

REFORMAS PROCESALES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Héctor MOLINA GONZÁLEZ

En el *Diario Oficial de la Federación* del siete de febrero de 1985, se publicó el decreto que reformó y adicionó diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común de la propia entidad, así como de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Las nuevas disposiciones atañen a los litigios que se suscitan entre arrendadores y arrendatarios.

Antes de comentar el nuevo procedimiento, debe manifestarse que de los 43 Juzgados Civiles del Fuero Común existentes antes de la reforma, quince de ellos a partir del veintiséis de febrero del corriente año (1985), funcionan bajo el nombre de “Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario” por lo que el número de juzgados civiles se redujo a 28. Las cinco Salas civiles del Tribunal Superior de Justicia, según la adscripción correspondiente, conocen en segunda instancia de los recursos iniciados en los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario. Los nuevos juzgados “conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley (a. 60 de la Ley Orgánica). Consecuentemente estos juzgados tienen competencia para el trámite de juicios como son los especiales de desahucio, rescisiones y terminación de contrato de arrendamiento, de otorgamiento, firma y prórroga de los mismos contratos, de las diligencias preliminares de consignación de rentas de procedimientos en vía de jurisdicción voluntaria relacionados con el arrendamiento de inmuebles, etcétera. Por exclusión los Juzgados de Paz aun dentro de su cuantía no conocen de juicios de arrendamiento, pero sí de acciones reales sobre bienes inmuebles, de acuerdo con los aa. 2o. y 5o. del título especial de la Justicia de Paz.

En cuanto al procedimiento, se adiciona al Código de Procedimientos Civiles, el título decimocuarto *Bis*, bajo el epígrafe: “De las con-

troversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación" que abarca los aa. 957 y 962; consecuentemente las nuevas disposiciones son aplicables a los juicios de arrendamiento relacionados directamente con los inmuebles de esta ciudad destinados a habitación, excluyéndose expresamente tanto a los juicios especiales de desahucio que seguirán tramitándose conforme a las disposiciones del título séptimo, capítulo IV, como a cualquier clase de proceso arrendaticio en el que la localidad materia del juicio se haya destinado a uso distinto del de habitación.

El a. 958 sale sobrando, al disponer que el actor arrendador debe exhibir el contrato de arrendamiento con su demanda y que a falta de tal requisito no se dará curso a su acción. En efecto, es de explorado derecho que con la demanda debe exhibirse el documento base de la acción (debe decirse, base del derecho o de la pretensión que se reclama); además el a. 96 de la ley procesal expresamente señala la obligación de exhibir tal documento. Consecuentemente es inútil por reiterativa la disposición del a. 958. A falta de ese documento debe acudir a los medios preparatorios a juicio, regulados en el título quinto, capítulo I del Código de Procedimientos Civiles.

El a. 959, que tiene una pésima redacción dispone que el juicio se inicia con una audiencia conciliatoria a la que deben acudir las partes, misma que debe celebrarse en un término de tres días. En primer lugar es sumamente difícil que en el medio en que se desarrollan estos litigios, un actuario pueda (o quiera) emplazar a juicio el mismo día en que salga el acuerdo, citando al demandado para que en tres días acuda a la audiencia y por otra parte es igualmente imposible que el juzgado correspondiente pueda tener en su agenda lugar para audiencias que deben celebrarse a los tres días siguientes del auto admisorio, simplemente por el cúmulo de juicios en trámite, distribuidos únicamente en quince Juzgados de Arrendamiento. La solución a esta deficiencia de la Ley, los jueces de arrendamiento la encuentran señalando día y hora en el auto admisorio para la celebración de la audiencia conciliatoria, de acuerdo con una agenda que ahora lleva un conciliador nombrado por el Tribunal Superior a fines de mayo de 1985 y que en todos los juzgados lleva adelante este tipo de audiencias en ambas secretarías.

Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria tendrá cinco días a contar de la misma para contestar la demanda, oponer excepciones y defensas e inclusive reconvenir. (a. 959). Si el arrendatario no contesta la demanda o la reconvencción "se entenderá en uno y otro

caso negados los hechos”, (a. 962 segundo párrafo). El actor tiene cinco días para contestar la reconvencción.

Si el actor arrendador no asiste a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda (a. 961). Esta sanción es excesiva, pues cabe la posibilidad de que el actor por una causa de fuerza mayor insuperable no pueda asistir a la audiencia, además de que se contradice la regla del desistimiento a la demanda, contemplada en el a. 34 de la ley procesal que exige el consentimiento expreso del demandado para que proceda esta clase de desistimiento.

Por otra parte es improbable que se decrete el desistimiento que dispone el a. 961, por lo siguiente: en el auto admisorio no se previene al actor que si deja de comparecer a la audiencia de conciliación se le tendrá por desistido y además el actuario nunca notifica con dicho auto inicial al actor. Es decir, si el auto inicial es incompleto y además no se notifica personalmente al actor, entonces si éste no asiste a la audiencia conciliatoria, no se le puede tener por desistido, siguiéndose de aquí que en la práctica dicho precepto es inoperante.

Respecto de la audiencia conciliatoria, hasta la fecha la experiencia ha demostrado que en promedio funciona o da resultado en un 20% de los casos, pues asistiendo las partes, cuando quieren llegar a un convenio, éste se redacta en la misma audiencia y el juez lo revisa y en su caso eleva a la calidad de sentencia ejecutoria, sin embargo es pequeño el porcentaje de los litigios que se resuelven de esta manera, pero siempre es preferible para las partes y para el tribunal que se llegue a este tipo de solución; no debe olvidarse el proverbio que dice: “más vale un mal arreglo que un buen juicio”. En la mayoría de los litigios, es decir en un promedio del 80% de los juicios, el demandado no asiste a la audiencia, pues sabe que no tiene nada que perder o si asiste no llega a ningún convenio, porque lo que pretende es ganar tiempo y sabe perfectamente que un juicio de esta naturaleza puede durar dos o tres años haciendo uso de todas las artimañas que conocen los litigantes temerarios y que además permite la ley.

Sabido es que del total de los juicios que se tramitan en los juzgados del fuero común, el 60% o un poco más de ellos versan sobre cuestiones de arrendamiento, correspondiendo el porcentaje restante a los juzgados civiles, pero como existen únicamente quince Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario en tanto que hay veintiocho juzgados civiles, la situación es que en los primeros el cúmulo de negocios que se tramitan es muy grande y estos juzgados en lo que va de tiempo desde que iniciaron sus labores hasta principios de septiembre en curso (1985) han

llegado a siete mil expedientes en tanto que los juzgados civiles van por el número cuatro mil. Esto trae como consecuencia que en los Juzgados de Arrendamiento el acuerdo de una promoción puede tardar un mes en tanto que en los juzgados civiles están al día.

Consecuentemente el retardo en el trámite de los asuntos de arrendamiento se debe únicamente al exceso de trabajo, pues no es humanamente posible que el personal de un juzgado pueda acordar y resolver con celeridad los miles de expedientes que tienen en gestión.

El segundo párrafo del a. 961 es una repetición de la regla contenida en la segunda parte del a. 959 del decreto que se comenta. Tal repetición demuestra la falta de técnica del legislador.

La regla para el plazo del ofrecimiento de pruebas que contiene el a. 969 en su primer párrafo, es la misma del a. 290 del código en consulta. Sin embargo las nuevas disposiciones omiten la obligación del oferente de expresar el nombre y domicilio de testigos y peritos, así como la obligación de relacionar las pruebas con los hechos controvertidos, como lo dispone el a. 291, omitiendo igualmente la obligación de expresar los puntos sobre los que versará el peritaje según lo ordena el a. 293. Estas omisiones son descuidos del legislador que redundan en demérito del nuevo procedimiento.

El a. 964 se refiere a la audiencia de pruebas y alegatos, pero la fr. I contiene un rotundo desacierto, ya que ordena que el juez en dicha audiencia, que es para el desahogo de las pruebas ofrecidas, admitirá las pruebas que sean procedentes. En efecto, la secuela procedimental en materia de pruebas es la siguiente: ofrecimiento (carga procesal de las partes), admisión (facultad del juzgador), preparación (actividad de los justiciables y del tribunal), desahogo (producción de la prueba en la audiencia respectiva). Esta secuencia se encuentra señalada en los aa. 290, 291 (ofrecimiento), 298 (admisión), 385 (preparación), 387, 388, 390, 391 (desahogo), 402 a 424 (valoración). Por lo tanto lógica y jurídicamente como se ha expresado, primero es el ofrecimiento de la prueba, luego sigue su admisión o rechazo, a continuación la audiencia de pruebas y alegatos para que se desahoguen las que están primero admitidas y oportunamente preparadas.

Ahora bien, de acuerdo con la reforma que se comenta, el legislador fuera de toda lógica jurídica quiere que hasta el momento de la audiencia de desahogo de pruebas se dicte auto admisorio, lo que equivale a obligar al actor a preparar inútilmente todas las pruebas que ofrece el demandado (con el consiguiente gasto de tiempo y dinero)

para que el día de la audiencia el juez diga, de acuerdo con la reforma simplemente que no admite tales o cuales pruebas.

Los jueces de arrendamiento para suplir esta deficiencia del a. 964, fr. I del código adjetivo, con apoyo en el a. 298 del mismo ordenamiento, una vez concluido el periodo de ofrecimiento de pruebas, dictan auto admisorio en el que admiten o desechan pruebas de las partes según sea el caso, reducen el número de testigos, etcétera. En otras palabras la fr. I del a. 964 es letra muerta.

El a. 965 dispone que los incidentes no suspenderán el procedimiento. Esta regla no debe tomarse en serio ya que existen en el proceso incidentes de previo y especial pronunciamiento como se señala en los aa. 36 y 78 de la ley adjetiva, incidentes que necesariamente suspenden el procedimiento. Con mejor criterio, la reforma en materia de incidentes debió haberse remitido a las reglas contenidas en los artículos antes mencionados.

Disposición atinada es la contenida en el último párrafo del a. 957 que faculta al juez para decidir de inmediato en esta clase de juicios lo que proceda en derecho. Por último el a. 968 ordena la aplicación supletoria de las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles.

Las modificaciones y adiciones a la Ley Federal de Protección al Consumidor en materia de arrendamiento son las siguientes: ahora quedan obligados al cumplimiento de esta Ley, además de los comerciantes, industriales, etcétera, los arrendadores de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal. Esta Ley es protectora del inquilino en arrendamientos para habitación y tiene funciones de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios (aa. 2o., 57 Bis y 59 Bis.) La Procuraduría de Protección al Consumidor es competente para conocer de las reclamaciones de los inquilinos de casa habitación, cuando exijan la devolución de pagos hechos en exceso de la renta convenida (a. 30). Según encuesta reciente del autor de este artículo, estas nuevas disposiciones han traído como consecuencia que la Procuraduría del consumidor esté inundada por una avalancha de consignaciones de renta y según expresión de los propios funcionarios, no saben ni siquiera si son competentes pero les están dando entrada citando al arrendador y concluyen que ahora los inquilinos están utilizando a la Procuraduría del consumidor para presionar a los arrendadores pues esa dependencia ordena la primera multa al arrendador en caso de incomparecencia hasta por cien veces el salario mínimo.

Es tal el número de quejas que se tramitan en la Procuraduría del consumidor que recientemente se ha tenido que crear una nueva sec-

ción para atender exclusivamente a esta clase de problemas de arrendamiento. Está por demás decir que los funcionarios de la mencionada dependencia desconocen la legislación aplicable al contrato de arrendamiento, pero están aprendiendo sobre la marcha.

CONCLUSIONES

Por lo que respecta exclusivamente a la administración de justicia, las reformas y adiciones comentadas no constituyen un adelanto ni una innovación valiosa por las siguientes razones:

a) Antes de las reformas, cualquiera de los 43 juzgados civiles podían conocer de los juicios de arrendamiento y ahora únicamente hay quince juzgados para su trámite.

b) Como la mayoría de los litigios que se tramitaban en los juzgados civiles antes de la reforma (un 60 por ciento) son de arrendamiento y ahora se han tenido que enviar a los nuevos juzgados, resulta que estadísticamente hablando un promedio de 250,000 juicios en trámite se han distribuido entre los Juzgados de Arrendamiento, por lo que desde su inicio de actividades ya se encuentran saturados.

c) En los restantes juzgados civiles (28) hay poco trabajo y la mayoría de los juicios que tienen en trámite son ejecutivos mercantiles, cuyo procedimiento no tiene complicación.

d) La creación de jueces y Juzgados de Arrendamiento no implican una especialización deseable que redunde en beneficios para la administración de justicia, dado que los cuarenta y tres jueces civiles antes de la reforma, por necesidad eran conocedores de los aspectos (procedimiento, criterio del Tribunal Superior de Justicia, ejecutorias y jurisprudencia de los Tribunales Colegiados y la Suprema Corte, etcétera) relacionados con el arrendamiento.

e) El procedimiento en el juicio especial de desahucio que es uno de los peor regulados por la ley de la materia y que se presta a innumerables "chicanas" quedó intacto.

f) Si el legislador con las nuevas disposiciones procesales quiso en alguna forma beneficiar al inquilino, resulta que teóricamente el juicio por su rapidez beneficia al arrendador.

g) Los secretarios de acuerdos fueron de los principales opositores, pues argumentaron con toda razón que ellos tienen nombramiento de secretarios de acuerdos y no de conciliadores, por lo que el Tribunal Superior de Justicia no podía obligarlos a realizar funciones fuera de

su deber señalado expresamente en la Ley Orgánica. Desde fines de mayo del corriente año (1985) el Tribunal Superior de Justicia ha nombrado conciliadores en todos los Juzgados de Arrendamiento.

h) En general la redacción de los nuevos artículos es pésima y la falta de técnica del contexto mismo de las reformas es notoria.

i) El decreto en cuestión sólo es un parche más al remendadísimo Código de Procedimientos Civiles y no pasará a la historia jurídica del país como una innovación valiosa.

j) Ahora que se da ingerencia en problemas de arrendamiento a la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, se desvirtúa la naturaleza jurídica del arrendamiento que es un contrato exclusivamente civil, por lo que de ninguna manera arrendador y arrendatario se pueden equiparar a proveedor y consumidor.

k) Existe una duplicidad de audiencias conciliatorias: la que se desarrolla ante la Procuraduría del Consumidor y la del Juzgado de Arrendamiento, por lo tanto se viola el principio de economía procesal.

l) Las deficiencias de las disposiciones procesales que se comentan, las han superado los jueces de arrendamiento aplicando preceptos legales del Código de Procedimientos Civiles que operan desde antes de la reforma, lo que lleva a concluir que han sido inútiles en términos generales las disposiciones del nuevo capítulo que se comenta.

m) Si el objeto que se quiso alcanzar al proyectar las reformas que se comentan, fue obtener una justicia pronta y eficaz, de acuerdo con el ideal de expeditéz que preconiza el a. 17 constitucional, la experiencia ha demostrado que hasta ahora el resultado es adverso.