El OC del erech

DOMINGO 8 de marzo de 2020 | AÑO 1 | **Nº 10**

De la Escuela de Altos Estudios Jurídicos

CALDERÓN SUMARRIVA ANA Directora:

Una nueva lección: El Desalojo

03

El abecé del Desalojo vinculado al arrendamiento

04

Infografía:

.: El Desalojo vinculado al arrendamiento

.: Sentencias trotamundos: Derecho al honor, intimidad e imagen

.: Butaca Jurídica: La estrategia del caracol

.: Pupiletras legales

.: El Derecho es redondo: Juego limpio

.: Gobierno del consumidor: La publicidad engañosa

.: iEscriba bien doctor!:

ż"Pena capital" para los anglicismos?



Una nueva lección



EL DESALOJO



Ana Calderón Sumarriva

Directora de EGACAL Doctora en Derecho por la Universidad Nacional de Rosario

l artículo 896° del Código Civil **define a la** posesión como "el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad", por lo que se advierte que toda persona que usa o disfruta de un determinado bien es poseedor. En consecuencia, todo el que usa es poseedor y también lo es quien disfruta. Estos dos son, en realidad, los poderes que configuran la posesión.

La posesión se puede adquirir de dos formas: 1) Originaria o unilateral, que ocurre como consecuencia de un hecho propio y exclusivo del sujeto, el poseedor; y 2) Derivativa o bilateral, cuando la transmisión de la posesión se produce de un sujeto a otro. En contraste, la posesión se extingue, entre otros supuestos, por ejecución de una resolución judicial al declararse fundada una demanda de desalojo, siendo sus causas la falta de pago, el vencimiento del plazo y por ocupación precaria (los dos primeros supuestos están vinculados a un contrato de arrendamiento). La pretensión de desalojo es aquella que tiene por objeto recuperar el uso y goce de inmueble que está ocupado por quien carece de título para ello. **Según el artículo** 546° del Código Procesal Civil, se tramita en la vía del proceso sumarísimo, que se caracteriza por su celeridad, lo cual es coherente con la naturaleza breve y célere del desalojo. Sin embargo, esta "celeridad" no siempre se consigue en nuestro país: en el caso de los inquilinos arrendatarios morosos, es usual que se critique que el proceso sumarísimo es muy dilatado.

Judiciales Morosos), que modificó el artículo 594° del Código Procesal Civil al incorporar el llamado "desalojo exprés". La Ley N° 30201 estableció un procedimiento especial para los contratos de arrendamiento de inmuebles, los cuales debían cumplir obligatoriamente con ciertos requisitos, entre ellos, incluir una cláusula de allanamiento a futuro y contar con firmas legalizadas ante notario público o un juez de paz, o que el contrato debe contener una cláusula a futuro de restitución del bien arrendado. Este tipo de "desalojo exprés" se origina por cualquiera de dos razones: conclusión del contrato o resolución del contrato por falta de pago de acuerdo al artículo

En segundo lugar, el 18 de julio de 2015 se publicó el **Decreto Legislativo** N° 1177 (Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda), cuyo Título III regula un procedimiento de desalojo en el que el arrendador puede demandar contra el arrendatario o contra quien posea el inmueble arrendado la restitución de este mediante el proceso único de ejecución de desalojo. Desde nuestro punto de vista, lo engorroso de este procedimiento reside en que el contrato tiene que estar suscrito a través de un Formulario Único de Arrendamiento destinado a Vivienda (FUA), cuyo contenido es aprobado en el respectivo Reglamento, que entre otros aspec-

Finalmente, ante los resultados nada auspiciosos del "desalojo exprés", el 24 de abril de 2019 se publicó la Ley N° 30933 (Ley que regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial), que estableció la intervención del notario para la constatación de las causales de desalojo y también la del juez de paz letrado para ordenar y ejecutar el lanzamiento. El procedimiento establecido por esta ley es conocido como "desalojo notarial exprés", que exige como requisitos que el inmueble esté perfectamente individualizado y que el contrato debe estar contenido en un formulario FUA. Es importante señalar que, según la Ley N° 30933, el contrato de arrendamiento debe contener una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo del contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta. En este último caso, las causales de desalojo son vencimiento del plazo o incumplimiento del pago de la renta convenida.

a pretensión de desalojo es aquella que tiene por objeto recuperar el uso y goce de inmueble que está ocupado por quien carece de título para ello. Según el artículo 546° del Código Procesal Civil, se tramita en la vía del proceso sumarísimo, que se caracteriza por su celeridad, lo cual es coherente con la naturaleza breve y célere del desalojo. Sin embargo, esta "celeridad" no siempre se consigue en nuestro país (...)



Con la finalidad de superar esta dificultad, en el último lustro se ha regulado diferentes procedimientos que dotarían al desalojo de mayor celeridad, las cuales abordaremos en esta entre-

En primer lugar, el 28 de mayo de 2014 se publicó en el diario oficial El Peruano la Ley N° 30201(Ley que crea el Registro de Deudores

1697° del Código Civil. Sin embargo, la Ley N° 30201 adolece de imprecisiones, ya que, por ejemplo, no señala explícitamente si es posible la presentación de excepciones durante su tramitación y mediante qué resolución se va a emitir la decisión final, aunque se sobreentiende que debe ser a través de un auto motivado y apelable.

tos establece los términos y condiciones esenciales para celebrar los respectivos contratos, los derechos y obligaciones de las partes, así como las causales de desalojo que les resultan aplicables, además de la información necesaria para el adecuado control fiscal, para lo cual se debe requerir la opinión técnica de la Sunat.

Como ve, amigo lector, si bien desde el punto de vista legislativo ha existido una preocupación más que justificada para dotar de mayor celeridad al desalojo vinculado al arrendamiento de vivienda, todo ha quedado en buenas intenciones, pues aún no se ha encontrado una solución que permita dotar de mayor tranquilidad a los arrendadores. Hasta la próxima entrega.

El Abecé DEL DESALOJO VINCULADO AL ARRENDAMIENTO

1 En caso de arrendamientos sobre inmuebles destinados a viviendas, ¿cómo y sobre qué motivos se puede desalojar a una perso-

Tenemos los siguientes supuestos:

- El tramitado en la vía del proceso sumarísimo (artículo 546° del Código Procesal Civil).
- El tramitado por el Decreto Legislativo N° 1177.
- El "desalojo exprés" de acuerdo a la Ley N° 30201.
- El "desalojo notarial exprés" de acuerdo a la Ley N° 30933.
- **2** ¿Qué juez es competente cuando el desalojo se tramita en la vía del proceso sumarísimo?

El Código Procesal Civil señala qué juez es competente. Así, tenemos los siguientes casos:

- Si la renta mensual es mayor a 50 URPS, será el juez especializado en lo civil.
- Si la renta mensual es hasta 50 URPS, será el juez de paz letrado.
- En aquellos casos en los que no se haya determinado el monto de la renta, será el juez especializado en lo civil.
- **3**¿Cómo se tramita el desalojo de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1177?

Del siguiente modo:

• El proceso único de ejecución se tramitará contra el arrendatario que se encuentre ocupando o no el inmueble arrendado y, de ser el caso, contra quien se encuentre en el referido inmueble; ante el juez de paz letrado o el juzgado que haga sus veces, de la jurisdicción donde se ubique el inmueble arrendado.

- El arrendador demandará el desalojo indicando la causal en la que sustenta su pretensión. A su demanda debe adjuntar el formulario respectivo y el reporte ante el Registro Administrativo de Arrendamiento para Viviendas - RAV.
- El juez notificará la demanda en el inmueble materia de desalojo para que el arrendatario o quien 🤇 se encuentre ocupándolo, dentro del plazo de cinco días hábiles, se allane o conteste la demanda acreditando, de ser el caso, la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de la rentas convenidas adeudadas o cuotas periódicas adeudadas, o el cumplimiento de cualquier otra obligación que le hubiese sido requerida, según corresponda.
- Vencido el plazo para contestar, el juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres días hábiles. De declararse fundada la demanda, la resolución judicial dispone el desalojo, que se ejecutará en el plazo de tres días hábiles contados desde la notificación.
- La resolución judicial que dispone el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada son remitidas por el juez al RAV.
- 4 ¿Cómo se tramita el "desalojo exprés" de acuerdo a la Ley N° 30201?

El trámite es como sigue:

• El juez notifica al arrendatario la demanda especial y le otorga un plazo de seis días hábiles para que acredite la vigencia del contrato o la cancelación de la renta.

- Vencido el plazo, si no se acredita lo solicitado, el juez ordenará el lanzamiento en quince días hábiles.
- Si bien la conciliación es una vía previa en el desalojo mediante el proce-
- Tenemos los siquientes puestos:
 - Vía del proceso sumarísimo (artículo 546° del Código Procesal Civil).
 - El tramitado por el Decreto Legislativo N° 1177.
 - El "desalojo exprés" de acuerdo a la Ley N° 30201.
 - El "desalojo notarial exprés" de acuerdo a la Ley N° 30933.

so sumarísimo, la Ley N° 30201 no lo establece expresamente, aunque hay jurisprudencia no vinculante que señala que no es necesaria la conciliación.

6 ¿Cómo se tramita el 'desalojo notarial exprés" de acuerdo a la Ley N° 30933?

Se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Este procedimiento no comprende los contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble.
- Se recurre al FUA solamente cuando el inmueble es destinado para fines de vivienda. Cuando al inmueble se le va a dar otro uso, como comercio e industria (incluyendo vivienda), el contrato tiene que constar en escritura pública.
- Debe consignarse el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la SBS, para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.
 - Cuando cualquiera de los dos se produce, el notario revisa los requisitos y notifica al arrendatario

para que en un plazo de cinco días hábiles acredite que no está incurriendo en causal. Con la respuesta del arrendatario, el notario constata la existencia de causal de desalojo. Si ésta se cumple emite la constancia indubitable del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago a través de un acta el cual constituye título ejecutivo especial.

- Culminada la etapa notarial, el interesado solicita el lanzamiento al juez de paz letrado, dicha solicitud tiene que estar firmada por un abogado.
- El juez revisa y emite la resolución judicial de lanzamiento. El acto de lanzamiento es apelable sin efecto suspensivo

6 Cuál es el contenido del contrato de arrendamiento del "desalojo notarial exprés"?

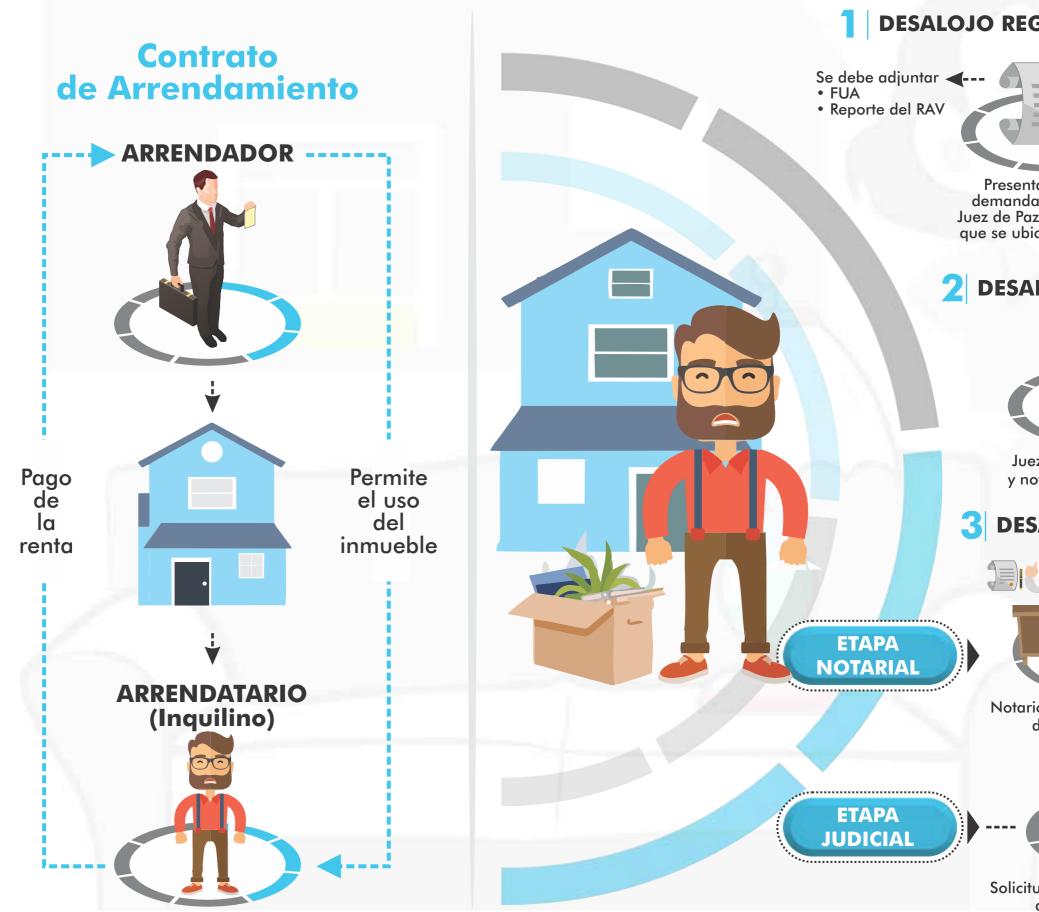
El contrato de arrendamiento debe contener:

- Una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.
- Una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la Ley N° 30933 para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo.
- Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la SBS, para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

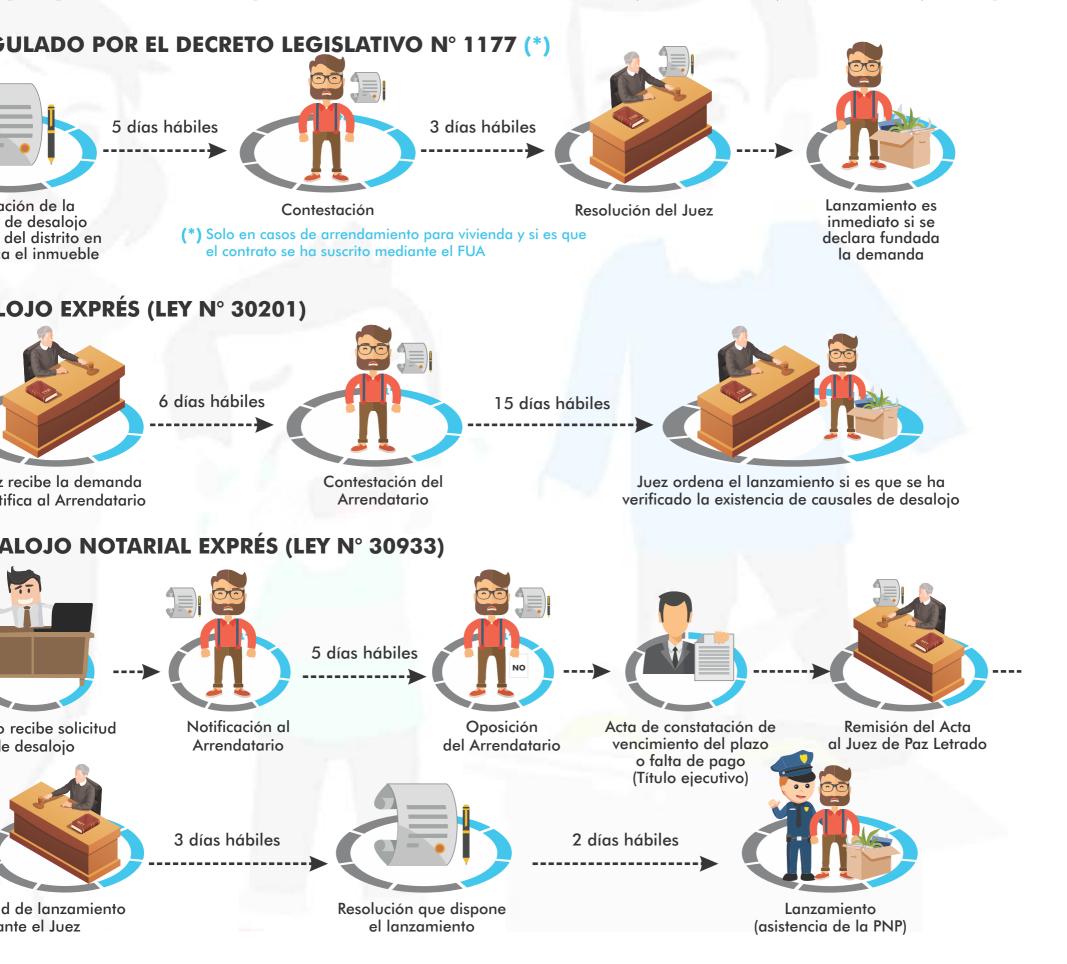




Infografía jurídica EL DESALOJO VINC



CULADO AL ARRENDAMIENTO



Sentencias "Derecho al honor, abstracto con la relevancia pública de la concreta información divulgada; ni la curiosidad alimentada por el medio de comunicación, al atribuir un valor noticioso

L 3 de diciembre de 2010, dos periodistas, Ana y Enrique, haciéndose pasar por clientes y fingiendo uno de ellos sufrir de cáncer, asistieron donde Thomas, consultor personal de Homo Simplex. Los periodistas grabaron dicha visita con cámara oculta. Al día siguiente, ambos periodistas regresaron –con cámara oculta- al despacho del consultor para recoger la grabación de la visita hecha por Thomas, quien grababa todas sus consultas y entregaba una copia a sus clientes.

El 15 de diciembre de 2010, se emitió fragmentos de las grabaciones de las visitas con cámara oculta en el programa de tv "Espejo público" de Antena 3, programa en el que ambos periodistas debatieron con la conductora del programa y otros colaboradores sobre las visitas, actuación y modo de

proceder de Thomas. En dicho debate se mostró a Thomas como un "sanador" sin titulación alguna en salud, se lo calificó de "mujeriego" y se le imputó que en las terapias había "algo más que caricias". En el programa "3 D" también se emitió otro reportaje titulado "¿Un falso gurú de la felicidad?", mientras que en la

web de la cadena de tv se publicó el titular "El presunto sanador Mallorca, al descubierto. Acudimos a su consulta en Mallorca".

> Thomas interpuso

demanda de amparo y un juzgado falló a su favor. Una audiencia provincial revocó en parte la sentencia apelada. La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo revocó lo decidido y desestimó la demanda. Llegado el caso a la Sala Primera del Tribunal Constitucional de España, esta estimó el recurso de amparo al declarar vulnerados los derechos a la intimidad personal, la propia imagen y el honor. En uno de sus considerandos se se-

«9. a) (...) No debe confundirse, en efecto, el interés general de un debate en

al atribuir un valor noticioso a la publicación de las imágenes objeto de controversia, debe ser confundida con un interés público digno de protección constitucional. En las imágenes difundidas no se muestran prácticas fraudulentas o conductas ilícitas en relación con el demandante de amparo. Bajo el pretexto de realizar una denuncia o contribuir a un debate general no se puede dirigir la atención del público a una persona que hasta ese momento carecía de notoriedad. (...)»

Lea esta sentencia en: https://www.boe.es/boe/ dias/2019/03/26/pdfs/ BOE-A-2019-4440.pdf



RFPTVPRGSNNO IGVOIGDFHOXO ZPUDTJSQTRIIXND DRREKJEEOUSZEOE EEURJCCTZELLPÑT OCREVMOQSIPOAÑN DARCQBROILPRDWA CRRHHKPWBEHEEAP WIUOGMOEEGWAMFU AOQSXIFWGIQLAMC LDESALOJOTTENDO DADEIPORPIISDIB WDWASJÑPNMODAFV GYWYCIVILOUGNQC W W X C V Z N K R R Q Q T Z H BGTAOJPÑMDLYEST PATÑQDEMANDADOE

CIVIL **DEMANDADO DEMANDANTE DERECHOS DESALOJO**

ILEGÍTIMO **OCUPANTE PLENO POSESIÓN PRECARIO**

PROCESO PROPIEDAD REALES TÍTULO

Butaca jurídica



"La estrategia del caracol"

"Ahí tienen su hijueputa casa pintada"

Los inquilinos de La Casa Uribe

El 25 de diciembre de 1993 se estrenó la película colombiana La estrategia del caracol, del género comedia/drama dirigida por Sergio Cabrera. Su trama nos muestra una realidad que no ha cambiado: la tensa relación entre poseedores y propietarios, pobres y pudientes, así como las idas y venidas del sistema judicial. Pero sobre todo, el vía crucis de la ejecución de un desalojo.

Al inicio -en pleno desalojo-, Gustavo Calle (amante de las serpientes) es entrevistado por el reportero Samper Pupo (Carlos Vives), a quien relata lo que sucedió primero con el desastroso y fatídico desalojo de la casa del inquilinato conocida como "La Pajarera", para luego ahondar en los detalles del desalojo más recordado en Bogotá: el de "La casa Uribe", de la cual Gustavo fue partícipe.

"La casa Uribe" era prácticamente un monumento nacional donde residían todo tipo de personas humildes que se resistieron a ser desalojados. El proceso había sido iniciado por su propietario, un hombre rico y sin escrúpulos, el Dr. Olguín, quien con contó con la ayuda de su –nada ético- abogado, el Dr. Mosquera. El apoderado de los habitantes del predio era el Dr Romero o "Perro" Romero (aunque no estaba titulado), quien defendió la causa hasta el final.

Ante el inminente desalojo y agotadas todas las medidas jurídicas para los inquilinos, Jacinto (otro habitante de la casa), convence a Romero y a los vecinos para ejecutar un plan cuyo objetivo era lograr que puertas, ventanas, pisos, en fin, prácticamente toda la casa, sea trasladada –por piezas- a un nuevo terreno en las afueras de Bogotá. Llegado el día del desalojo, grande fue la sorpresa del juez y de la parte demandante al observar los resultados de la estrategia: desaparecer la casa por completo y dejar el lema que se encuentra al incio del título de este artículo.

En el Perú no somos ajenos a los procesos de desalojo, una problemática que aun no tiene solución.

Vea este film en YouTube como: La Estrategia del Ca-

iEscriba

doctor...

para los

ż"Pena capital"

a influencia contemporánea del in-

Lglés es evidente en muchos países

del orbe. Y el nuestro no ha sido aje-

no a este fenómeno. Por estos lares,

los anglicismos¹ se han expandido en

tal magnitud que prácticamente ya

no existen rincones donde no pueda

advertirse su uso. Grafican lo dicho

palabras como internet o test, expre-

siones originales y propias de la len-

gua de Shakespeare, que han sido

"adoptadas" en la lengua de Cer-

vantes tal como las conocemos hoy:

internet y test. Y así se usan también

en el medio perugno. ¿El motivo? Si

anglicismos?

bien,



El Derecho es redondo

"Juego limpio"

air play es una expresión del idioma inglés que significa "juego limpio". En los últimos años es muy utilizado en el ámbito deportivo para referirse al comportamiento honesto y correcto que deben observar los deportistas ante su oponente, los árbitros y los asistentes. En otras palabras: "jugar o competir en forma limpia", "no estropear el juego". No es exclusivo del fútbol, pero es en este deporte donde se ha difundido con mayor intensidad debido a su popularidad y al impulso de la FIFA.

> El fair play incluye un conjunto de conduc

tas relacionadas a jugar dignamente: cumplir las reglas del juego; respetar al contrario, compañeros de equipo, árbitros, jueces de línea y espectadores; echar la pelota del campo de juego para que asistan a un contrincante lesionado. Se entiende, por lo tanto, que no es una regla de fútbol, pero es deseable su práctica. Un ejemplo de fair play ocurrió en un partido de la Premier League entre el West Ham United, donde militaba el jugador italiano Paolo Di Canio, y el Everton. Durante el desarrollo del juego, el guardameta del Everton se lesionó en plena oportunidad de gol y Di Canio, al percatarse de ello, en vez de marcar el gol, cogió la pelota con las manos, con lo que permitió que se detuviera el juego para que atendieran al jugador lesionado. Insistimos: no hay regla en el fútbol que impida que un jugador anote en dichas condiciones. Depende de lo que cada jugador entienda, qué es ganar con dignidad.

En el mundo jurídico también es necesario no "estropear el juego". Los operadores del derecho deberían tener en cuenta el fair play. Así se evitaría que se bride información sobre un proceso reservado, que fiscales y abogados se agredan verbalmente en una audiencia o en los me-

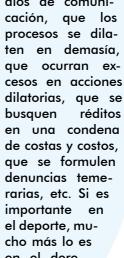
dios de comunien el derecho "jugar limpio".

Una característica importante de la publicidad es su finalidad persuasiva. A través de ella

el agente económico no se limita únicamente a informar sino a procurar que el consumidor adquiera el producto o contrate su servicio. Es por ello que se permite al anunciante recurrir a ciertas licencias como la exageración, el humor y la fantasía. Sin embargo, dichas licencias tienen ciertos límites, uno de ellos, y quizás el más importante, es el de no engañar, vale decir, no inducir a error. Un anuncio que transgrede este límite constituye publicidad engañosa.

Hay dos formas de incurrir en publicidad engañosa: brindar una información falsa (como por ejemplo, señalar que una bebida contiene extracto de fruta cuando es completamente un producto químico) o a través de información inexacta (como por ejemplo, ofrecer una promoción consistente en un descuento no informando el medio de pago para obtener dicho beneficio).

Ante una publicidad engañosa, usted amigo lector, puede formular su denuncia ante Indecopi quien tiene competencia para sancionar al anunciante, por haber incurrido en acto de competencia desleal en la modalidad de engaño (de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1044, Ley de Represión de la Competencia Desleal) o por haber infringido el deber de idoneidad (de acuerdo a lo establecido por el Código del Consumidor). Hasta la próxima entrega.



hablamos a nivel global, la respuesta parece encontrarse en que la Real **((** Por estos lares, los anglicismos se han expandido en tal magnitud que prácticamente ya no existen rincones donde no pueda

Academia Española (RAE) no ha logrado castellanizar ciertos anglicismos, ya sea porque a través del tiempo el uso de estos se ha arraigado en el inconsciente colectivo o porque carecen de alternativas en español. Sin embargo, existe un buen porcentaje de anglicismos que sí tienen equivalentes en nuestro idioma, pero que aun así se siquen usando en lugar de las expresiones castellanizadas que les corresponden. Vocablos como hacker (en lugar de "jáquer") y shampoo (en lugar de "champú") ilustran lo dicho. Ahora bien, con todo lo considerado hasta aquí: ¿Podemos usar o no anglicismos en la redacción de documentos jurídicos (demandas, denuncias, sentencias, etc.)?

advertirse su uso.

Continuará en la próxima entrega.

1 Vocablos o giros propios de la lengua in-



"La publicidad engañosa"

a publicidad comercial Lcumple funciones muy importantes en un mercado competitivo. A través de ella, los agentes económicos difunden las bondades de sus productos y servicios, procurando tener un mayor número de compradores (entre ellos, los consumidores) y, de esta forma, un mayor posicionamiento en el mercado. Además, cumple un rol informativo, ya que mediante ella los consumidores pueden conocer las características de aquello que se está ofreciendo y así poder tomar una decisión de acuerdo a sus intereses. Hay una función adicional de la publicidad, promueve la competencia, la cual beneficia a los consumidores, quienes tendrán mayores opciones para elegir.

DIPLOMADOS TALLERES

DE ALTA ESPECIALIZACIÓN JURÍDICA







- JURISPRUDENCIA RELEVANTE DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (1996 - 2020)
- NUEVO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
- VIOLENCIA CONTRA LA MUJER E INTEGRANTES DEL GRUPO **FAMILIAR**
- ÚLTIMAS SENTENCIAS PARADIGMÁTICAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (2019 - 2020)
- EL RÉGIMEN CIVIL Y SUS MODIFICACIONES



iSORTEO DE MEDIAS BECAS!

Charla Informativa

Miércoles marzo

7:00 pm

Del **20 de marzo** al **23 de mayo** 2020

VIERNES | 6:15 pm a 9:15 pm

DESARROLLO DE TU PROYECTO

Metodología de la investigación jurídica

SÁBADOS | 9:00 am a 12:00 m

REDACCIÓN JURÍDICA APLICADA
Reglas y estilo para la elaboración de principales
piezas procesales

SÁBADOS | 3:00 pm a 6:00 pm

ORATORIA JURÍDICA APLICADA A LA LITIGACIÓN ORAL







