

"Año de la recuperación y consolidación de la
economía peruana"

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA
LOS ARTÍCULOS 916, 917, 918, 919 Y
LOS NUMERALES 3 y 4 DEL ARTÍCULO
922 DEL CÓDIGO CIVIL, DECRETO
LEGISLATIVO 295.

El Congresista de la República que suscribe **WALDEMAR JOSÉ CERRÓN ROJAS**, integrante del **Grupo Parlamentario PERÚ LIBRE**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Estado y, según lo regulado por los artículos 22°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente proyecto de Ley.

FÓRMULA LEGAL

LEY QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 916, 917, 918, 919 Y LOS NUMERALES 3 y 4 DEL ARTÍCULO 922 DEL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEGISLATIVO 295.

Artículo 1. – Objeto y finalidad de la Ley

Se tiene por objeto la modificación de los artículos 916, 917, 918, 919 y los numerales 3 y 4 del artículo 922 del código civil, decreto legislativo 295. La finalidad es fijar las reglas para el reconocimiento de las mejoras.

Artículo 2. – Modificación de los artículos 916, 917, 918, 919 y el artículo 922 del código civil, decreto legislativo 295

Se dispone modificar los artículos, 616, 917, 918, 919 y el artículo 922 —numerales 3 y 4— del Código Civil, Decreto Legislativo 295, en los términos siguientes:

"Año de la recuperación y consolidación de la
economía peruana"

Artículo 916.- Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción, el deterioro del bien o **mejorar el bien.**

[...]

Artículo 917.- El poseedor tiene derecho al valor actual de las mejoras **realizadas** que existan al tiempo de la restitución y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar por su valor actual.

La regla del párrafo anterior no es aplicable a las mejoras hechas después de **algún mandato judicial firme y consentido**, sino cuando se trata de las necesarias.

Artículo 918.- En los casos en que el poseedor debe ser reembolsado de mejoras, tiene el derecho de retención **del bien hasta que se haga efectivo el reembolso, caso contrario mantiene el justo título para oponerse frente a cualquier acto que afecte el derecho de retención.**

Artículo 919.- Restituido el bien **por mandato judicial firme y consentido y no se hubiera solicitado el derecho de retención hasta antes de la ejecución**, se pierde el derecho de separación, y transcurridos **cinco años** prescribe la acción de reembolso.

Artículo 922.- La posesión se extingue por:

[...]

3.- Ejecución de resolución judicial **firme y consentida**

"Año de la recuperación y consolidación de la
economía peruana"

4.- Destrucción total o pérdida del bien **por efectos naturales y ajenos a la Voluntad**

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICO. - Modificación del artículo 595 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, Resolución Ministerial N.º 010-93-JUS, debiendo quedar en los términos siguiente:

Artículo 595.- El poseedor puede demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite del proceso sumarísimo **o solicitar dentro de cualquier proceso que comprenda la afectación del derecho a reembolso por las mejoras realizadas y hasta un día antes de la ejecución de la sentencia, mismo que paralizara su ejecución.**

Lima, setiembre de 2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. ANTECEDENTES.

El derecho de retención constituye una de las instituciones jurídicas más relevantes dentro del derecho civil patrimonial, en la medida en que otorga al poseedor un mecanismo eficaz para salvaguardar sus intereses económicos frente a la restitución de un bien en el que ha invertido recursos mediante mejoras. La modificación del artículo 918 en el Código Civil responde a la necesidad de equilibrar las posiciones jurídicas entre propietario y poseedor, evitando que este último vea frustrados sus derechos patrimoniales al momento de devolver el bien. En este contexto, el derecho de retención por mejoras no solo adquiere un carácter indemnizatorio, sino que también se erige como una garantía posesoria de cumplimiento obligacional.¹

La procedencia del derecho de retención se justifica en los casos en que el poseedor haya realizado mejoras necesarias o útiles en el bien, y aún no se le haya efectuado el reembolso correspondiente. Dicho derecho no depende de la buena o mala fe del poseedor, sino del principio de equidad que impide un enriquecimiento sin causa por parte del propietario. La esencia de esta figura se encuentra en la correlación entre el deber de restituir el bien y la obligación correlativa del propietario de reembolsar al poseedor las mejoras que incrementaron el valor o preservaron la integridad del bien.

¹ Observatorio de Jurisprudencia Civil. LP Derecho <https://lpderecho.pe/articulo-1123-del-codigo-civil-derecho-de-retencion/>

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Desde una perspectiva jurídica, el derecho de retención se configura como un derecho real de garantía, en tanto otorga al poseedor la facultad de retener el bien frente a su restitución hasta que se materialice el pago. Se trata de un mecanismo de carácter accesorio que se activa únicamente en presencia de una obligación incumplida, en este caso, la de reembolsar las mejoras. Su naturaleza accesoria lo aproxima a otras figuras como la prenda o la hipoteca, con la diferencia de que el poseedor no adquiere un derecho de persecución, sino de resistencia, al oponerse a la restitución del bien hasta recibir la compensación correspondiente.

La doctrina nacional ya ha resaltado la importancia de esta figura. León Barandiarán² destaca que el derecho de retención se sustenta en el principio de justicia conmutativa, pues quien ha invertido en la conservación del bien debe obtener una compensación antes de devolverlo. De igual forma, Espinoza Espinoza³ sostiene que la retención se configura como un medio legítimo de defensa del poseedor, al impedir que el propietario reciba un bien enriquecido sin cumplir con la obligación correlativa.

Una de las principales innovaciones de la regulación propuesta en el artículo 918 es que se reconoce al poseedor no solo el derecho de retener el bien, sino también la facultad de mantener un "justo título" para oponerse a cualquier acto que pueda afectar el ejercicio de ese derecho. Este reconocimiento implica que, mientras se mantenga pendiente el pago de las mejoras, el poseedor cuenta con herramientas

² León Barandiarán, F. (1990). Exposición de Motivos del Código Civil Peruano de 1984. Lima: Editorial Cultural Cuzco.

³ Espinoza Espinoza, J. (2018). Derecho Civil Patrimonial. Lima: Gaceta Jurídica.

jurídicas para proteger la integridad del bien frente a actos de disposición, embargo u otros que pudieran ejecutarse sobre el mismo.

En la práctica, este mecanismo supone que cualquier acción judicial o administrativa que intente privar al poseedor de la posesión antes de que se efectúe el reembolso resulta improcedente, ya que vulneraría el principio de tutela efectiva de los derechos patrimoniales. De esta manera, el derecho de retención se convierte en un verdadero “escudo jurídico” frente a terceros y al mismo propietario, consolidando la seguridad jurídica del poseedor.

Respecto a la doctrina, este reconocimiento se vincula con el principio de interdicción del abuso del derecho, en tanto el propietario no puede valerse de su condición para desconocer el esfuerzo económico del poseedor. Asimismo, se enlaza con la teoría del enriquecimiento sin causa, pues la exclusión de la retención implicaría que el propietario se beneficiara gratuitamente de una mejora en su bien, en perjuicio del patrimonio ajeno.⁴

Por su parte, la regulación de las mejoras en el Código Civil peruano ha sido objeto de debate doctrinario y jurisprudencial en torno a la delimitación de los derechos del poseedor frente al propietario. El artículo 919, establece que, una vez restituido el bien, si no se hubiere solicitado el derecho de retención, se pierde el derecho de separación, y transcurridos seis meses prescribe la acción de reembolso. Esta norma

⁴ Coca Guzmán, Saul (2020). ¿Qué es el abuso del derecho? (artículo II del Título Preliminar del Código Civil). https://lpderecho.pe/abuso_del_derecho-derecho-civil/

"Año de la recuperación y consolidación de la
economía peruana"

busca otorgar claridad y seguridad jurídica sobre el plazo y las consecuencias derivadas de la inacción del poseedor.⁵

El establecimiento de un plazo de seis meses para reclamar el reembolso por mejoras tiene como finalidad evitar la indefinición temporal de los derechos derivados de la posesión. El legislador introduce este límite como un mecanismo de certeza para ambas partes: por un lado, el propietario no queda indefinidamente expuesto a reclamos posteriores, y, por otro, el poseedor conoce que debe accionar en un tiempo razonable para preservar su derecho. De esta manera, se conjugan los principios de seguridad jurídica y celeridad en la resolución de controversias patrimoniales.

Asimismo, De la Puente y Lavalle⁶ sostiene que los plazos prescriptorios cumplen una función de paz social, pues evitan que los conflictos patrimoniales se perpetúen en el tiempo y consolidan la estabilidad de las relaciones jurídicas. En este sentido, el reconocimiento de un plazo breve y específico refuerza la eficacia del sistema y evita la congestión judicial derivada de reclamos tardíos o estratégicamente dilatados.

El artículo 919 también establece la pérdida del derecho de separación en caso de que el poseedor no lo solicite oportunamente al momento de la restitución. Esta consecuencia normativa responde a la lógica de que los derechos deben ejercerse de manera activa y no permanecer latentes sin manifestación expresa. De no ser así, se configuraría una distorsión del equilibrio entre propietario y

⁵ Morales Hervias, R. (2016). La prescripción extintiva en el derecho peruano. Revista *Ius et Praxis*.

⁶ De la Puente y Lavalle, M. (2001). *Tratado de Derecho Civil: Derechos Reales*. Tomo II. Lima: Palestra Editores.

poseedor, generando incertidumbre sobre la titularidad de las mejoras incorporadas al bien.

Del mismo modo, Espinoza Espinoza⁷ explica que la pérdida de derechos por inacción del titular responde a un principio general del derecho: el desuso o la falta de ejercicio prolongado implica la renuncia tácita o la ineficacia del derecho. Bajo esta premisa, la norma evita que el poseedor intente reabrir conflictos después de haber aceptado de manera implícita la restitución sin reservas.

En la práctica, esta disposición también fomenta la diligencia del poseedor, quien deberá hacer valer sus derechos en el momento procesal oportuno. De lo contrario, las mejoras pasan a consolidarse en beneficio del propietario, reforzando el principio de seguridad jurídica.

El aspecto central de la modificación es la prescripción de la acción de reembolso a los seis meses. Esta limitación temporal es razonable en comparación con otros plazos prescriptorios del Código Civil, pues se trata de un crédito accesorio derivado de la restitución del bien y no de una relación contractual autónoma. El legislador ha buscado otorgar un tratamiento diferenciado que atienda a la naturaleza inmediata de este tipo de reclamaciones.⁸

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha señalado que la prescripción cumple una función de consolidación de derechos, en tanto transforma situaciones jurídicas en

⁷ Espinoza Espinoza, J. (2018). Derecho Civil Patrimonial. Lima: Gaceta Jurídica.

⁸ Fernández Sessarego, C. (2002). Derecho Civil. Posesión y Prescripción Adquisitiva. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima.

definitivas al extinguir pretensiones por el paso del tiempo. Esta función resulta aplicable a la acción de reembolso, donde la ausencia de reclamo en un lapso razonable implica que el poseedor ha perdido interés en la restitución económica.

A nivel comparativo, el Código Civil de España regula en su artículo 453 un sistema análogo en el que el poseedor tiene derecho a ser reembolsado por mejoras, pero este debe ejercerse en el contexto inmediato de la restitución, sin que exista un derecho indefinido en el tiempo. Ello demuestra que la tendencia comparada es limitar la vigencia de estos reclamos para preservar la estabilidad patrimonial.

La posesión, entendida como el ejercicio de un poder de hecho sobre un bien con la intención de comportarse como titular del derecho real, es una institución de gran relevancia en el derecho civil patrimonial. No obstante, como toda situación jurídica, la posesión no es perpetua y se extingue por diversas causas. El artículo 922 del Código Civil peruano regula los supuestos de extinción de la posesión, en su texto modificado dos supuestos específicos: la ejecución de resolución judicial firme y consentida y la destrucción total o pérdida del bien por causas naturales y ajenas a la voluntad.⁹

La primera causal reconocida es la ejecución de una resolución judicial firme y consentida. Este supuesto responde a la lógica del Estado de derecho y de la tutela jurisdiccional efectiva: una vez que una decisión judicial adquiere firmeza, sus efectos son obligatorios y definitivos para las partes. En

⁹ Coca Guzmán, Saul. (2025). Todo lo que debes saber sobre la posesión en el ordenamiento peruano. Lp Pasión por el derecho. <https://lpderecho.pe/todo-lo-que-debes-saber-sobre-la-posesion-en-el-ordenamiento-peruano-parte-i/>

este sentido, la posesión que se mantiene en contravención a una resolución judicial carece de legitimidad, de modo que la ejecución de la sentencia marca el fin de dicha situación de hecho.

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional peruano ha resaltado que el cumplimiento de las resoluciones judiciales firmes constituye un elemento esencial del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. En ese sentido, la modificación del artículo 922 reafirma la supremacía del poder judicial como órgano dirimente de los conflictos y evita situaciones de incertidumbre en las que la posesión persista pese a haber sido desestimada judicialmente.

El segundo supuesto de extinción de la posesión introducido por la modificación es la destrucción total o pérdida del bien por causas naturales y ajenas a la voluntad. Esta causal resulta lógica y coherente, pues la posesión es inseparable del objeto material sobre el cual recae. Si el bien desaparece físicamente, por ejemplo, en caso de un inmueble arrasado por un sismo, un incendio fortuito o un derrumbe, no es posible mantener la posesión.¹⁰

La doctrina civilista clásica, representada por León Barandiarán, reconoce que la posesión se configura como una relación fáctica con un objeto determinado; en consecuencia, desaparecido el bien, la posesión también se extingue. En la misma línea, Díez-Picazo¹¹, al analizar el Código Civil español, sostiene que la posesión no puede concebirse como un

¹⁰ Coca Guzmán, Saul (2025). Extinción de la posesión: abandono, tradición, destrucción del bien , ejecución judicial. Lp Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/extincion-posesion-derecho-civil/>

¹¹ Díez-Picazo, L. (2008). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid: Civitas.

derecho autónomo, sino como una situación de hecho dependiente de un objeto susceptible de ser poseído.

Este supuesto también se vincula con la teoría del caso fortuito y la fuerza mayor, en tanto causas naturales y ajenas a la voluntad que extinguen no solo obligaciones, sino también situaciones jurídicas accesorias. La jurisprudencia peruana, en casos de pérdida de bienes por desastres naturales, ha reconocido que la desaparición del objeto hace improcedente toda discusión posesoria, ya que se extingue de pleno derecho el presupuesto material de la posesión.¹²

La modificación del artículo 922, al modificar expresamente los numerales 3 y 4, constituye una mejora normativa, pues otorga mayor claridad y certeza respecto de las causas de extinción de la posesión. En el caso del numeral 3, se refuerza la importancia de la autoridad judicial como garante del orden jurídico, evitando que subsistan posesiones en contravención a resoluciones firmes. En el numeral 4, se reconoce un principio elemental: la posesión no puede subsistir sin objeto material, lo cual brinda coherencia dogmática al sistema y evita controversias innecesarias.¹³

Por lo que, el artículo 922 consolida la seguridad jurídica, fortalecen la eficacia de las resoluciones judiciales y garantizan la coherencia de la institución de la posesión con su fundamento material. Estas modificaciones, lejos de restringir derechos, contribuyen a la claridad normativa y a la estabilidad de las relaciones jurídicas, cumpliendo así con los

¹² Coca Guzmán, Saul. (2020). ¿Qué es el caso fortuito o fuerza mayor? Artículo 1315 del Código Civil. https://lpderecho.pe/caso_fortuito-fuerza_mayor-derecho-civil/

¹³ Castañeda, J. (2018). La posesión y sus efectos en el derecho civil peruano. Lima: Fondo Editorial PUCP.

principios de justicia, certeza y orden que inspiran al derecho civil.

La presente iniciativa resulta pertinente porque fortalece la seguridad jurídica en las relaciones de posesión y propiedad, al precisar de manera más clara el alcance del derecho del poseedor respecto a las mejoras realizadas en el bien. Al reconocer que las mejoras necesarias incluyen tanto aquellas que evitan la destrucción o deterioro del bien como las que el poseedor considere indispensables, se amplía el margen de protección y se brinda un criterio flexible que atiende a la realidad práctica. Esto evita interpretaciones restrictivas que podrían dejar desprotegido al poseedor de buena fe, quien suele invertir recursos en el mantenimiento y conservación del bien.

Asimismo, se establece una regulación más coherente y equilibrada sobre el derecho a reembolso y retención, garantizando que el poseedor tenga mecanismos efectivos para recuperar el valor de sus inversiones. La introducción del derecho de retención con fuerza de justo título otorga una herramienta procesal sólida que impide actos abusivos del propietario, asegurando que el poseedor no quede en situación de indefensión. Esta disposición también fortalece la tutela jurisdiccional, dado que impide la restitución sin la debida compensación económica, armonizando el interés del propietario con la equidad hacia quien invirtió en el bien.¹⁴

Por último, la modificación de la modificación al artículo 595 del Código Procesal Civil complementa de manera práctica el

¹⁴ De Trazegnies, F. (2015). Derecho de Propiedad y Posesión. Lima: Gaceta Jurídica.

"Año de la recuperación y consolidación de la
economía peruana"

reconocimiento sustantivo del derecho del poseedor. Al permitir que el reembolso de mejoras pueda reclamarse tanto en un proceso autónomo sumarísimo como dentro de cualquier proceso en el que se discuta la afectación de dicho derecho, se simplifica el acceso a la justicia y se evita la multiplicidad de procesos innecesarios. Con ello, se asegura un procedimiento más célere y eficaz, en concordancia con los principios de economía y celeridad procesal, reforzando así la coherencia entre el Código Civil y el Código Procesal Civil.

II. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL.

La propuesta legislativa actual se encuentra en armonía con la Constitución Política del Perú, en particular con los artículos 2° y 70°, que reconocen y protegen el derecho de propiedad y garantizan que toda persona pueda gozar y disponer de sus bienes, así como recibir compensación por los beneficios que haya generado. Asimismo, se vincula con el artículo 139°, que consagra el respeto al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, asegurando que los conflictos patrimoniales se resuelvan bajo criterios de justicia y equidad. En este marco, se plantea la modificación de los artículos 916 y 917 del Código Civil, con el propósito de precisar la clasificación de las mejoras y fortalecer el derecho del poseedor a obtener el reembolso por las mejoras necesarias que haya realizado, delimitando a su vez el tratamiento de las mejoras de recreo. Con ello, se busca garantizar la seguridad jurídica, la protección del patrimonio y la justicia material en las relaciones de posesión, equilibrando los intereses del

propietario y del poseedor conforme a los principios constitucionales.

III. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

1. Impacto Presupuestario: La presente iniciativa legislativa es financieramente neutra para el Tesoro Público. Su implementación no requiere la asignación de recursos adicionales, la creación de partidas presupuestarias específicas ni la contratación de nuevo personal, ya que se ejecutará con los recursos humanos y logísticos actualmente disponibles en las entidades involucradas.

2. Análisis de Beneficios: La vigencia de la norma generará un beneficio tangible para la sociedad al garantizar seguridad jurídica en el ámbito de los derechos reales. Específicamente, evitará el desconocimiento de derechos legítimos al establecer un procedimiento claro y justo que permita a los ciudadanos la recuperación de gastos realizados para la mejora o conservación de un bien, cuando medie una justificación razonable. Esto se traduce en:

- a) La reducción de conflictos judiciales y costos procesales para los ciudadanos y el Estado.
- b) La promoción de la equidad y la justicia material, impidiendo el enriquecimiento injusto.
- c) El fomento de la inversión en la mejora y el mantenimiento de los bienes, al existir un marco legal previsible que protege al que realiza la inversión de buena fe

IV. RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y LAS

POLÍTICAS DE ESTADO EXPRESADAS EN EL ACUERDO NACIONAL.

El presente Proyecto de Ley, se enmarca dentro del Marco Jurídico y el lineamiento de las Políticas Sectoriales del País fijadas por el Acuerdo Nacional, así como con los capítulos I y II de la Constitución Política del Estado, y se vincula con la Agenda Legislativa del Congreso de la República, respetando el Estado de derecho y la jerarquía de las leyes.

La presente iniciativa legislativa se enmarca dentro de las siguientes Políticas aprobadas por el Acuerdo Nacional:

- Política 11, sobre la promoción de la igualdad de oportunidades sin discriminación.¹⁵
- Política 28, sobre promover la institucionalización de un Sistema de Administración de Justicia.¹⁶

¹⁵ Website - Acuerdo Nacional. (2002d, julio 22). 11. Promoción de la igualdad de oportunidades sin discriminación <https://acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/politicas-de-estado/politicas-de-estado-castellano/ii-equidad-y-justicia-social/11-promocion-de-la-igualdad-de-oportunidades-sin-discriminacion/>

¹⁶ Website - Acuerdo Nacional. (2002g, julio 22). 28. Plena vigencia de la Constitución y de los derechos humanos y acceso a la justicia e independencia judicial. <https://acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/politicas-de-estado/politicas-de-estado-castellano/iv-estado-eficiente-transparente-y-descentralizado/28-plena-vigencia-de-la-constitucion-y-de-los-derechos-humanos-y-acceso-a-la-justicia-e-independencia-judicial/>