

Desalojo

Desalojo en Perú: cómo recuperar tu inmueble de forma legal

Publicado por Quintana & Asociados

Tener un inquilino, familiar o tercero ocupando tu propiedad sin pagar o sin autorización es una situación frustrante y, muchas veces, urgente. Aquí te explicamos el camino legal para recuperar tu inmueble.

¿Qué es el desalojo?

Es el proceso legal mediante el cual el propietario o poseedor legítimo de un inmueble recupera la posesión de este ante quien lo ocupa sin derecho o que, teniéndolo, ha dejado de tenerlo (por ejemplo, vencimiento de contrato o falta de pago).

Causales más comunes de desalojo

- Vencimiento del contrato de arrendamiento
- Falta de pago de la renta
- Ocupación precaria (la persona ocupa el inmueble sin título alguno, o el título que tenía ha fenecido)
- Subarrendamiento no autorizado

¿Es obligatoria la conciliación antes de demandar un desalojo?

Sí, el desalojo es una de las materias en las que la conciliación extrajudicial es un **requisito de procedibilidad**: sin el Acta de Conciliación (o la constancia de inasistencia de la contraparte), el juzgado no admitirá la demanda.

¿Qué pasa si la otra parte no asiste a la conciliación?

Si la parte invitada no asiste a la audiencia, se emite una constancia que permite continuar con el proceso judicial, cumpliendo así el requisito legal sin necesidad de un acuerdo.

Ventajas de intentar la conciliación primero

- Puede resolverse el conflicto en semanas, sin necesidad de litigar
- Se puede pactar un plazo razonable de salida, evitando el desgaste de un desalojo forzoso
- El Acta de Conciliación tiene la misma fuerza legal que una sentencia si se llega a un acuerdo

¿Y si ya tengo una sentencia o Acta y no se cumple?

Se solicita la ejecución forzosa ante el juzgado, que puede incluir el lanzamiento (desalojo con apoyo de la fuerza pública) si la persona no desocupa voluntariamente.

¿Cómo te ayudamos?

En Quintana & Asociados te acompañamos desde la conciliación extrajudicial hasta, de ser necesario, el proceso judicial de desalojo, buscando siempre la vía más rápida para recuperar tu inmueble.

