

## TÍTULO DECIMOCUARTO BIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. ¿UNA REFORMA SOCIAL?

Alicia Elena PÉREZ DUARTE Y NOROÑA

SUMARIO: I. *Introducción.* II. *Características del derecho procesal social.* III. *El título decimocuarto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.* IV. *Reformas complementarias.* V. *Conclusiones.*

### I. INTRODUCCIÓN

Gustav Radbruch en su introducción a la Filosofía del Derecho<sup>1</sup> expresa:

La idea central en que el Derecho social se inspira no en la idea de la igualdad de las personas, sino la de la nivelación de las desigualdades que entre ellas existen; la igualdad deja de ser, así, punto de partida del Derecho, para convertirse en meta o aspiración del orden jurídico.

¿Podemos entender con ello que el derecho social es la meta a la que ha de llegar el proceso de socialización de los sistemas jurídicos individualistas? Proceso que al decir de algunos autores<sup>2</sup> se inició en forma decidida en el periodo transcurrido entre las dos guerras mundiales, y cuya característica más destacada es la adopción de la idea de solidaridad en la reglamentación jurídica de las relaciones sociales.

Con la absoluta conciencia de que el tema que deseo presentar sería aceptado más fácilmente en la sesión de trabajo sobre las reformas al derecho procesal civil preferí conservarlo para permitirnos, en el con-

<sup>1</sup> Radbruch, Gustav, *Introducción a la filosofía del derecho*, trad. Wenceslao Roces, 3a. reimpresión, México, Fondo de Cultura Económica, 1978, p. 162.

<sup>2</sup> A manera de ejemplo Castan Tobeñas, José, *Hacia un nuevo derecho civil*, Madrid, Reus, 1933 y Dugit, León, *Las transformaciones del derecho privado desde el Código Napoleón*, trad. Carlos G. Posada, 2a. ed., Madrid, Francisco Beltrán, *passim*.

texto que enunciarnos al inicio, un ejercicio de comprensión de los fenómenos socioeconómicos que vivimos y su repercusión no sólo en la normatividad jurídica sino en toda la disciplina que estudiamos: la ciencia del derecho.

La década de los ochenta ha sido, al respecto, particularmente significativa en el derecho nacional. La crisis por la que atraviesa el país ha obligado al Estado a acelerar el paso en el proceso socializador. El individualista derecho civil, tanto sustantivo como adjetivo, no ha podido escaparse a este proceso.

Le reforma del a. 4o. constitucional,<sup>3</sup> por medio de la cual se consagró el derecho de toda familia a una vivienda digna y decorosa, obligó al Estado a implementar políticas diversas para hacer efectivo ese derecho de tal suerte que, a través de la actividad legislativa, se vio precisado a sacudir en forma bastante enérgica uno de los bastiones mejor defendidos por los abanderados del individualismo a ultranza: el contrato de arrendamiento. Es cierto que se puede decir que no fue lo suficientemente enérgico y que las reformas adolecen de un gran número de defectos. Pero debemos reconocer que representan un buen esfuerzo del legislador y por tanto un gran paso en el camino de nuestra socialización del derecho hacia la meta: la vivencia real y efectiva de un estado de bienestar social, de un Estado social de derecho.

Basándome en este planteamiento, permítaseme, señalar las características del derecho social, y más concretamente del derecho procesal social, según se le concibe hoy en día, apuntar las adiciones al ordenamiento procesal civil en el Distrito Federal y, finalmente, presentar, a manera de conclusiones, una serie de puntos que pueden servirnos para un análisis mucho más profundo de ese producto social que conocemos bajo el nombre de derecho y de su ciencia; la ciencia del derecho.

## II. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO PROCESAL SOCIAL

Se ha clasificado<sup>4</sup> en cuatro grandes rubros las distintas disciplinas procesales:

a. Derecho procesal dispositivo, en el cual se agrupan las normas adjetivas civiles y mercantiles;

<sup>3</sup> *Diario Oficial*, 7 de febrero de 1983.

<sup>4</sup> Fix-Zamudio, Héctor, "Introducción al estudio del derecho procesal social", *Revista Iberoamericana de derecho procesal*, Madrid, No. 3, 1965.

- b. derecho procesal inquisitorio, en el que se incluyen el penal, familiar y del estado civil, administrativo y constitucional;
- c. derecho procesal supraestatal e internacional, y
- d. derecho procesal social, en el que, hasta ahora, se han incluido exclusivamente los aspectos laboral, agrario y de seguridad social.

Este último rubro, al igual que la correlativa normatividad sustantiva surgen, como todos sabemos, por la necesidad imperiosa de encontrar una auténtica justicia social, de proporcionar atención prioritaria al bienestar general. Necesidad perfilada claramente en el concepto de Heller del Estado social de derecho. Concepto que encierra la obligación de los órganos de gobierno, del propio Estado y de la sociedad, en su totalidad, de brindar a cada individuo mejores niveles de vida y condiciones adecuadas para su desarrollo.

Estado social de derecho y derecho social son dos respuestas realistas que el hombre ha dado a un fenómeno humano negado desde hace siglos en aras de la libertad y dignidad del hombre.

Gustav Radbruch lo expresa en forma precisa al afirmar:

En el concepto de persona se cifran la igualdad jurídica, la libertad de ser propietario, igual para todos, y la libertad igual de contratación. Pero, al descender al terreno de la realidad jurídica, la libertad de ser propietario se convierte, en manos, económicamente, del más fuerte, de una libertad para disponer de cosas, en una libertad para disponer de hombres, ya que quien manda sobre los medios de producción, es decir, sobre las posibilidades de trabajo, tiene también en sus manos la palanca de mando sobre los trabajadores. La libertad de contratación asociada a la libertad para ser propietario, es traducida a la realidad social, la libertad del socialmente poderoso para dictar sus órdenes al socialmente impotente, la necesidad de éste de someterse a las órdenes de aquél. Por donde la libertad de la propiedad, combinada con la libertad contractual, forma, sobre la base del concepto formal de igualdad de la persona, el fundamento jurídico del capitalismo y, por tanto, de la desigualdad efectiva o material.<sup>5</sup>

Esa desigualdad a que Radbruch hace referencia puede ser proyectada a otros contratos, como el que nos ocupa, el de arrendamiento, en donde, con muchísima más frecuencia de la que es deseable aceptar, una de las partes, ante la imperiosa necesidad de proporcionar una vivienda

<sup>5</sup> Radbruch, Gustav, *op. cit.*, p. 160.

a su familia, no está en posibilidades de negociar libremente las condiciones que el otro impone.

Frente a esta realidad surge un sistema político y jurídico protector de los grupos débiles en donde los principios de autonomía de la voluntad y libertad contractual pierden fuerza para dar lugar a principios de protección y compensación.

El procedimiento civil ha sido caracterizado, tradicionalmente como típicamente individualista en donde las partes litigan en un plano de igualdad y en donde el papel de juzgador no incluye la ayuda a las partes contendientes. Afortunadamente, desde hace tiempo encontramos excepciones a esta regla: el procedimiento familiar es una de ellas.

El proceso social, en cambio,<sup>6</sup> se caracteriza por el principio de compensación que lo rige. A través de este principio se crean privilegios para una de las partes litigantes, la más débil, a fin de salvar la desigualdad real que por razones sociales y económicas existe entre ellas y hacer efectiva la igualdad teórica que se exige, en justicia, en todo proceso. Como diría Couture: "el procedimiento lógico de corregir las desigualdades es el crear otras desigualdades".<sup>7</sup>

### III. EL TÍTULO DECIMOCUARTO BIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Antes de entrar a ver la reforma debemos entender la necesidad de la misma:

El artículo primero del decreto del 7 de febrero de este año reforma el capítulo IV del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal. En este capítulo se establece que las disposiciones que lo integran son de orden público e interés social por lo tanto los derechos estipulados son irrenunciables y no admiten acuerdo en contrario. Son disposiciones que conducen la voluntad contractual en busca de un intercambio más justo, más sano socialmente hablando, entre arrendador y arrendatario; que buscan hacer efectivo el derecho a la vivienda en su triple aspecto: el derecho a obtener una vivienda, el derecho a escogerla libremente, y el derecho a conservarla,<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Fix-Zamudio, Héctor, *op. cit.* p. 33

<sup>7</sup> Couture, Eduardo, *Estudios de derecho procesal civil*, 2a. ed., t. I, *La constitución y el proceso civil*, Buenos Aires, Depalma, 1978, p. 276.

<sup>8</sup> Pérez Duarte, Alicia Elena, "El ejercicio del derecho a la vivienda familiar y el contrato de arrendamiento", *Revista mexicana de justicia*, México, núm. 2, vol. 1, abril-junio-1983, pp. 239-262.

derecho que, de acuerdo al a. 4º constitucional, tiene toda familia mexicana. De hecho las reformas al ordenamiento civil se refieren exclusivamente a las fincas urbanas destinadas a la habitación, el resto de los contratos de arrendamiento sobre bienes muebles o inmuebles sigue rigiéndose por las disposiciones de los demás capítulos de este título sexto, pues el interés y la protección social se concentran en la vivienda exclusivamente.

Es cierto que el reconocimiento del derecho constitucional a la vivienda, al ser proyectado al contrato de arrendamiento implica una limitación a la libertad contractual impuesta ya por nuestro legislador, como se observa en el capítulo que citamos de nuestro ordenamiento civil. Implica, también, una limitación al derecho de propiedad del arrendador, misma que, a pesar de las severas críticas de muchos sectores, encuadra perfectamente en el contexto sociopolítico del a. 27 de nuestra carta magna,<sup>9</sup> ya sea que se le estudie a la luz de teorías de la función social de la propiedad sustentadas en México por Lucio Mendieta y Núñez,<sup>10</sup> o bajo aquellas que sustentan que el concepto de propiedad plasmado en ese precepto perfila a nuestro país como un Estado social de derecho, por tanto es intervencionista, dirigista, coordinador, planificador, prestador de bienes y servicios y tiene como meta la consecución de la justicia social.<sup>11</sup>

A fin de presentar un esquema integrado se tenían que proyectar las decisiones en materia de arrendamiento a las normas adjetivas que han de dar vida a los principios establecidos por el ordenamiento civil, así, el a. 2º del decreto que mencioné adiciona con el título decimocuarto bis al Código de Procedimientos Civiles a fin de que las controversias que versen sobre los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a habitación se ventilen bajo las disposiciones que conforman este título. En pocas palabras, se creó un procedimiento especial para estos casos, con la intención de obtener celeridad y eficacia en la resolución de los conflictos entre arrendador y arrendatario, para ello se otorgan las más amplias facultades a los juzgadores para decidir en forma rápida lo que a derecho convenga (a. 957).

Toda vez que la falta de contrato escrito es imputable al arrendador

<sup>9</sup> *Ibidem*.

<sup>10</sup> Mendieta y Núñez, Lucio, *El sistema agrario constitucional*, 5a. ed., México, Porrúa, 1980, pp. 27 a 33.

<sup>11</sup> Madrazo, Jorge, "Algunas consideraciones en torno al régimen de la propiedad privada en México, desde la perspectiva constitucional", *Estudios en memoria de Roberto Mantilla Molina*, México, Porrúa, 1984, pp. 517-546.

de conformidad con lo establecido por el numeral 2448F de nuestro Código Civil, en este capítulo se estipula que para ejercitar cualesquiera de las acciones a que se hace referencia éste deberá presentar el contrato de arrendamiento con su escrito inicial de demanda. Tal requisito no es válido para el arrendatario quien podrá, por tanto, acudir al juzgado sin presentar copia del contrato respectivo (a. 958).

La creación de esta audiencia conciliatoria previa al juicio obedece al interés que el legislador tiene porque los litigios no se prolonguen indefinidamente proporcionando, con ello, un medio más para finiquitar el problema. A fin de alcanzar este objetivo las partes acudirán por sí o por apoderado con facultades expresas para transigir, expresarán sus pretensiones las cuales serán escuchadas por el juzgador quien, a su vez, procurará una amigable composición misma que deberá formalizarse en un convenio, si ese fuere el caso, que será aprobado por el juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada (a. 960).

En caso de que el actor no concurra a la audiencia se le tendrá por desistido de su acción; si es el demandado quien no asiste o no se logra la aveniencia de las partes, en ese mismo acto el juez emplazará al demandado para que dentro de los cinco días siguientes produzca su contestación, oponga excepciones y haga valer su defensa (a. 961). Este mismo término se le concede al actor en caso de que el demandado oponga reconvencción para que conteste a ella (a. 962).

Con el a. 962 se introduce una nueva excepción a los efectos de la rebeldía en la contestación de la demanda o la reconvencción, excepción válida exclusivamente para el arrendatario de tal suerte que si éste no contesta una u otra se entenderá, en ambos casos, negados los hechos. Con ello se crea una medida tutelar de la parte más débil en la relación.

El término para el ofrecimiento de pruebas es de diez días fatales para ambas partes quienes deberán aportar todas aquellas pruebas que hubieren ofrecido. En forma por demás acertada, el legislador estableció sanciones para quienes ofrecen pruebas con el sólo propósito de retardar el procedimiento y para los testigos y peritos que, habiendo aceptado el cargo no comparezcan a la audiencia respectiva. En el primer caso la sanción es una multa de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal y en el segundo arresto hasta por tres días (a. 963). Si no concurren los testigos o peritos por segunda ocasión el Juez tiene la facultad de declarar desierta la prueba.

La audiencia de pruebas y alegatos se llevará a cabo dentro de los ocho días siguientes al periodo de ofrecimiento de pruebas. En ella se

admitirán las que hubieren sido ofrecidas en el tiempo y que se refieran a los hechos controvertidos; se desahogarán en el orden que el juez determina; se oirán los alegatos de ambas partes y el juez dictará sentencia o citará a las partes para oirla dentro de los ocho días siguientes (a. 964).

Otra de las medidas que el juzgador introdujo para evitar las prácticas dilatorias tan comunes fue la disposición de que los incidentes no suspenden el procedimiento, se sustanciarán con un escrito por cada una de las partes en los cuales deberán ofrecerse las pruebas conducentes. La audiencia respectiva se llevará al cabo en un plazo improrrogable de 8 días en la cual el juez desahogará las pruebas que previamente hubiere admitido, escuchará los alegatos y resolverá conforme a derecho en la propia audiencia (a. 965).

La sentencia definitiva es apelable en ambos efectos y las resoluciones lo son solamente en efecto devolutivo, debiendo interponerse la apelación en la forma y términos previstos para las demás controversias en el ordenamiento procesal civil cuyas reglas generales son de aplicarse en lo no previsto por este nuevo capítulo (aa. 966, 967 y 968).

#### IV. REFORMAS COMPLEMENTARIAS

La labor de la LII Legislatura no terminó en esto, ya que reformó la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal para crear los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en donde se conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles independientemente del uso o giro a que se destinen.

Estos juzgados están integrados por el juez titular, dos secretarios de acuerdos, dos secretarios actuarios, los conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesarios, y los empleados que señale el presupuesto. A la fecha quince de los antiguos juzgados civiles fueron transformados para convertirlos en Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

Resulta oportuno señalar otro artículo —el sexto— del decreto que mencionamos, pues las disposiciones que reforma de la Ley Federal de Protección al Consumidor, son complementaria, en forma directísima de la política tutelar que perfiló el legislador en el ordenamiento civil tanto sustantivo como adjetivo.

En primer lugar se dispone a través de una adición al a. 2 que tanto

arrendadores como arrendatarios de bienes inmuebles destinados a casa-habitación en el perímetro del Distrito Federal están obligados a cumplir las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor que, para esos efectos, se le considera como norma de aplicación local. Otras adiciones significativas están en los aa. 57 bis y 59 bis en donde se amplían las facultades que la Procuraduría Federal del Consumidor tiene al especificarse que se protegerá, representará, vigilará y tutelaré los derechos de arrendatarios cuando el contrato tenga por objeto un bien destinado a casa-habitación. Permitiendo, con ello, que los inquilinos, especialmente los de escasos recursos, cuenten con una asesoría gratuita en sus controversias con los propietarios.

## V. CONCLUSIONES

Considero que aún no estamos en posibilidades de emitir un juicio de valor objetivo en relación a la eficacia de las reformas pues aún no han sido probadas en situaciones normales. Es muy reciente la instalación de los quince juzgados del arrendamiento y su labor se ha desarrollado, hasta ahora, con la agitación propia de las nuevas instituciones. Una vez tranquilizadas las aguas si observa que la resolución de las controversias sobre el arrendamiento se hace en forma rápida y expedita; si en el transcurso de un par de años, no se dan juicios en los que se utilicen prácticas dilatorias; si la especialización de los juzgadores se traduce en resoluciones de criterio y no de machote, será entonces cuando podremos calificar de acertadas estas decisiones legislativas.

Sin embargo, no tenemos que esperar hasta entonces para responder a la pregunta con que encabezamos nuestra intervención. Lo haremos, como lo anunciamos, con señalamientos que nos han de servir para reflexiones posteriores:

1. Las reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles aparecidas en el *Diario Oficial* del 7 de febrero de este año (1985) apuntan hacia el establecimiento de un principio de compensación en las controversias sobre el arrendamiento de bienes inmuebles. Principio que se consolida tratándose de bienes destinados a la habitación por las normas sustantivas civiles que fueron reformadas y adicionadas por ese mismo decreto, así como las relativas de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

2. Refiriéndonos al procedimiento especial sobre arrendamiento, ob-

servamos dicho principio especialmente en: las facultades amplias que se concede al juez para decidir en forma pronta y expedita lo que a derecho convenga; la carga que gravita exclusivamente sobre el arrendador de presentar, necesariamente, el contrato de arrendamiento para poder ejercitar cualesquiera de las acciones previstas por el título decimocuarto bis, carga que no tiene el arrendatario; la existencia de una audiencia conciliatoria y el establecimiento de una excepción a la presunción de confesión estipulada en el a. 271 del propio ordenamiento procesal, excepción que favorece exclusivamente al arrendatario.

3. También podemos detectar claramente este principio en la ampliación de facultades que se hizo a la Procuraduría Federal del Consumidor a fin de proporcionar protección, vigilancia y asesoría a los arrendatarios que lo necesiten.

4. La creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, con características propias, como lo son la facultades especiales otorgadas a sus titulares y la existencia de conciliadores en el propio juzgado, habla de una jurisdicción especial perfectamente diferenciada de los juzgados civiles y de cualquier otro tribunal.

5. Observamos, pues, que las dos principales características del proceso social las encontramos plasmadas en las reformas y adiciones que enunciamos, por tanto podemos contestar afirmativamente nuestra pregunta: sí, el título decimocuarto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal es una reforma social, al igual que lo son las reformas contenidas en los artículos primero, tercero y cuarto del multicitado decreto del 7 de febrero de 1985.

6. Ello significa que la realidad social no puede esperar, a que las categorías y clasificaciones doctrinales sean modificadas para adecuarse a las necesidades de una sociedad dinámica.

Las relaciones sociales necesariamente evolucionan. Las comunidades adquieren cada vez mayor conciencia de los imperativos que el desarrollo individual y colectivo plantea. Imperativos que no pueden ser atendidos cabalmente sin una base de solidaridad en la que ha de apoyarse el intercambio de bienes y servicios entre los miembros de esa sociedad. El derecho no es ajeno a este fenómeno, una muestra la tenemos en este decreto que comentamos, en el que, a pesar de los múltiples obstáculos que tuvo que salvar y las severas críticas que recibió, el legislador mexicano avanza un paso más en el camino de una sociedad más justa.

A nosotros nos toca ampliar nuestra visión analítica: no nos empe-

ñemos en encasillar a nuestra ciencia en categorías rígidas, no critiquemos *a priori* los esfuerzos del Estado por dar alternativas diferentes a lo que tradicionalmente nos han enseñado que debe hacerse. En pocas palabras no hagamos del derecho un obstáculo al cambio social.