herramienta de gran poder de no excusarse de resolver por "vacío o deficiencia de la ley". A pesar de la ausencia de una ley específica sobre cláusulas abusivas en el *leasing*, esta disposición obliga al juzgador a acudir a los principios generales del derecho (como la buena fe, el equilibrio contractual o la justicia). De este modo, se garantiza la tutela judicial efectiva para declarar una cláusula abusiva como inaplicable, fortaleciendo la posición del adherente.
- El art. IX garantiza la seguridad jurídica al consagrarse el principio de irretroactividad de la ley. Este principio asegura que un contrato de *leasing* se rija por la normativa vigente al momento de su celebración. Sus efectos jurídicos no podrán ser alterados por una ley posterior que modifique la regulación de cláusulas abusivas, salvo que la nueva norma, por imperativo de orden público, establezca su aplicación retroactiva de forma expresa.
- El artículo X confirma la obligatoriedad de la ley peruana en todo el territorio de la República. Esta disposición es concluyente en contratos de *leasing* con elementos de extranjería, pues garantiza que, si el acuerdo se suscribe o ejecuta en Perú, la lucha contra las cláusulas abusivas se regirá por los principios del Código Civil peruano.
- Complementariamente, el art. 1397 exige que las cláusulas no negociadas individualmente (predispuestas), típicas del *leasing*, sean claras y comprensibles, estableciendo un requisito de transparencia formal para su validez.

- Los arts. 1398 y 1399 facultan al juez a interpretar restrictivamente las cláusulas contrarias al equilibrio contractual, declararlas ineficaces si contravienen normas imperativas, y aplicar criterios de interpretación sistemática y favorable al adherente.

Cabe señalar que, en la interpretación contractual, rige la regla fundamental del "*clare loqui*"²⁹ (deber de redactar con claridad y precisión), principio derivado de la buena fe. Este exige que la parte que redacta un contrato se exprese de forma inequívoca y sin ambigüedades. Su manifestación legal se halla en el art. 1401 del C.C., que consagra el principio *in dubio contra proferentem* (en caso de duda, en contra de quien lo redactó).

Este precepto es especialmente relevante en contratos con CGC, como el *leasing* financiero, donde las condiciones son impuestas por la entidad financiera.

Por ello, si una cláusula es ambigua, oscura o equívoca, se interpretará a favor del adherente (el cliente), lo cual resalta la responsabilidad inherente al poder de redacción: el deber de transparencia.

En consecuencia, toda falta de claridad ya sea que incremente subrepticiamente la carga prestacional de la contraparte o conduzca a equívocos se resolverá indefectiblemente en perjuicio de quien redactó o predispuso el instrumento. Esta regla constituye una garantía de justicia en las relaciones contractuales y es, sin lugar a dudas, un pilar del Derecho moderno al proteger a la parte más vulnerable.

²⁹ Significa que la parte con posición dominante en la negociación, facultada para pre establecer las cláusulas, tiene el deber primordial de claridad y de abstenerse de incurrir en abusos. La contravención de esta exigencia acarrea una consecuencia interpretativa directa: la cláusula ambigua u oscura se resolverá en su contra (*in dubio contra proferentem*). (Estigarribia Bieber, 2019, p. 68)

Por su parte, el C.P.D.C. establece un régimen detallado orientado a la protección del consumidor frente a cláusulas abusivas, siendo sus disposiciones más relevantes:

- El art. 48, exige la buena fe y el equilibrio como principios rectores de toda cláusula general de contratación.
- El art. 49, define las cláusulas abusivas como aquellas que generan un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor.
- El art. 50, recoge la llamada “lista negra” de cláusulas nulas de pleno derecho.
- El art. 51, desarrolla la “lista gris”, compuesta por cláusulas cuya validez se evalúa caso por caso.
- El art. 54, permite impugnar incluso cláusulas aprobadas administrativamente si resultan abusivas.

Este marco normativo legislativo cumple una doble función: disuasiva (al prohibir prácticas contractuales) y correctiva (al permitir su invalidación cuando han sido incorporadas).

2. ADMINISTRATIVO

Este nivel de control tiene una función preventiva y supervisora. Actúa como un primer filtro para evitar la distribución masiva de cláusulas abusivas y es ejercido por los órganos reguladores especializados de cada sector.

En el ámbito financieros (*leasing*), la SBS es el órgano competente, conforme a lo dispuesto por la Ley General del Sistema Financiero - Ley N.º 26702 y la Ley N.º 28587 sobre Protección del Consumidor Financiero.

La SBS cumple un rol esencial en el control de cláusulas contractuales, debido a que puede revisar modelos de contrato cuando incluyen condiciones que afectan derechos del usuario o imponen obligaciones relevantes. De igual manera, está facultada para sancionar a las entidades financieras que utilicen cláusulas no autorizadas o contrarias a la transparencia, y canaliza reclamos a través del Servicio de Atención al Usuario Financiero.

La Resolución SBS N.º 8181-2012 (Reglamento de Transparencia) establece las condiciones y cláusulas que deben ser aprobadas previamente para garantizar contratos financieros equitativos.

El control recae en INDECOPI y en los reguladores especializados: OSIPTEL³⁰, OSINERGMIN³¹, SUNASS³², OSITRAN³³, según lo previsto en el C.P.D.C. y sus normas especiales.

De esta forma, el control administrativo actúa como un primer filtro para prevenir prácticas abusivas antes de la celebración del contrato.

3. JUDICIAL O ARBITRAL

El control judicial o arbitral de cláusulas abusivas es el mecanismo correctivo final que se activa una vez celebrado el contrato.

En el ámbito de las relaciones contractuales entre particulares, el C.C. otorga al juez o al árbitro la legitimación para declarar la ineficacia de una cláusula abusiva, sea de oficio o a instancia de parte. La figura de la nulidad parcial (art. 224 del C.C.) asegura

³⁰ Organismo Supervisor de la Inversión Privada en Telecomunicaciones.

³¹ Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería.

³² Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento.

³³ Organismo Supervisor de la Inversión en Transporte de Infraestructura de Uso Público.

que solo se invalide la cláusula problemática, manteniendo la validez del resto del acuerdo. El art. 1398 del C.C., en particular, permite declarar nula una cláusula que sea contraria a la buena fe o al orden público.

A diferencia del C.C., el C.P.D.C. es un cuerpo normativo diseñado para regular las relaciones entre proveedores y consumidores, con el objetivo de reforzar la protección de la parte considerada más vulnerable en la relación contractual. El art. 45 del C.P.D.C. reitera el principio *in dubio contra stipulatorem* a favor del consumidor. Además, el art. 153 del C.P.D.C. faculta a las asociaciones de consumidores a interponer acciones colectivas para impugnar cláusulas abusivas.

Ambas normativas comparten el objetivo de asegurar una contratación justa y equilibrada, reforzando los principios de buena fe y equidad. No obstante, la principal distinción radica en que el C.C. es una norma general, mientras que el C.P.D.C. es un régimen especial que ofrece herramientas específicas (acción colectiva y principio interpretativo favorable) no disponibles en la normativa civil.

En contratos de *leasing*, el control judicial no se limita solo al contenido, sino que incluye la evaluación del consentimiento, verificando si fue otorgado libre y conscientemente ante el desequilibrio de poder. Este enfoque integral refuerza la equidad y el equilibrio, pilares de una contratación justa.

El análisis de los sistemas de control revela que es fragmentado, reactivo y poco efectivo, especialmente en lo que respecta a las cláusulas abusivas en contratos de *leasing*. Se califica como fragmentado debido a la coexistencia de entidades con competencias propias como la SBS, Indecopi y el Poder Judicial o arbitraje pero que carecen de un enfoque coordinado. Además, es reactivo porque su activación ocurre, principalmente, una vez que el perjuicio ya se ha materializado (mediante acciones en Indecopi, el Poder Judicial o un arbitraje).

Finalmente, su falta de efectividad se evidencia en la insuficiente capacidad de la SBS para ejercer un control preventivo, ya que las Cláusulas de Contrato Aprobadas³⁴ por dicha entidad no se actualizan de manera constante, lo que impide mitigar de forma contundente el desequilibrio de poder entre las partes.

VII. ANÁLISIS DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LA PRÁCTICA CONTRACTUAL DEL LEASING

En el complejo entorno del *leasing* financiero, es común encontrar contratos que incorporan CGC. Aunque estos acuerdos cumplen las formalidades y la supervisión de la SBS, muchas de sus estipulaciones pueden generar un desequilibrio injustificado en perjuicio del arrendatario.

A pesar de estos desafíos, el marco jurídico peruano ofrece mecanismos de protección sólido. El Derecho Civil dispone de herramientas esenciales como el principio de buena fe contractual (art. 1362 del C.C.) y la facultad de resolución por incumplimiento justificado (art. 1430 del C.C.).

Adicionalmente, si el arrendatario califica como consumidor, el C.P.D.C. es plenamente aplicable, permitiendo la anulación de pleno derecho de cláusulas abusivas, basándose en la lista negra (art. 50) y la lista gris (art. 51).

Acto seguido, se analizarán las cláusulas más controversiales que suelen encontrarse en estos contratos, examinando cómo el sistema legal peruano permite su identificación y cuestionamiento.

³⁴ Para conocer las cláusulas de contrato aprobadas por la SBS ingresar al siguiente link: <https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/empresas-supervisadas/informacion-sobre-supervisadas/sistema-financiero-supervisadas/clausulas-de-contratos-aprobados-por-la-sbs#:~:text=Cl%C3%A1usulas%20de%20contrato%20aprobadas%20por%20la%20SBS,que%20no%2>

Cláusula de aceleración: Este mecanismo contractual que faculta a la entidad financiera a exigir el pago de la totalidad del saldo insoluto de la deuda ante un incumplimiento, incluso si este es de carácter menor, como una mora en el pago. La validez se cuestiona bajo el principio de desproporcionalidad:

- Cuando el arrendatario es un consumidor: Se invoca el principio de proporcionalidad del art. 52 del C.P.D.C., buscando evitar un desequilibrio desproporcionado entre la falta y la consecuencia jurídica.
- Cuando el arrendatario no es un consumidor: La prohibición de penalidades excesivas, regulada en el art. 1398 del C.C., constituye el sustento legal para cuestionar la aplicación de esta cláusula.

En ambos escenarios, la desproporción entre la falta cometida y la consecuencia de exigir el pago total de la obligación es el eje central del análisis para determinar la legalidad de dicha cláusula.

- Exoneración de responsabilidad por riesgos del bien: La cláusula de exoneración de responsabilidad por riesgos del bien busca liberar al arrendador de cualquier obligación relacionada con la entrega o el estado del activo arrendado.

La inclusión de esta estipulación vulnera el principio de buena fe contractual (art. 1362 C.C.), generando una desventaja significativa. Si el arrendatario es consumidor, puede ser declarada nula (art. 50, inc. a, C.P.D.C.). La exoneración de responsabilidad rompe el equilibrio contractual, justificando un riguroso control judicial o administrativo.

- Obligación de pago en caso de pérdida fortuita: Esta disposición obliga al arrendatario a continuar con el pago de las cuotas incluso si el bien se ha

perdido por un evento fortuito. Dicha cláusula contraviene el principio de imposibilidad de cumplimiento sobrevenida (art. 1315 del C.C.) y el concepto de que la obligación se extingue cuando la prestación se vuelve imposible sin culpa de las partes.

- Asignación de riesgos a pesar de la existencia de seguro: Una cláusula que traslada al arrendatario la responsabilidad por eventos ya cubiertos por un seguro contratado, implicando un doble pago para el usuario (la prima del seguro y el riesgo del evento).

Desde la perspectiva del derecho del consumidor: Atenta contra la equidad y el principio de protección del consumidor (art. 50º del C.P.D.C.), al generar un desequilibrio evidente en la relación. Para los arrendatarios que califiquen como consumidores, esta cláusula podría ser declarada nula de pleno derecho.

Desde la perspectiva del derecho civil: Aunque no existe una norma específica en el C.C. que aborde este punto, se podría argumentar que esta cláusula contraviene el principio de buena fe contractual (art. 1362), debido a que implica una carga injustificada para una de las partes. En caso de litigio, la nulidad de esta disposición podría alegarse mediante una demanda de declaración judicial, conforme a las reglas del CPC.

- Exclusión de responsabilidad por vicios ocultos: En el *leasing* operativo, el arrendador no puede eludir su responsabilidad por los defectos del bien. La exoneración de responsabilidad en este caso vulnera los arts. 1491 y 1493 del C.C.
- Elusión de responsabilidad sobre la idoneidad del bien: Una cláusula que exime al arrendador de responsabilidad por la calidad o los defectos del bien arrendado.

Desde la vista del derecho del consumidor: Si el arrendatario califica como consumidor, esta cláusula puede considerarse abusiva porque contraviene el principio de idoneidad (arts. 18 y 19 del C.P.D.C.), el cual exige que el bien sea apto para los fines que se espera de él.

Desde la vista del derecho civil: Cuando el arrendador ha intervenido directamente en la selección del proveedor del bien, no puede deslindarse de la responsabilidad sobre su calidad. Una cláusula que intente esto iría en contra del principio de buena fe contractual (art.1398 del C.C.).

- Resolución unilateral sin causa justificada: Una cláusula que permite al arrendador dar por terminado el contrato sin una justificación válida atenta directamente contra la buena fe contractual (art. 1430 del C.C.) y el debido proceso (art.139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú).
- Desconocimiento de mejoras útiles realizadas: Negar al arrendatario el reconocimiento de mejoras útiles o necesarias puede constituir un enriquecimiento sin causa para el arrendador (art. 1954 del C.C.). Tal pretensión podría discutirse en juicio conforme a las reglas sobre restituciones e indemnización por enriquecimiento indebido (art. 424 y siguientes del CPC).
- Limitación de acciones judiciales frente a defectos: Una cláusula que restringe el derecho del arrendatario a reclamar o a acceder a los tribunales.

En el ámbito del derecho del consumidor, esta cláusula vulnera la tutela jurisdiccional efectiva, garantizado por el art. 50, inciso a, del C.P.D.C, lo que aplica para los arrendatarios que califican como consumidores.

En el ámbito del derecho procesal, la misma disposición contradice las garantías procesales básicas establecidas en los art. 1 y 3 del CPC, que aseguran el derecho de toda persona a la protección y al acceso a la justicia.

En consecuencia, este tipo de cláusulas no solo generan un desequilibrio contractual, sino que también atentan contra el derecho fundamental al debido proceso, lo que las hace nulas de pleno derecho en un sistema legal que protege la acción judicial como un pilar de la justicia.

- Simulación de negociación individual: Una cláusula que restringe el derecho del arrendatario a reclamar o a acceder a los tribunales.

En materia del derecho del consumidor: Esta cláusula vulnera la tutela jurisdiccional efectiva (art. 50, inciso a, del C.P.D.C.), lo que aplica para los arrendatarios que califican como consumidores.

En materia de derecho procesal: La misma disposición contradice las garantías procesales básicas establecidas en los arts. 1 y 3 del CPC.

Por ende, este tipo de cláusulas no solo generan un desequilibrio contractual, sino que también atentan contra el derecho fundamental al debido proceso, lo que las hace nulas de pleno derecho en un sistema legal que protege la acción judicial como un pilar de la justicia.

Aunque estas cláusulas parezcan gozar de validez legal, en la práctica, evidencian una lógica contractual que puede generar un desequilibrio entre las partes. Por este motivo, el sistema legal peruano provee las herramientas necesarias para cuestionarlas. La estandarización de los contratos no debe ser un pretexto para el abuso.

Para facilitar la identificación de cláusulas contractuales lesivas, se presenta a continuación un cuadro que resume las cláusulas abusivas más comunes, su contenido típico, el riesgo jurídico que representan y las normas que permiten su cuestionamiento.

Tabla 4

Cuadro comparativo resumen de las cláusulas abusivas identificadas

Tipo de cláusula	Contenido habitual	Riesgo jurídico	Norma aplicable
Aceleración automática	Exige pago total ante un solo incumplimiento	Desproporcionalidad	Art. 52 inciso 1 C.P.D.C. / Art. 1398 C.C.
Exoneración por riesgos, vicios o pérdida	Libera al arrendador de responsabilidad por fallas del bien	Traslado ilegítimo de riesgos	Arts. 1491 y 1493 C.C. / Arts. 262 y 372 CDC.
Renovación automática sin consentimiento	Prórroga tácita del contrato sin aviso previo	Falta de transparencia, posible permanencia forzada	Arts. 50 y 51 C.P.D.C.
Resolución unilateral sin causa	Permite al arrendador dar por terminado el contrato sin motivo	Vulneración del equilibrio contractual y buena fe	Art. 1430 C.C. / Art. 50 inciso b C.P.D.C. / Art. 139 de la Constitución
Limitación del derecho a defensa del arrendatario	Impide interponer excepciones o demandas	Afecta el debido proceso y la buena fe	Art. 139 Constitución / Art. 3 CPC

Nota. Elaboración propia, con asistencia de inteligencia artificial (ChatGPT)

VIII. REFORMAS URGENTES: PROPUESTAS PARA UN LEASING MÁS JUSTO

El presente análisis sostiene que las deficiencias en la protección contra las cláusulas abusivas en el contrato de *leasing* no se deben a un vacío normativo, sino a la ineficacia en la aplicación del marco jurídico existente. En este sentido, las reformas propuestas se orientan a fortalecer la eficiencia del sistema, más que a la creación de regulación adicional.

1. FORTALECIMIENTO DEL CONTROL EX ANTE DE LA SBS

La SBS debe ejercer un rol de control preventivo más proactivo y riguroso.

- Revisión y aprobación rigurosa de modelos contractuales: Las entidades financieras deben someter sus modelos contractuales a la revisión y aprobación de la SBS antes de su uso masivo. Esta aprobación no debe ser una mera formalidad, sino una evaluación rigurosa que garantice la equidad de las cláusulas, eliminando aquellas que puedan generar un perjuicio al usuario.
- Elaboración de una guía de buenas prácticas y diseño contractual justos (*fair contract design*): Como complemento a la revisión, se propone que la SBS desarrolle un documento técnico que establezca criterios de redacción contractual transparente y la aplicación del principio de *fair contract design*. Este manual serviría como un referente para la industria y los operadores jurídicos, promoviendo la claridad y la sencillez como elementos inherentes al diseño del contrato.
- Publicación obligatoria de modelos contractuales: Se debe disponer que las entidades de *leasing* publiquen de forma obligatoria sus modelos contractuales en sus portales web y en el de la SBS. Esto facilitaría el acceso a la información por parte del público, la comparación de productos financieros y la fiscalización por parte de los propios arrendatarios, creando un mecanismo de control transparente y accesible.

2. IMPULSO A LA FORMACIÓN ESPECIALIZADA Y LA UNIFICACIÓN DE CRITERIOS JUDICIALES

A pesar de que el principio de *iura novit curia* obliga a los jueces a conocer el derecho, la complejidad del derecho contractual financiero exige una especialización.

La falta de un criterio uniforme en la interpretación de las cláusulas contractuales genera incertidumbre jurídica. Por ello, se propone:

- Programa de capacitación obligatoria y continua: Se considera urgente la implementación de un programa de formación continua para jueces y árbitros, coordinado entre el Poder Judicial, la SBS e Indecopi, que aborde la contratación por cláusulas generales de contratación y el control de cláusulas abusivas. Esta capacitación es esencial para asegurar que la jurisprudencia se fundamente en un conocimiento técnico y especializado del sector.
- Elaboración de guías de interpretación judicial: La creación de guías o manuales de interpretación, basados en la jurisprudencia más relevante y en los criterios de los reguladores, actuaría como una herramienta de apoyo para unificar criterios y reducir la discrecionalidad en la toma de decisiones judiciales, contribuyendo a la seguridad jurídica.

3. FOMENTO DE LA TRANSPARENCIA CONTRACTUAL Y REDUCCIÓN DE LA ASIMETRÍA DE LA INFORMACIÓN

La asimetría de la información constituye el fundamento de las cláusulas abusivas, dado que el cliente no especializado no comprende la totalidad de los términos contractuales. Por ello, se plantea una reforma enfocada en la transparencia.

- Actualización de las cláusulas generales de contratación por la SBS: Es necesario actualizar las condiciones excluidas de la categoría de CGC que regulan operaciones y servicios con usuarios financieros, a fin de revisar aquellas que no deben ser preestablecidas.
- Promoción activa del asesoramiento especializado: Fomentar que los arrendatarios, en especial las MYPEs y consumidores, busquen asesoría jurídica

antes de firmar contratos que puedan contener cláusulas complejas. Para ello, es necesario establecer una carga de información para la entidad financiera, a través de la obligatoriedad de incluir una advertencia clara en la hoja informativa del contrato, que resalte la importancia del asesoramiento jurídico externo.

Las propuestas aquí presentadas buscan la optimización de los mecanismos existentes para lograr una protección efectiva y preventiva contra las cláusulas abusivas en el contrato de *leasing*, promoviendo la equidad y la eficiencia en el sistema legal peruano.

IX. CONCLUSIONES

El presente estudio, orientado por la problemática de la asimetría contractual en el mercado financiero, ha logrado validar la hipótesis central planteada en la Introducción. Los hallazgos confirman de manera categórica que el problema estructural del *leasing* financiero no reside en su naturaleza tipificada (D.L. N.º 299), sino en la instrumentalización de las Cláusulas Generales de Contratación (CGC).

A partir de esta validación, se establecen los siguientes hallazgos y conclusiones:

El *leasing* financiero se ha consolidado como un pilar fundamental para la inversión privada y la recuperación económica en el Perú. Si bien ha demostrado una impresionante resiliencia y su uso se ha expandido, facilitando la adquisición de activos fijos a empresas de todos los tamaños, su naturaleza como contrato de cláusulas generales de contratación presenta un desafío relevante.

Esta realidad revela la necesidad imperativa de fortalecer el sistema de control existente, volviéndolo más eficiente y coordinado para la prevención activa de

cláusulas abusivas. Si bien existe un mecanismo de supervisión *ex ante*, su eficacia es insuficiente. Es crucial que la SBS no solo apruebe las cláusulas generales de contratación presentadas por los arrendadores, sino que busque y fiscalice activamente las cláusulas abusivas. Solo con una supervisión proactiva y constante podrá consolidarse el equilibrio entre la libertad contractual y la protección del arrendatario, asegurando que el *leasing* se mantenga como un verdadero motor de crecimiento sostenible para la economía del país.

El marco regulatorio peruano establece un régimen dual para la incorporación de las cláusulas generales de contratación en los acuerdos de *leasing*. Por un lado, se contempla la aprobación administrativa, que otorga seguridad jurídica al arrendatario al validar previamente el clausulado. Por otro lado, para las cláusulas que no han sido aprobadas administrativamente, la validez recae directamente en las partes, y su eficacia se subordina al cumplimiento de los principios de cognoscibilidad y transparencia. En este escenario, el ordenamiento jurídico exige que el contenido sea accesible y comprensible para las partes, trasladando la responsabilidad de su correcta aplicación a la diligencia de los intervenientes.

El ordenamiento peruano reconoce tres vías de control frente a las cláusulas abusivas: legislativa, administrativa y judicial o arbitral. Aunque existen herramientas legales relevantes como el C.C., el C.P.D.C., y la normativa supervisada por la SBS. El sistema es reactivo porque se activa principalmente *ex post*, es decir, después de que se ha producido el perjuicio. Adicionalmente, resulta ineficaz debido al mínimo control preventivo o *ex ante* por parte de la SBS, lo que no logra mitigar de manera contundente el desequilibrio de poder entre las partes.

El estudio ha identificado condiciones contractuales repetidas que podrían considerarse abusivas: resoluciones unilaterales sin justificación, penalidades

desproporcionadas, renuncias anticipadas a derechos, renovaciones automáticas, entre otras. Estas prácticas afectan tanto el equilibrio económico del contrato como la validez real del consentimiento prestado por el arrendatario.

Las cláusulas abusivas no son una mera anomalía contractual, sino una manifestación del desequilibrio de poder inherente a estas relaciones de *leasing*. Es imperativo que la regulación no se limite a la subsanación *ex post*, sino que desarrolle mecanismos de supervisión proactiva que aseguren la equidad desde la formulación del contrato. Solo una intervención preventiva y eficiente por parte de la SBS podrá proteger al arrendatario de forma efectiva y consolidar un mercado económico justo.

X. BIBLIOGRAFÍA

- Arana, M. D. (2010). Contrato de consumo: cláusula abusiva, *Revista de la Competencia y de la Propiedad Intelectual*, (10).
<https://revistas.indecopi.gob.pe/index.php/rcpi/article/view/77/75>
- Arrubla Paucar, J. A.-8. (1990). «Contrato de leasing. Retrieved abril 27, 2025, from Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, (pp. 87-88)
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5556739>.
- Avellaneda Vásquez, J. (2002). Incidencia de la equidad aristotélica en la filosofía jurídica moderna. Retrieved from *SAPIENTIA & IUSTITIA*, (5), pp. 25–52.
<https://doi.org/10.35626/sapientia.5.3.34>
- Barreira Delfino, E. A. (2022). *Naturaleza financiera del leasing*.
- Camacho López, M. E. (2005). Régimen jurídico aplicable a los contratos atípicos en la jurisprudencia colombiana. Retrieved from *REVIST@ e – Mercatoria*, 4(1).
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3625884.pdf>

Cárdenas Quirós, C. (1996, 10 06). Las cláusulas generales de contratación y el control de las cláusulas abusivas. (I. E. VERITAS, Editor) Retrieved 11 2, 2025, from IUS ET VERITAS, 7(13), pp. 19–35.: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15555>

Chamie, J. F. (2008). Equilibrio contractual Revista de Derecho Privado (14). Retrieved from Universidad Externado de Colombia. <https://www.redalyc.org/pdf/4175/417537590004.pdf>

De la Maza Gazmuri, I. (2003). Contratos por adhesión y cláusulas abusivas ¿Por qué el Estado y no solamente el mercado? Retrieved from *Revista chilena de derecho privado*, N.º 1, 2003, pág. 119. Cita a LARROUMET, C. https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2572113.pdf&ved=2ahUKEwie7_qCr6eRAxX2PbkGHU7DHoMQFnoECBsQAQ&usg=AOvVaw30o3veocVqtgwOLA5Cv5ij

De la Puente Y Lavalle, M. (1995, 03 02). Las cláusulas generales de contratación y la protección al consumidor. (THEMIS, Editor) Retrieved abril 8, 2025, from THEMIS Revista De Derecho, (31), pp. 15–22. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11503>

De la Puente y Lavalle, M. (2017). EL CONTRATO EN GENERAL. Retrieved from Comentarios a la Sección Primera Palestra Editores. http://blog.pucp.edu.pe/blog/stein/wp-content/uploads/sites/734/2021/02/EL-CONTRATO-EN-GENERAL-TOMO-I_compressed.pdf

Echeverri Salazar, V. M. (2011). Del contrato de libre discusión al contrato de adhesión.

Retrieved from Opinión Jurídica, 9(1).

<https://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/view/162>

Estigarribia Bieber, M. L. (2019). Interpretación de los contratos. evolución de sus principios. Retrieved from Anuario De Derecho Civil, 11.

<https://revistas.bibdigital.uccor.edu.ar/index.php/ADC/article/view/998>

Furnish, D. B. (1986, 01 12). Formación del contrato mercantil y el problema del riesgo.

Un ensayo sobre el proceso jurídico estadounidense. Retrieved from Derecho PUCP, (40), pp. 77–118:

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6251>

García Pita y Lastre, J. L. (2010). Las obligaciones y contratos mercantiles, en el

Derecho peruano: ¿“Pollice verso”? , PDF. (UDEP, Editor)

<https://revistas.udep.edu.pe/derecho/article/view/1527/1250>

Jinesta Lobo, E. (1992). El contrato de leasing financiero (arrendamiento financiero)

con opción de compra. Retrieved from *Revista Judicial*, Costa Rica, Año XVII, N.º

55, 1992, pág. 31. Cita a V. LINARES BRETÓN, S.

<https://gc.scalahed.com/recursos/files/r16>

Leyva Saavedra, J. E.-7. (2003, diciembre). El leasing y su configuración jurídica.

Retrieved from Vniversitas, núm. 106, diciembre, 2003.

<https://www.redalyc.org/pdf/825/82510620.pdf>

Meza Carranza, E. N. (2025, febrero 14). Arrendamiento financiero, Revista de

Investigación Valor Contable. Retrieved from Vol. 1, N.º 1, 2015, pág. 46.

https://www.academia.edu/71398647/Arrendamiento_financiero

Montoya Manfredi, U. (2010). Derecho Comercial. Retrieved from <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/e221058046791ee7a8e6ee93776efd47/Derecho+comercial.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e221058046791ee7a8e6ee93776efd47>

Pacific Credit Rating, I. F.-O. (2025, febrero 14). Total servicios financieros empresa de créditos. Retrieved from <http://www.ratingspcr.com>

Pérez Fernández del Castillo, B. (2017). La Ética en los Contratos. Retrieved from <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4488/17.pdf>

Peschiera Mifflin, D. (2008). El leasing o arrendamiento financiero y el financiamiento de proyectos: potencialidades aun sin explotar en el Perú,. Retrieved from IUS La Revista, N.º 36, 2008, págs. 47-48. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789>

Polar, N. (2000). Ventajas y desventajas del contrato de arrendamiento financiero, *THEMIS: Revista de Derecho*, N.º 41, 2000, pág. 347. Retrieved from THEMIS: Revista de Derecho, N.º 41, 2000, pág. 347: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5109666>

Posada Torres Camilo, ". c. (2015, 12). Revista de Derecho Privado, Universidad Externado de Colombia, (29). <https://doi.org/10.18601/01234366.n29.07>.

Reverte Navarro, A. (1967). El Contrato de leasing. Retrieved from Anales de la Universidad de Murcia XXV (1-2-3-4). <https://revistas.um.es/analesumdderecho/article/view/104221>

SBS, S. d. (2025, marzo 14). Condiciones que no corresponden ser incluidas en cláusulas generales de contratación que regulen operaciones y servicios con usuarios financieros. Retrieved from <https://www.sbs.gob>

- Soria Aguilar, A. (2008). El Contrato de leasing: Algunos Apuntes Acerca de su Actual Regulación en el Perú, (30). Retrieved febrero 23, 2025, from Dialnet.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17372>
- Taboada Cordova, L. (2002, 07 02). La regulación legal de las cláusulas generales de contratación en el Código civil peruano. Retrieved from Advocatus
<https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/2347>
- Torres Méndez, M. (2014). Historia del código de historia del código de comercio.
https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084572.pdf&ved=2ahUKEwi2s6vKsaeRAxUkHbkGHRrRNP4QFnoECBoQAO&usg=AOvVaw0cHyu5BssY0_ZGyp70Tlo7
- Torres, V. A.-3. (2007). El acto jurídico. In V. A. Torres, El acto jurídico (pp. 31-32.). IDEMSA.
- Trazegnies Granda, F. (2005, 12 01). La verdad construida: algunas reflexiones heterodoxas sobre la interpretación legal. Retrieved from THEMIS Revista De Derecho, (51), pp. 31-42.:
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8788>
- Vásquez Rebaza, W. H. (2023, 12 29). Vásquez Rebaza, W. H. (2023). El control del contenido en contratos estandarizados. Análisis de la prohibición de cláusulas abusivas bajo el artículo 1399 del Código Civil peruano. Retrieved from IUS ET VERITAS, (67), pp. 87–134. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202302>
- Vidal Blanco, C. (1976). El leasing: una innovación en la técnica de la financiación. Universidad Complutense de Madrid. [Tesis de Doctorado, Ministerio de

Hacienda, Instituto de Estudios Fiscales, Instituto de Planificación Contable.
Retrieved from pág. 56: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=123772>

Zegarra Mulánovich, Á. (2014, 11 30). La formación del Contrato Mercantil. Retrieved from Revista De Derecho 15 (1), pp. 39–88: <https://revistas.udep.edu.pe/derecho/article/view/1580>

Zegarra Mulánovich, Á. (2021). Notas de Contratos Mercantiles, promanuscrito. Piura: Universidad de Piura.

1. NORMATIVA LEGISLATIVA NACIONAL E INTERNACIONAL

Código Civil peruano (Perú, 1984).

Código de Comercio (Perú, 1902).

Código de Protección y Defensa del Consumidor – Ley N.º 29571 (Perú, 2010).

Código Procesal Civil peruano (Perú, 1993).

Constitución Política del Perú (Perú, 1993).

Decreto Legislativo N.º 299 (Perú, 1984).

Decreto Legislativo N.º 1177 (Perú, 2015).

Decreto Supremo N.º 017-2015-VIVIENDA (Perú, 2015).

Decreto Supremo N.º 559-84-EFC (Perú, 1984).

Decreto de Urgencia N.º 013-2020 (Perú, 2020).

Directiva 93/13/CEE del Consejo de la Unión Europea (UE, 1993).

Lei N.º 8.078 – Código de Defesa do Consumidor (Brasil, 1990).

Ley N.º 31248 (Perú, 2021).

Cuando el contrato no es el problema, sino las cláusulas abusivas:
Leasing financiero y el equilibrio perdido

Ley N.º 28587 (Perú, 2005).

Ley N.º 24.240 (Argentina, 1993).

Resolución SBS N.º 2413-2020 (Perú, 2020).

Resolución S.B.S. N.º 3274-2017 (Perú, 2017).

Resolución SBS N.º 8181-2012 (Perú, 2012).

2. JURISPRUDENCIA NACIONAL E INTERNACIONAL

Casación N.º 3129-2017-Ica.

Casación N.º 12818 – 2017-Lima.

INDECOPI, Lineamientos sobre protección al consumidor. (Perú, 2019).

Sentencia del Tribunal Supremo español N.º 274/2003 (España, 2003).

Resolución N.º 0078-2012/SC2-INDECOPI. (Perú, 2012).

Resolución Final N.º 045-2022/CC3-INDECOPI. (Perú, 2022).