

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL  
ARTÍCULO 679 DEL CODIGO PROCESAL  
CIVIL, APROBADO POR DECRETO  
LEGISLATIVO N° 768, PARA FORTALECER LA  
TUTELA CAUTELAR Y DINAMIZA LA  
RESTITUCIÓN DE INMUEBLES ARRENDADOS.**

El Grupo Parlamentario **ALIANZA POR EL PROGRESO**, a iniciativa del congresista **LUIS GUSTAVO CORDERO JON TAY**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en los artículos 22°, literal c), 67°, 74°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente proyecto de Ley:

**FÓRMULA LEGAL**

El Congreso de la República  
Ha dado la Ley siguiente:

**LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 679 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL,  
APROBADO POR DECRETO LEGISLATIVO N° 768, PARA FORTALECER LA  
TUTELA CAUTELAR Y DINAMIZA LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLES ARRENDADOS**

**Artículo 1. Objeto de la Ley**

La presente Ley tiene por objeto modificar el artículo 679 del Código Procesal Civil, aprobado por Decreto Legislativo N° 768, a fin de fortalecer la tutela cautelar y establecer mecanismos procesales que dinamicen la restitución de bienes inmuebles arrendados.

**Artículo 2. Finalidad de la Ley**

La presente Ley tiene por finalidad garantizar la eficacia de la tutela jurisdiccional para la recuperación de la posesión por parte del propietario legítimo en casos de vulnerabilidad o urgencia probada, y de esta forma desincentivar el uso abusivo de procesos judiciales para prolongar ocupaciones ilegítimas, contribuyendo, de esta forma, a la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario y al respeto del derecho de propiedad reconocido por la Constitución Política del Perú.

**Artículo 3. Modificación del artículo 679 del Código Procesal Civil**

Se modifica el artículo 679 del Código Procesal Civil, aprobado por Decreto Legislativo N° 768, con el siguiente texto:

**“Artículo 679.- Ejecución anticipada en desalojo**

***En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por resolución del mismo por falta de pago, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final cuando el demandante acredite indubitadamente el***



## GUSTAVO CORDERO JON TAY CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

***derecho a la restitución mediante contrato con firma legalizada ante notario público o juez de paz.***

***Para la materialización de esta medida, el solicitante debe acreditar, además de la verosimilitud del derecho, la existencia de una necesidad impostergable que justifique la restitución inmediata, a fin de evitar que la medida cautelar sustituya innecesariamente el pronunciamiento sobre el fondo del proceso principal.***

En los procesos de desalojo ***fundados en otros títulos*** que ***obliguen*** la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien."

Lima, abril de 2026.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

#### 1.1. Identificación del Problema

##### **Ineficacia de la tutela jurisdiccional y el fenómeno de la "patología contractual"**

El problema central radica en la brecha temporal y procedimental entre el vencimiento de un título posesorio y la restitución efectiva del bien. Actualmente, el artículo 679 del Código Procesal Civil supedita la ejecución anticipada a la acreditación del "abandono del bien", un requisito de probanza negativa sumamente difícil de cumplir para el propietario. Esta configuración normativa ha generado un incentivo perverso para el arrendatario precario o moroso, quien utiliza la lentitud del proceso sumarísimo (que en la práctica se extiende por años) como un mecanismo de financiamiento gratuito a costa del patrimonio del arrendador.

##### **Deficiencia en la estructura de la Medida Cautelar**

La actual redacción del artículo 679 no distingue adecuadamente entre la naturaleza de los diversos títulos que obligan a la restitución. Al exigir "abandono" para todos los casos, ignora que en el arrendamiento con firmas legalizadas existe una certeza jurídica previa que debería permitir una tutela diferenciada. Esta omisión convierte a la medida cautelar en un instrumento inútil, obligando al propietario a transitar por todas las instancias de un proceso judicial mientras el bien se deteriora y la deuda por rentas impagas se vuelve incobrable.

#### 1.2. Justificación Jurídica: La primacía del "derecho de propiedad" frente a la "posesión ilegítima"

##### **Ponderación de Derechos: Propietario no poseedor vs. Poseedor no propietario**

La presente propuesta aborda la necesaria prevalencia de los derechos del propietario no poseedor cuando el título del poseedor ha fenecido. Si bien la Constitución protege la inviolabilidad del domicilio, este derecho no es absoluto y no puede amparar la permanencia arbitraria en un inmueble ajeno tras el vencimiento de la relación contractual.

Jurídicamente, el derecho de propiedad, regulado en el artículo 70 de la Constitución, tiene una naturaleza real y erga omnes que, ante la evidencia indubitable de un contrato vencido o resuelto por falta de pago, debe primar sobre una posesión de facto que carece de sustento legal. La protección al poseedor debe ceder cuando el sistema jurídico provee una prueba plena (contrato con firmas legalizadas) de que la posesión ha devenido en ilegítima.



Mantener la protección al poseedor en estos casos no es justicia social, sino una tolerancia a la arbitrariedad que vulnera la seguridad jurídica.

### **La "Necesidad Impostergable" como criterio de proporcionalidad**

Para evitar que esta medida vulnere el derecho de defensa del demandado, la propuesta incorpora la exigencia de acreditar una "necesidad impostergable". Desde la dogmática procesal, esto refuerza el *periculum in mora* (peligro en la demora). No se trata de un desalojo automático por la sola voluntad del propietario, sino de una tutela de urgencia donde el juez verifica que la demora en la restitución causaría un daño irreparable al demandante.

La necesidad urgente de ejecutar la medida puede evidenciarse, por ejemplo, en situaciones como la de una persona adulta mayor que requiere el inmueble para destinarlo a vivienda; en supuestos en los que el bien se encuentra en riesgo de deterioro; o en aquellos casos en que el propietario depende exclusivamente del arrendamiento del inmueble como fuente de sustento y necesita recuperarlo para volver a arrendarlo. En tales escenarios, la concurrencia de un estado de "necesidad impostergable", que implica un apremio real para el propietario, justifica que se le exonere de acreditar el abandono del bien como requisito para solicitar la ejecución de la medida de desalojo.

### **Garantía de la eficacia de la tutela jurisdiccional y proscripción de la indefensión material**

La justificación jurídica de esta iniciativa se sostiene en el principio de tutela jurisdiccional efectiva. Una justicia que se materialice tras lapsos de tiempo muy prolongados, cuando el bien ya fue desmantelado o el propietario ha fallecido esperando la restitución, no es justicia. Al permitir la ejecución anticipada bajo el presupuesto de una "necesidad impostergable", se asegura que el proceso principal no devenga en un rito innecesario, sino que la decisión final sea útil y ejecutable. Con ello, se busca que la medida cautelar recupere su función genuina: garantizar que la eficacia de la sentencia definitiva no sea burlada por el paso del tiempo ni por el uso malicioso de la dilación procesal.

### **Conformidad con el bloque de constitucionalidad**

La modificación propuesta se ajusta a los estándares de la Corte Interamericana de Derechos Humanos y el Tribunal Constitucional, los cuales establecen que los Estados deben garantizar recursos judiciales rápidos y sencillos para la protección de los derechos civiles. Al elevar el estándar de prueba (contrato legalizado) y exigir la justificación de la "necesidad impostergable" (urgencia), se cumple con el test de proporcionalidad: la medida es *idónea* para recuperar el bien, *necesaria* ante la lentitud del proceso judicial, y *proporcional* en sentido estricto al proteger el patrimonio frente a una posesión sin título.

### 1.3. Análisis de la necesidad, viabilidad y oportunidad de la iniciativa legislativa

#### **Necesidad de la Iniciativa: La superación del "dogma de la posesión"**

La necesidad de esta reforma se fundamenta en la ineficiencia estructural del artículo 679 vigente. Actualmente, la norma exige acreditar el "abandono del bien" para cualquier ejecución anticipada, lo cual es técnica y fácticamente inviable en la mayoría de los casos de arrendamiento. El arrendatario que no paga o cuyo contrato venció no suele "abandonar" el bien; por el contrario, lo ocupa ilegítimamente bajo el amparo de la lentitud judicial.

La necesidad surge de tres factores críticos:

- **Falla del auxilio judicial:** El proceso sumarísimo de desalojo ha dejado de ser "sumarísimo", ya que como es de público conocimiento tardan mucho tiempo en resolverse. Por ello la modificación es necesaria para ofrecer una tutela temporal que mitigue el daño patrimonial del arrendador mientras dure el proceso.
- **Protección de la prueba pre constituida:** Cuando existe un contrato con firmas legalizadas, la incertidumbre jurídica es mínima. Es necesario que el derecho procesal se adapte a esta certeza y no trate igual a quien tiene un título fenecido que a quien posee con derecho vigente.
- **Vacío en la tutela de urgencia:** El ordenamiento actual no ofrece una respuesta inmediata frente al arrendatario "profesional de la morosidad", dejando al propietario en una situación de indefensión material.

#### **Viabilidad Jurídica y Técnica: Respeto al debido proceso**

La iniciativa es jurídicamente viable por las siguientes razones:

- **Compatibilidad Constitucional:** No vulnera el derecho a la defensa ni a la instancia plural, ya que la medida cautelar se dicta dentro de un proceso en curso y no impide que el demandado ejerza su defensa en el proceso principal.
- **Criterio de Proporcionalidad:** Al incorporar la exigencia de "*necesidad impostergable*", la norma supera el test de proporcionalidad. No es una medida arbitraria, sino una respuesta equilibrada: el propietario recupera el uso del bien solo si demuestra que la espera le causa un perjuicio mayor que el que sufriría el inquilino al ser desalojado anticipadamente.
- **Sustento en la doctrina procesal moderna:** Se alinea con la tendencia de la "tutela diferenciada", que permite que casos con fuerte evidencia (contratos legalizados) reciban una respuesta jurisdiccional más rápida que aquellos donde la propiedad está en disputa (como en el desalojo por precariedad sin título).

### Oportunidad de la Iniciativa: Reactivación económica y seguridad jurídica

La oportunidad de esta ley es impostergable debido al contexto socioeconómico actual:

- **Crisis del mercado de alquileres:** El riesgo de no poder recuperar el inmueble ha provocado que los propietarios eleven los costos de alquiler o retiren sus inmuebles del mercado. Esta ley fomentará la oferta inmobiliaria al reducir el riesgo de la morosidad.
- **Adecuación a estándares de calidad regulatoria:** Esta propuesta se presenta en un momento donde es indispensable mejorar la calidad de las leyes procesales para que estas dejen de ser meros ritos y se conviertan en instrumentos de justicia efectiva.

#### 1.4. Análisis estadístico de la carga procesal en materia de desalojo

El sustento fáctico de la presente iniciativa se cimienta en la data oficial remitida a mi despacho congresal por la Gerencia de Modernización, Planeamiento y Presupuesto del Poder Judicial, mediante Oficio N° 000269-2026-GMPP-GG-PJ, la cual revela una tendencia creciente y crítica en la saturación del sistema de justicia civil respecto a las pretensiones de restitución de bienes inmuebles.

#### Evolución de la Carga Procesal (2020 - 2025)

De acuerdo con el reporte estadístico, se observa un incremento sostenido en la carga procesal (suma de procesos pendientes del año anterior más los ingresos nuevos), evidenciando que la capacidad de respuesta del sistema ha sido superada por la litigiosidad:

- **Juzgados Especializados Civiles:** Han pasado de una carga de **9,112 procesos en 2020** a una proyección crítica de **14,566 procesos para el año 2025**. Esto representa un incremento del **59.8%** en solo cinco años.
- **Juzgados de Paz Letrado:** Mantienen una carga estable pero elevada, con **3,547 en el año 2025**.

Cuadro N° 1

CARGA PROCESAL EN TRÁMITE DE LOS PROCESOS DE DESALOJO, SEGÚN TIPO DE ÓRGANO JURISDICCIONAL, 2020 - 25						
Órgano jurisdiccional	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Juzgado Especializado Civil	9,112	11,322	12,513	12,583	12,843	14,566
Juzgado de Paz Letrado	3,047	3,544	3,428	3,442	3,264	3,547

Nota: Data actualizada al 13 de marzo 2026.  
La carga procesal trámite es la suma de procesos pendientes trámite al 01 enero de cada año con los procesos ingresados en trámite.  
Fuente: Sistema de Información Estadística del Poder Judicial (SIE-PJ).  
Elaboración: Subgerencia de Estadística - Gerencia de Modernización, Planeamiento y Presupuesto.

Fuente: Oficio N° 000269-2026-GMPP-GG-PJ, de la Gerencia de Modernización, Planeamiento y Presupuesto del Poder Judicial.



Este crecimiento exponencial no ha sido acompañado por un aumento proporcional en la tasa de resolución, lo que genera un "cuello de botella" que perjudica directamente al propietario legítimo, quien debe esperar años para una ejecución que, por naturaleza contractual, debería ser inmediata.

### Análisis de la tasa de procesos en trámite y con sentencia

La gravedad del problema se acentúa al observar que el año 2025 únicamente cuentan con sentencia en primera instancia 4,354 procesos de desalojo, conforme se puede apreciar en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 2

PROCESOS RESUELTOS CON SENTENCIA EN 1RA INSTANCIA DE LOS PROCESOS DE DESALOJO, SEGÚN TIPO DE SENTENCIA, 2020 - 25						
Tipo de sentencia	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Total</b>	<b>2,360</b>	<b>3,601</b>	<b>4,279</b>	<b>4,561</b>	<b>4,349</b>	<b>4,354</b>
SENTENCIA FUNDADA	1,727	2,602	3,123	3,201	3,056	3,033
SENTENCIA FUNDADA EN PARTE	87	163	156	172	163	156
SENTENCIA INFUNDADA	418	668	786	926	887	862
SENTENCIA IMPROCEDENTE	128	168	214	262	243	303

Nota: Data actualizada al 13 de marzo 2026.  
Fuente: Sistema de Información Estadística del Poder Judicial (SIE-PJ).  
Elaboración: Subgerencia de Estadística - Gerencia de Modernización, Planeamiento y Presupuesto.

Fuente: Oficio N° 000269-2026-GMPP-GG-PJ, de la Gerencia de Modernización, Planeamiento y Presupuesto del Poder Judicial.

En este sentido, al comparar las cifras contenidas en los cuadros N° 1 y 2, se advierte que más del 75% de los procesos de desalojo se encuentran sin resolver, evidenciándose una brecha negativa, lo cual significa que nuestro sistema judicial viene acumulando anualmente un mayor número de procesos por desalojo del que es capaz de resolver.

Esta ineficiencia operativa tiene una causa jurídica identificable: la actual redacción del artículo 679 del Código Procesal Civil. Al no permitir una ejecución anticipada eficiente (supeditándola al requisito del abandono), se obliga a que el 100% de los procesos transiten por todas las etapas procesales, incluyendo impugnaciones maliciosas que solo buscan dilatar la posesión ilegítima.

### Impacto de la reforma en la estadística judicial

En este orden de ideas, la modificación propuesta a través de la presente iniciativa legislativa tiene un impacto directo en estas cifras bajo dos premisas:

- **Efecto de Descongestión:** Al permitirse la ejecución anticipada mediante la acreditación de la "necesidad impostergable", se reduce el incentivo del arrendatario para prolongar el litigio. Al perder la posesión al inicio o a mitad

del proceso, se evitará que el proceso llegue a instancias superiores innecesarias.

- **Sinceramiento de la Carga:** La medida permitirá que los Juzgados Especializados Civiles (que concentran la mayor carga con más de 14,000 procesos) puedan evacuar con celeridad aquellos casos donde el derecho es indubitable (contrato con firmas legalizadas), reservando el análisis exhaustivo para casos de real complejidad jurídica.

## II. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

### 2.1. Naturaleza modificatoria de la propuesta

La presente iniciativa legislativa es de carácter modificatorio. No pretende crear un régimen paralelo ni un procedimiento especial autónomo, sino que propone modificar el artículo 679 del Código Procesal Civil, y de esta forma actualizar la respuesta jurisdiccional frente a una realidad social desfasada. La entrada en vigencia de esta norma implicará una relectura de la tutela cautelar en los procesos de desalojo, pasando de un modelo rígido basado en la protección de la tenencia *per se* (requisito del abandono), a un modelo dinámico basado en la certeza del título y la urgencia del derecho.

Asimismo, esta propuesta legislativa permitirá que los jueces ya no estén sujetos a la interpretación restrictiva que obligaba a probar el abandono material del bien para conceder una medida cautelar. En su lugar, se instaura una presunción de urgencia cuando se verifique la concurrencia de un contrato legalizado y una necesidad impostergable del propietario, lo cual reduce la discrecionalidad interpretativa y aumenta la predictibilidad del sistema.

### 2.2. Análisis de Legalidad:

Desde una perspectiva de legalidad la presente iniciativa legislativa guarda perfecta armonía con:

- **El Código Civil (artículos 923 y 1700):** Refuerza el derecho de propiedad y la facultad de reivindicación. Al facilitar la restitución del bien cuando el contrato ha fenecido, la norma garantiza que el arrendamiento no se convierta, de facto, en una transferencia de propiedad no consentida por el paso del tiempo procesal.

### 2.3. Análisis de Constitucionalidad

La propuesta legislativa supera los estándares de constitucionalidad por las siguientes consideraciones:

- **Observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva (artículo 139.3 de la Constitución):** El Tribunal Constitucional en su sentencia recaída en el Expediente N° 00015-2005-PI/TC, ha señalado que (...) *el derecho a la tutela jurisdiccional no solo implica el derecho de acceso a la justicia y el derecho al debido proceso, sino también el derecho a la*

*"efectividad" de las resoluciones judiciales; busca garantizar que lo decidido por la autoridad jurisdiccional tenga un alcance práctico y se cumpla, de manera que no se convierta en una simple declaración de intenciones.<sup>1</sup>*

Nuestro órgano de control de la Constitución es claro en señalar que la tutela jurisdiccional no se agota con el acceso a la justicia, sino que exige que la decisión judicial sea eficaz. Por ello, una norma que posterga la restitución de un bien por años, a pesar de existir una prueba indubitable, vulnera la efectividad de la justicia. En este sentido la propuesta garantiza que la sentencia final no sea un "saludo a la bandera".

- **Derecho de propiedad (artículo 70 de la Constitución):** Nuestra Carta Magna establece que el derecho de propiedad es inviolable y se ejerce en armonía con el bien común. El uso abusivo del proceso por parte de arrendatarios morosos para retener un bien sin título atenta contra el contenido esencial de la propiedad (el *ius utendi* y *ius fruendi*). La norma restablece el equilibrio a favor del propietario legítimo.
- **Test de Proporcionalidad y Debido Proceso:** La medida no es arbitraria. Al exigir una "necesidad impostergable", la norma introduce un filtro de proporcionalidad. El demandado mantiene intacto su derecho a la defensa y a la instancia plural en el proceso principal. La ejecución anticipada es una medida reversible y sujeta a contracautela, lo que asegura que no se afecte el contenido esencial del debido proceso.

### III. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

#### **Beneficiarios de la norma**

La propuesta normativa beneficia de manera directa a los propietarios y arrendadores, quienes podrán recuperar la posesión de sus bienes en plazos razonables y predecibles, Asimismo, beneficia a la ciudadanía en general, en tanto fortalece la confianza en el mercado de arrendamientos, incentiva la oferta de inmuebles, contribuyendo a la dinamización del sector inmobiliario.

#### **Efectos Directos de la norma**

La implementación de la norma generará una reducción significativa de la carga procesal, particularmente en la etapa de ejecución de los procesos de desalojo, al introducir mecanismos que evitan dilaciones innecesarias. Asimismo, desincentivará conductas dilatorias o de mala fe por parte de los arrendatarios incumplidos.

#### **Efectos Indirectos de la Norma**

De manera complementaria, la propuesta coadyuva a fortalecer el clima de seguridad jurídica en el país, especialmente en el ámbito de las relaciones contractuales vinculadas al arrendamiento de bienes. Esta situación, a su vez, generará un entorno más predecible, confiable y eficiente para la celebración y ejecución de contratos.

---

<sup>1</sup> La cursiva es nuestra.

### **Beneficios Esperados**

La entrada en vigencia de esta norma contribuirá a la reducción progresiva del volumen de procesos de desalojo pendientes de resolución en el Poder Judicial, aliviando la sobrecarga existente y permitiendo una gestión más eficiente de los recursos jurisdiccionales. Asimismo, promoverá una cultura de cumplimiento contractual y respeto por el derecho de propiedad.

### **Análisis de Costos**

La presente propuesta legislativa no irrogará gasto público adicional, en tanto su implementación se sustenta en la estructura orgánica y los recursos humanos actualmente disponibles en el Poder Judicial. Por el contrario, permitirá optimizar el uso de dichos recursos, al reducir la tramitación de procesos innecesariamente prolongados y concentrar la actividad jurisdiccional en aquellos casos que requieren un mayor análisis de fondo, generando así eficiencias operativas y ahorro de costos institucionales.

## **IV. RELACIÓN DE LA INICIATIVA CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO EXPRESADAS EN EL ACUERDO NACIONAL**

La presente iniciativa legislativa guarda relación con las siguientes políticas de Estado del Acuerdo Nacional:

**Cuarto Objetivo:** *"Estado eficiente, transparente y descentralizado"*, **Políticas de Estado N°s 24 y 28.**, referidas a la *"Afirmación de un Estado eficiente y transparente"* y *"Plena vigencia de la Constitución y de los Derechos Humanos y acceso a la justicia e independencia judicial"*, respectivamente.

Cabe señalar que hasta la fecha no se ha aprobado la agenda legislativa 2025 - 2026.