La Administración de Justicia en el Arrendamiento Inmobiliario

Thalia Dentón Navarrete

Este trabajo pretende analizar si se alcanzaron las metas fijadas en los diferentes programas de simplificación administrativa en materia de administración de justicia y específicamente a los medios empleados y los resultados obtenidos por el Tribunal Superior de Justicia del Fuero Común en el Distrito Federal, en lo relativo al arrendamiento inmobiliario.

El objetivo de los programas de simplificación administrativa, coincide ampliamente con el mandato constitucional que obliga a los Tribunales a administrar justicia en forma expedita en los términos y plazos que fije la ley; sin embargo las reformas a la legislación de arrendamiento y a la ley orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Fuero Común, no contribuyeron realmente a la simplificación postulada por el Gobierno Federal, y si en cambio, aumentaron el aparato burocrático y los trámites que los litigantes están obligados a realizar.

Puntualizado nuestro objetivo, conviene examinar las razones por las cuales no se obtuvieron resultados positivos.

En el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se adoptaron las siguientes medidas:

La instalación de sistemas computarizados, la creación de la central de notificaciones y ejecuciones, de la oficina de consignaciones y el Centro de Estudios Judiciales, en todo lo cual se invirtieron recursos económicos y humanos.

Se especializó la justicia por materias; de los juzgados civiles existentes, quince de estos pasaron a ser juzgados del arrendamiento inmobiliario.

Se decidió aumentar el número de Juzgados y para ello, no se destinaron las plazas de nueva creación sino que, con el personal de cada juzgado, se formaron dos, de manera que si bien funcionan un mayor número de juzgados, el personal es el mismo que laboraba en los anteriormente existentes. Es decir, las plazas de nueva creación fueron destinadas a tareas de informática exclusivamente, mismas que requieren para su realización de las formas que diaria y obligatoriamente debe enviar cada Juez.

Consecuente al cambio algunos secretarios pasaron a ser Jueces y para ello fue necesario el pago de sueldos mas altos de acuerdo con su nueva jerarquía.

A los jueces del arrendamiento inmobiliario se les facilitó la función que desarrollan, porque sólo requieren el conocimiento del Código de Procedimientos Civiles, en especial el del Título Décimo Cuarto Bis y el Título Sexto de la Segunda Parte del Código Civil, dejando para los demás jueces la aplicación de los otros títulos de los citados Códigos, para el desempeño de sus funciones.

Inmediatamente después de estas modificaciones, se pudieron constatar los siguientes resultados:

El reporte de una enorme carga de trabajo, interminables filas de litigantes formados frente a los elevadores de acceso al edificio y retraso en el trámite de los asuntos.

La especialización por materias y la instalación de los juzgados después de los sismos de 1985, motivó su ubicación en diversos rumbos de la ciudad, provocando desplazamientos costosos en recursos materiales y horas hombre; todo lo cual permite explicar porqué la justicia, especialmente la civil, en la que se encuentra el arrendamiento inmobiliario, es elitista, lenta y cara.

En primer término, tenemos que aunque el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal cuenta con

Una Sociedad más igualitaria (FM)

las maravillas de la computación ponderadas por los funcionarios del Tribunal, al instalarse estos sistemas, los mismos no se emplean para el trámite rápido de los asuntos, sino que desafortunadamente, estos operan como en 1855, cuando el Presidente Juárez instaló el Tribunal; así pues, los expedientes se cosen con hilo y aguja, en estos menesteres se emplean dos o tres personas que cosen y descosen las hojas de cada vez que se dictan acuerdos o agregan constancias; se registran a mano los datos en los libros que obligatoriamente lleva cada juzgado; se acostumbra que sólo por gestión de la parte interesada se realicen los trabajos que derivan de los acuerdos dictados en cada expediente, tales como oficios, cédulas de notificación, exhortos, testimonios de apelación, copias, etc., en suma, todo lo que reporta a los empleados ingresos extras, fomentando así la corrupción, ya que sólo se atiende en forma correcta y adecuada a quien paga bien, en cambio, a quien no se somete a estas reglas se le imponen un sinnúmero de razones 'legales' tales como que para obtener copias certificadas deberá solicitar una orden de pago, cuyo monto cubrirá en la delegación que corresponde a la jurisdicción del juzgado, hecho lo cual el litigante se encuentra con que la cantidad a pagar, resulta diez veces más onerosa que en cualquier centro de fotocopiado, y aun habrá de regresar al Juzgado para que le señalen la fecha en que podrá pasar a recogerlas. Este vía-crucis a que se somete a los litigantes, se da también en el caso de préstamo de expedientes, atendido generalmente por dos personas, quienes "controlan" el manejo de los mismos, en beneficio de quienes disciplinadamente contribuyen a sus ingresos extras; en caso contrario, extravían expedientes sin responsabilidad alguna, imponen pesada espera a los solicitantes, pretextando un sinnúmero de actividades tales como pasar las promociones pendientes de acuerdo, elaborar las listas de los acuerdos que se publican diariamente y tener mucho, mucho trabajo. Todas estas actividades se realizan a la "antigüita", lo cual es incongruente con el programa de simplificación administrativa, y nos hace pensar que en el Tribunal el resultado fue de complicación administrativa.

Al implementar las medidas reseñadas, se contrató nuevo personal, al que se le pagan mejores sueldos que a los que ya integraban los juzgados, no se consideraron posibilidades de ascenso para ellos. El nuevo personal captura los datos de los asuntos iniciales y establece el juzgado al que se turna cada asunto; asimismo procesa la información que se refiere al seguimiento de los juicios, que se obtiene distrayendo al personal de cada juzgado en el llenado de formas que diariamente debe firmar el Juez, en cada etapa procesal del expediente; en estos reportes se repiten los datos de identificación del asunto y una vez procesado se desechan.

Resultaría lógico pensar que las medidas adoptadas incluyendo la contratación de nuevo personal contribuirían

a una pronta y eficiente administración de justicia, y que este propósito justifica las reformas legales que se dieron en la ley orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, en el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles; sin embargo ante los resultados anotados es aconsejable evitar a toda costa un juicio de arrendamiento en el que deberá trascurrir un largo tiempo para llegar a un fallo definitivo.

En segundo término, en el aspecto adjetivo, las reformas a las leyes relativas al arrendamiento, en contradicción con la simplificación administrativa, agregaron una etapa más al procedimiento, la de la conciliación. Etapa que en la práctica viene a ser letra muerta, porque los intereses de las partes son absolutamente opuestos, de manera que se señala una fecha de audiencia previa donde el conciliador pregunta si las partes llegan o no a un arreglo, en caso afirmativo se aprueba el convenio por el Juez y lo cual se anota por escrito de terminación de contrato, al arrendador le interesa un convenio en el que le desocupe el inquilino y a este generalmente se le propone como arreglo la obligación de desocupar en un plazo más corto al que tardaría en resolverse el asunto, de ahí que realmente se favorece a los arrendadores. Si el inquilino solicita la prórroga del contrato para continuar ocupando la localidad arrendada no cabe conciliación porque si fue promovida en forma legal el arreglo al respecto de manera alguna sería para ampliar esa prórroga. En suma, el conciliador sólo conoce del juicio en esta etapa, no existe impedimento legal para que las partes lleguen a un arreglo durante el procedimiento y es el Juez, quien sin suspensión del juicio debe tener esa facultad, porque sustancia y conoce del asunto, como estaba antes de la reforma legal.

En tercer término, la oficina central de notificadores y ejecutores, concentró a todos los actuarios que integraban la planta de cada juzgado, impuso algunos trámites adicionales a la forma en que se desempeñaban estas funciones para notificar o ejecutar las órdenes de los jueces, de manera que por relación se envían tanto notificaciones como ejecuciones a dicha central, los interesados tienen que rastrear ese envío previamente a localizar al actuario a quien fue turnado el asunto; una vez concertada cita y desahogada ésta, debe cerciorarse que las constancias sean devueltas al juzgado de origen, lo que sucederá si no ocurren circunstancias que atrasen esos trámites, porque en caso contrario, habrá que esperar a que se regularice la situación y si, por ejemplo, se trata de citación para audiencia, ésta no se podrá llevar a cabo hasta nueva fecha, misma que desgraciadamente se señala hasta tres meses después de la anterior, contrariamente a los plazos legales, considerando que no es imputable al juzgado el que los litigantes no tengan la seguridad de que la documentación esté a tiempo para no diferir la audiencia. Esta reforma legal no ha logrado que las notificaciones y sobretodo las ejecuciones en cada juzgado, se hagan sin gratificación económica de los actuarios ya que si no existe esta de antemano, se complica el trámite, asientan razones falsas, tales como que no encontraron el domicilio, que no respondió persona alguna, etc., razones que no es posible demostrar sin perjuicio del procedimiento. Ante el caos que ocasiono esta medida, se comisionaron en cada juzgado a notificadores incipientes que coludidos con el personal encargado de preparar la notificación, a su capricho ($) deciden enviar las notificaciones a la central antes indicada, tampoco funcionan desinteresadamente, de tal manera que es poco lo que puede adelantarse para lograr la eficacia en la notificación.

En cuarto término, las reformas sustantivas reglamentaron el capítulo que se refiere a los contratos de arrendamiento para casa habitación, del artículo 2448 al 2448 L del Código Civil, se consideran de orden público e interés social las disposiciones de este capítulo y por lo mismo cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. Sin embargo, estas disposiciones protegen los derechos del inquilino, y repiten conceptos ya contemplados por el contrato de arrendamiento en general como son los artículos que se refieren a la salubridad del inmueble, fianzas, derecho del tanto, causahabientes, etc., y todavía más el artículo 2448-B es idéntico al 2449. Se dejan sin aplicación las reglas que se refieren a las obligaciones en general, especialmente en la forma y términos que las partes convengan como corresponde a los contratos en general. Esta reforma ocasiona que la propiedad inmobiliaria para arrendamiento resulte improductiva, al regularse los aumentos en la renta, se produce escasez de viviendas, los juicios relativos al arrendamiento y que se ventilan ante los juzgados, permiten a los inquilinos defenderse a como dé lugar para permanecer ocupando los inmuebles, en virtud de que una vez fijada la renta, son leves los incrementos que pueden hacerse a la misma y por lo tanto la única solución posible para el arrendador de obtener una renta acorde al valor del inmueble resulta en caso de lograr la desocupación de la localidad arrendada. En conclusión estas reformas difieren de las reglas del arrendamiento en general y establecen las bases de la contratación del arrendamiento para casa habitación, señalan límites a la libre contratación en caso de renovación o prórroga, en contradicción con las reglas vigentes relativas al cumplimiento y resolución de las obligaciones y del contrato de arrendamiento en general.

En lo relativo al procedimiento, la organización de los juzgados del arrendamiento inmobiliario, permite que los juicios se tramiten con lentitud e ineficiencia, la maquinaria judicial opera a un costo elevadísimo, puesto que actualmente funcionan treinta juzgados con ocho personas adscritas en promedio, para el trámite de algunos asuntos inútiles, como por ejemplo: avisos al inquilino para notificarle la terminación del contrato, juicios de terminación de contrato, juicios de desocupación por falta de pago de las rentas, juicios de rescisión de contrato, etc.

El trámite de estos juicios encarece la administración de justicia, obliga a agotar todas las etapas procesales del

mismo, y aumenta el volumen de asuntos que se ventilan en los juzgados de arrendamiento, sólo para que el Juez declare que el contrato concluyó en la fecha señalada y como consecuencia de ello ordene la desocupación de la localidad. Si se respeta la obligatoriedad de los contratos, estos asuntos no tienen razón de existir y dejaría a los jueces el conocimiento de las cuestiones contenciosas relativas a interpretación para la validez, el cumplimiento y resolución de los contratos.

En el aspecto económico la propiedad inmobiliaria no es productiva, existe escasez de viviendas para rentar, ello se debe principalmente a la limitación que las reformas han impuesto a la realidad social, si por la espiral inflacionaria suben los precios, estos abarcan también a los arrendamientos, sin que por ello se dejen de respetar los términos de la contratación. Al respecto, el contrato de arrendamiento no tendría que ser un contrato excepcional.

En conclusión por lo que se refiere al aspecto operativo, deben utilizarse a las personas encargadas de la informática para que con todo el equipo instalado programen el trabajo de los juzgados para eliminar las prácticas antiguas que impiden el despacho eficaz y rápido de los asuntos y estructurar cada juzgado como unidad independiente de otras oficinas en el despacho de los asuntos que le corresponden.

En el aspecto sustantivo y adjetivo, adecuar la legislación vigente a fin de que sea reservado a los jueces el conocimiento de aquellas cuestiones contenciosas relativas a la interpretación del contrato de arrendamiento, respecto a su validez, cumplimiento y resolución, modificando o derogando las disposiciones que dan lugar a los juicios de terminación, porque alteran la obligatoriedad de los plazos y condiciones básicas de la contratación.

Una solución para establecer la formalidad de la contratación se daría mediante la comparecencia de las partes ante la autoridad para la firma del contrato, cuya copia quedaría debidamente registrada; de tal manera que si al concluir el contrato, el arrendador puede solicitar al día siguiente, al citado funcionario, dotado de fe pública la desocupación de la localidad en fecha señalada, diligencia que se efectuaría previo requerimiento hecho al inquilino para que acredite una nueva contratación y en caso de no hacerlo conminarlo a la desocupación que se efectuará si voluntariamente no la hace.

En los casos de falta de pago de las rentas, resulta injusto para el arrendador, si no se le paga la renta, que el inquilino continúe en la ocupación de la localidad, y tenga que esperar a la resolución de un juicio de desahucio, que no es juicio en virtud de que aun existiendo sentencia ejecutoria, se determina si el inquilino paga, con la salvedad de que mientras el juicio se resuelve, puede pasar un largo tiempo sin cubrir la renta, por trámites que hemos señalado dilatados y complicados por la organización burocrática. Al existir registro previo del contrato, sin necesidad de un procedimiento judicial como el existente, se le hace un requerimiento para que pague, si no lo hace en ese momento debe justificar su derecho a no pagar y de no hacerlo así la desocupación inmediata con la fe del funcionario que asista a la diligencia, para evitar imputaciones que responsabilicen al arrendador.

Cuando se trate de demandas por pago de pesos, es decir, de cantidades adeudadas en virtud de un contrato de arrendamiento, que corresponden a mensualidades de renta, por tratarse de contrato reconocido judicialmente, podrá efectuarse secuestro de bienes y por el importe de lo adeudado, lo que implica una exigencia del cumplimiento del mismo y sin necesidad de una exigencia del juicio que condene al citado cumplimiento, se le señale el plazo de treinta días para pagar o liberar los bienes secuestrados apercibido de que si no paga en ese plazo los bienes pasarán a ser propiedad del arrendador.

Con lo anterior, se rescataría la dignidad que debe tener el contrato puesto que se entiende celebrado con el propósito de cumplirlo, de manera que al darse el incumplimiento del mismo, llegada la contienda a los tribunales, los jueces tendrían que resolver sobre cumplimiento o resolución del contrato con el correspondiente pago de daños y perjuicios.