

Comentario a Diversas Reformas Legales que Para el Distrito Federal se Dieron en los Últimos Seis Años

Aarón Yedid Pérez

El reformar leyes trae consigo un cambio, con él, no siempre ni necesariamente se obtiene un beneficio real para la colectividad. La reforma, por el simple prurito de reformar, no constituye ningún avance, muchas veces ello no significa sino justificar con apariencias pero sin contenido, el ejercicio del mandato popular. La presencia del legislador en las cámaras, con la realización de actos relativos a su función pública consistente en legislar, se logra, pero tan sólo desde el punto de vista meramente formal.

Hay reformas que se dan porque políticamente y de manera transitoria convienen a intereses mezquinos de grupos en el poder, quienes con una aparatosa campaña publicitaria y haciendo gala de dispendio y demagogia, logran un considerable número de adeptos inconscientes de aquello que lejos de beneficiarles les habrá de perjudicar a corto o mediano plazo.

Sí las cámaras antes de crear, reformar o adicionar leyes, integran comisiones para el análisis exhaustivo de una materia del conocimiento en particular, y disponen de presupuestos multimillonarios destinados para el pago de asesores, no se explica el porqué algunas leyes resultan claramente defectuosas, que lejos de universalizar criterios, logran anarquizarlos y propician a que una vez publicadas las reformas en el *Diario Oficial* surjan pseudo especialistas en dichos tópicos, que con falsa erudición se manifiestan como creadores o bien intérpretes de teorías e hipótesis ni remotamente pensadas por el legislador, en que pretenden conciliar conceptos racionalmente inconciliables, utilizando ficciones jurídicas incongruentes y absurdas, dando al traste con los principios generales del derecho y haciéndolos inaplicables, para finalmente colocar a la comunidad en un estado de inseguridad e incertidumbre.

Desafortunadamente hay leyes que no corresponden a la exposición de motivos que dieron lugar a su creación, y por lo regular, éstos siempre son casi los mismos, retomados de vetustas y desgastadas piezas de oratoria con significado ambiguo y hueco.

La ley, debe ser clara, precisa y congruente con nuestras realidades. Cuando la ley trata de alguna rama del derecho en particular, debe contener la terminología jurídica que al efecto se emplea en las universidades donde se imparten las cátedras de Derecho, y preferentemente, de ser posible, introduciendo en la ley vocablos que desde el punto de vista jurídico y gramatical sean accesibles al común de las gentes y sinónimos perfectos del concepto a tratar; no habrán de ser obstáculos ni la técnica legislativa ni la técnica jurídica para lograr su objetivo, ya que su destinatario es el pueblo.

Como mi compromiso es con la ciencia del derecho, con honestidad intelectual, señalaré en vía de comentario, algunos avances y desaciertos que en diversas materias del conocimiento Jurídico, durante los últimos seis años han experimentado las reformas del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el Código Civil para el Distrito Federal, y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para el Distrito Federal entre otros.

Siendo numerosas las reformas, por cuestiones de espacio en esta publicación, habré de referirme brevemente por una parte al análisis estrictamente procesal de importantes dispositivos contenidos en el CPC, como son la recusación sin causa, la citación para absolver posiciones, la desaparición de la apelación en algunos juicios, etc., y por otra, e independiente, a reformas en materia de arrendamiento inmobiliario desde los puntos de vista sustantivo y adjetivo, que coordinados

en algunos casos, constituyeron mayor espectacularidad y beneficio aparente, con trascendencia y contenido negativos.

Algunas reformas resultaron acertadas, otras irrelevantes, y muchas totalmente absurdas. Se tuvo la oportunidad de derogar algunas normas del Código de Procedimientos Civiles que tradicionalmente han atentado contra el principio de economía procesal, y no se hizo, tal es el caso de la citación personal para absolver posiciones tratándose de la prueba confesional, sin la cual, aun cuando esté presente en la audiencia de ley el interesado, si éste no quiere absolver posiciones no se desahoga la probanza por falta de preparación.

Como acierto, podemos señalar la desaparición de la recusación sin causa, resultado indirecto de la creación de la Oficialía de Partes Común, dependencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a la que haremos referencia posteriormente.

El Dr. Abraham Ricer, refiriéndose al concepto "RECUSACIÓN", señala que, "es el acto procesal de parte dirigido a obtener en un proceso el reemplazo de la persona del magistrado por la de su subrogante legal". Para Couture, la recusación constituye una garantía a favor de los litigantes para alegar la inidoneidad del juez quien como agente de la jurisdicción desempeña los cometidos del Órgano. En efecto, la recusación se dirige a la persona del juez, no al juzgado, y se funda en la inhabilidad del juez para entender y decidir en un juicio determinado.

La idoneidad del juzgador supone su imparcialidad, ésta podría considerarse como el principio supremo del proceso, y consiste en poner entre paréntesis todas las consideraciones subjetivas del juzgador. La recusación es el instituto procesal que tiene por objeto garantizar la imparcialidad del juzgador para el caso.

Ya iniciado el presente sexenio, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aún con tenía dos tipos de recusación, con causa y sin causa. Esta última, trae como antecedente la legislación procesal española contenida en Las Partidas y el Fuero Juzgo, es en realidad una recusación sin expresión de causa, en ella se presume que hay motivo que determina al litigante a ejercer esa facultad, motivo que le autoriza a sospechar de la imparcialidad del juzgador pero que la ley le exime de alegar y probar.

El artículo 172 del CPC disponía que, procedía la recusación sin causa en contra de los jueces, únicamente cuando la interponía el demandado precisamente al contestar la demanda.

La razón fundamental por la que el legislador le concedió únicamente al demandado la facultad de recusar sin causa al juzgador, y precisamente al contestar la demanda, fue, porque siendo la parte actora quien elegía libremente al juzgador que tramitaría el juicio, cabía la posibilidad de que las relaciones de los abogados del actor fueran tan buenas con el juez, que aun cuando no le

asistiera la razón y el derecho a las pretensiones reclamadas, podría obtener una sentencia favorable gracias a su parcialidad.

Este dispositivo dio lugar a una práctica generalizada por parte de los postulantes, que al contestar de mandas, recusaban sin causa aún teniendo amistad con el juzgador, pues resultaba riesgoso someterse a la jurisdicción de quien quizá pudiera tener mejores nexos con la contraparte.

Hubo quienes abusaron de éste legítimo instituto procesal con el pretexto de la no exigencia de expresar ni probar el motivo (impedimento) por el cual se le solicitaba al juez se inhibiera del conocimiento de este litigio, obteniendo así el cese inmediato de su intervención y la consiguiente remisión de los autos al juzgador que le seguía en número, trámite éste, con el que la parte demandada, de manera indirecta y malintencionada lo graba la postergación del conocimiento de esa controversia, resistiendo así más tiempo sin satisfacer las pretensiones del actor; con ello, se contribuyó al rezago en la administración de justicia.

Dentro de la primer mitad de los últimos seis años, como adición a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para el Distrito Federal se creó la Oficialía de Partes Común para que a la misma se presentaran las nuevas demandas, y por su conducto se distribuyeran mediante un sistema de computación entre los diversos juzgados existentes, tomando en cuenta entre otras la competencia en razón al turno. El turno como una de las formas en que se determina la competencia, desafortunadamente no fue adicionado al artículo 144 del Código de Procedimientos Civiles, el cual conserva hasta nuestros días las 4 formas clásicas como son la materia, cuantía, grado y territorio.

Con esta innovación, en sí ya hacía inoperante la recusación sin causa, su razón de ser se había extinguido, toda vez que a los litigantes se les había retirado la libertad de elegir al juzgador ante el que deseaban presentar sus demandas. Por otra parte, se reformó el artículo 172 del citado ordenamiento procesal, eliminando la recusación sin expresión de causa, para permanecer única mente la recusación con causa, con ciertas variantes.

Por otra parte y precisamente al inicio del sexenio, existían juzgados de primera instancia especializados en materia civil, familiar y penal; y desde luego los uni-instanciales denominados Juzgados de Paz quienes conocían tanto de la materia civil como de la penal.

Los Juzgados de lo Civil que en número de cuarenta y tres conocían también de la materia de arrendamiento inmobiliario cuando el importe de las rentas anualmente rebasaban la cantidad de cinco mil pesos, quedaron divididos por reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para el Distrito Federal, conservando veintiocho de ellos la especialización en materia civil y asignándole a los quince restantes competencia para conocer exclusivamente en materia de arrendamiento inmobiliario.

No obstante lo anterior, los Juzgados de Paz aún seguían conociendo de arrendamiento inmobiliario, esto significó un error por parte del legislador que rápidamente enmendó en posterior reforma, para que efectivamente los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario de manera exclusiva conocieran de la materia de arrendamiento inmobiliario, aunque después, en otras reformas publicadas en el *Diario Oficial* el 7 de febrero de 1985, por cuestiones de carácter político, mas no jurídico, el legislador asignó a la Procuraduría Federal del Consumidor cierto grado de competencia (administrativa), aunque sin otorgarle funciones jurisdiccionales, para conocer en materia de arrendamiento inmobiliario destinado a habitación, e impidiendo en forma ex presa la intervención del Poder Judicial (órgano jurisdiccional competente), en aquellos casos en que primera mente hubiese tenido intervención dicha Procuraduría con motivo de quejas presentadas por los consumidores (arrendatarios), hasta en tanto no emitiera resolución administrativa que diera por terminado el procedimiento, mismo que en la práctica dicha dependencia lo desarrolla con tácticas dilatorias y abiertamente arbitrarias, re tardándolo innecesariamente en la mayoría de los casos hasta por tres o más años, lo cual resulta reprobable. Las reformas en dicho sentido, demuestran que el legislador relegó la potestad del Poder Judicial, subordinándolo al Poder Ejecutivo, transgrediendo con ello flagrantemente el Principio de la División de Poderes consagrado en el artículo 49 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Las reformas que en materia civil y procesal civil tuvieron mayor resonancia, se refieren al arrendamiento inmobiliario habitacional. También las hubo en arrendamiento inmobiliario destinado a uso diverso del de habitación que han tenido gran importancia y trascendencia desde el punto de vista procesal. Baste tan sólo el mencionar para estas últimas, la desaparición del recurso de apelación en contra de las sentencias definitivas, y por ende, la extinción de la posibilidad de una segunda instancia para este tipo de controversias. La verdad, no sabemos si esa era la intención del legislador, o bien fue producto de un error por parte del mismo, en ambos supuestos, desde el punto de vista estrictamente procesal carece de justificación.

Se habló hasta el cansancio de una nueva ley inquilinaria, pero casi nunca se dijo de manera clara que ésta, como muchos aún creen, incluso algunos licenciados en derecho, no la constituía un ordenamiento que aglutinara todo lo que a arrendamiento se refiere.

La llamada ley inquilinaria la conformó una serie de reformas y adiciones a disposiciones contenidas en algunos ordenamientos, entre otros, los Códigos civil y procesal civil para el Distrito Federal, y la anteriormente criticada Ley Federal de Protección al Consumidor. Estas reformas se publicaron en el *Diario Oficial* el día 7 de febrero de 1985. Por constituir dichas reformas una

verdadera unidad que contempla normas de derecho sustantivo e instrumental, interrelacionadas resulta imprescindible hacer alusión al Código Civil en lo conducente ya que sus efectos trascendieron necesariamente a la esfera de la materia procesal.

Por lo que hace al Código Civil, se reformó el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto, para quedar con la siguiente denominación: "DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN", se sustituyó por otro el texto del artículo 244S y se adicionaron con el mismo numeral incisos de la letra A a la L, al parecer con el fin de no romper con el orden progresivo de los artículos siguientes que no fueron objeto de reforma alguna. Se estableció que las disposiciones de ese capítulo serían de orden público e interés social, asimismo, se dispuso, que cualquier estipulación en contrario se tendría por no puesta, y que la duración mínima de los contratos de arrendamiento, sería de un año forzoso para arrendador y arrendatario, desapareciendo con ello en lo sucesivo, los contratos con términos voluntario o indefinido. La prórroga de los contratos de arrendamiento que como derecho del arrendatario antes de la reforma lo era de un año, ahora sería hasta por dos años, a voluntad del arrendatario.

En el artículo 2448 L se llegó a la exageración de disponer que en todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse integras las disposiciones de ese capítulo, cuando hubiese bastado establecer que en dichos contratos los contratantes deberían cubrir los requisitos impuestos en el capítulo. Actualmente en los juzgados se tramitan juicios en que, vencido en término forzoso de un año por el que se celebró el arrendamiento, y su prórroga de dos años, el arrendatario demanda la nulidad del contrato por no contener la transcripción íntegra del referido capítulo IV como lo dispone el artículo 2448 L, y como prestación adicional el otorgamiento y firma de contrato de arrendamiento con las formalidades establecidas por la ley, en sustitución del que señalan como nulo. Lo anterior, nos parece improcedente, ya que tal omisión no afecta a la validez del contrato, pues cuando los elementos esenciales del mismo y sus requisitos de validez han quedado satisfechos, así como cumplido el contrato de manera voluntaria sin transgresión de ningún requisito de fondo impuesto por el capítulo en cuestión, resulta intrascendente la exigencia meramente formal establecida en dicho artículo.

El artículo del Código Civil que ha creado mayor polémica es sin duda alguna el 2448 D, que establece como máximo para el aumento anual de renta "el 85% de incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en que el contrato se renueve o se prorrogue". La redacción de este dispositivo, por ser confusa, ha dado lugar a una diversidad de interpretaciones que han impedido unificar criterios, y estos han propiciado incertidumbre, inseguridad y desconfianza en las personas que de una u otra forma

cumplen con su respectivo rol, ya sea de juzgador, arrendatario, arrendador, postulante u otros. Se hace necesaria y urgente una reforma en este artículo, pues de permanecer en la forma en que aparece redactado, seguirá produciendo efectos perjudiciales para las clases económicas débiles.

En efecto, con motivo de esa redacción, se ha pensado en diferentes hipótesis, y cada quien pretende aplicar la que más conviene a sus intereses; trataré de exponer brevemente algunas de ellas.

En vía de ejemplo, señalaré como puntos de referencia los siguientes datos, fechas, precio de rentas, períodos, salarios y porcentajes, todos ellos no reales pero que nos servirán para entender el problema:

Supongamos como punto de partida que, con fecha primero de abril de 1987 fue celebrado contrato de arrendamiento para casa habitación, por el término de un año y como precio mensual de renta la cantidad de \$ 50,000.00, siendo el salario mínimo general diario en ese momento la cantidad de cuatro mil pesos.

Sigamos suponiendo que el primero de mayo de 1987 se incrementó el salario mínimo un 25% respecto de los originales \$ 4,000.00, dándonos como resultado la cantidad de \$ 5,000.00. Luego se da un incremento

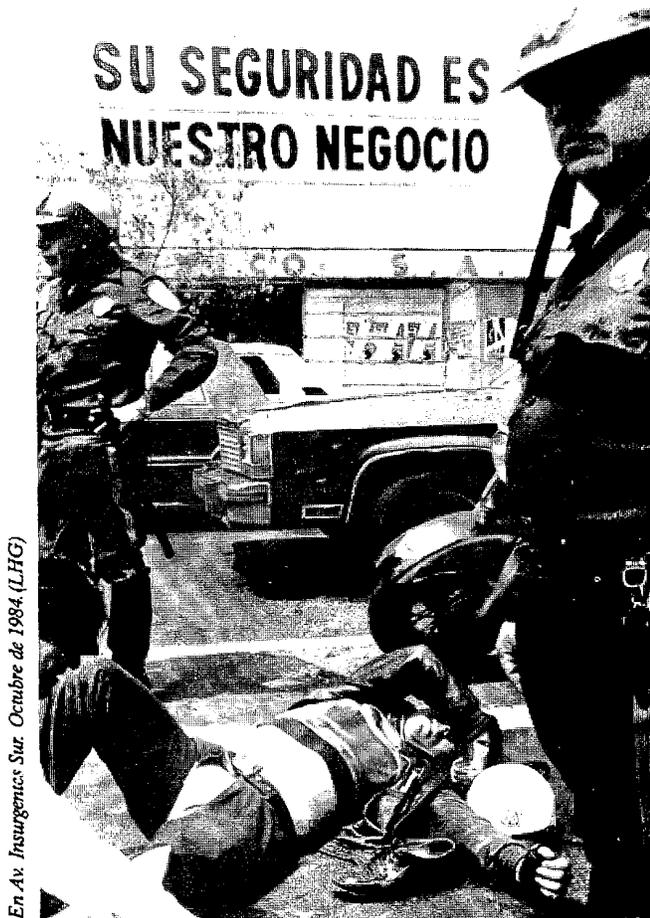
al salario el primero de septiembre de 1987 de un 35% respecto de los anteriores, resultando la cantidad de S 6,750.00. Posteriormente el primero de enero de 1988 se incrementa el salario en un 20% respecto de los \$ 6,750.00, resultando la cantidad de \$ 8,100.00, y finalmente el primero de marzo de 1988 se incrementa el salario un 20% respecto de los anteriores \$ 8,100.00 dándonos como resultado la cantidad de \$ 9,720.00 pesos.

Ahora bien, si pretendemos renovar dicho contrato el primero de abril de 1988 en que prevalece como salario mínimo general diario la cantidad de S 9,720.00 pesos, y estamos dispuestos a pagar como incremento de renta el máximo porcentaje permitido por la ley, ¿cual será la cantidad de dinero que adicionalmente a los originales \$ 50,000.00 debemos cubrir?, y específicamente ¿cuál será el porcentaje que representa dicha diferencia?

PRIMERA HIPÓTESIS. Si tomamos en cuenta únicamente los incrementos del año calendario en que se pretende renovar el contrato, para algunos, el año calendario sería el del año de 1988, y en este caso sumarían los incrementos salariales de enero y marzo de 1988, resultando un 40%, o sea 20% de enero y 20% de marzo. Posteriormente sacarían de ese 40% el 85% que permite la ley para incrementar la renta, resultando el 35%, es decir, a los \$ 50,000.00 originales de renta se le incrementaría un 35% y nos da como precio de la nueva renta la cantidad de \$ 67,000.00

SEGUNDA HIPÓTESIS. Esta es parecida a la anterior, pero con la diferencia de que para otros, el año calendario sería el transcurrido desde la fecha en que se celebró el contrato original, y hasta la fecha en que se pretenden celebrar el nuevo contrato. Se harían las mismas operaciones matemáticas pero incluyendo los porcentajes de incremento al salario de junio y septiembre de 1987, lo que nos daría un resultado mayor en el incremento de la renta, es decir, se sumarían los porcentajes de junio, septiembre, enero y marzo, lo que no daría un total de 100%, al que le aplicamos el 85%, de suerte tal, que a los \$ 50,000.00 originales de renta le podremos incrementar la cantidad de \$ 42,500.00 dándonos como precio de la nueva renta de cantidad de \$ 92,500.00.

TERCERA HIPOTESIS. También ésta es parecida a la anterior pero con la salvedad de que, el único incremento al salario que se tomará en cuenta es el correspondiente al mes de enero del año en que se pretende renovar el contrato, pues aun cuando se den incrementos al salario después del mes de enero, no serán toma dos en la cuenta, toda vez que, según los que apoyan esta hipótesis, los incrementos posteriores son de emergencia no considerados formalmente por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, ni tampoco aquellos incrementos al salario dados con anterioridad al mes de enero. Aquí resulta mas sencilla la operación matemática, si en el mes de enero se incrementó el salario un 20%, habremos de sacar únicamente el 85% de ese 20%, que nos da como



En Av. Insurgentes Sur. Octubre de 1984. (L.H.G.)

Tomada del libro: EL PODER DE LA IMAGEN Y LA IMAGEN DEL PODER

resultado el 17%. En esa medida podremos cuantificar el aumento de renta, o sea, a los \$ 50,000.00 originales le sumaremos \$ 8,500.00 que representan el 17%, y nos da la cantidad de \$ 58,500.00 como nuevo precio de la renta. Este es el criterio con el que resuelve la Procuraduría Federal del Consumidor. Además de su originalidad, recuérdese que para resolver un procedimiento administrativo normalmente tarda más de tres años.

CUARTA HIPÓTESIS. Esta también resulta sencilla. Únicamente debemos saber cual era el salario mínimo general diario al momento en que celebramos el contrato de arrendamiento original, o sea el primero de abril de 1987, en este caso fue de \$ 4,000.00 y por otra parte, cual el salario mínimo al momento en que pretendemos renovar el contrato. En nuestro ejemplo, la fecha en que renovaremos el contrato es el primero de junio de 1988, cuando el salario mínimo corresponde a la cantidad de \$ 9,720.00.

La diferencia entre los dos salarios mínimos apuntados, representa la cantidad de \$ 5,720.00 que viene a ser el 143% de incremento respecto del salario de \$ 4,000.00. Con esos datos ya podremos sacar el resultado sin necesidad de tomar en cuenta los diferentes porcentajes que como incrementos al salario se dieron en el inter. El 85% de 143% es igual a 121.55%, en esa medida se habrá de incrementar la renta, pues si originalmente lo fue de \$ 50,000.00 se sumará la cantidad de \$ 60,775.00 que representan el 121.55%, dándonos un total de \$110,775.00 como nuevo precio de la renta.

En la práctica se dan más hipótesis, pero que basten las anteriores para dar una idea del desconcierto que ha provocado el legislador con la redacción del artículo comentado. Algunas de ellas nos podrían resultar sofisticadas, otras, legales, justas, injustas, ilegales, e incluso justas pero no legales, reales, etc., pero todo ello, quiérase o no dependiendo de los intereses de cada quien llámese arrendador, arrendatario, juez, gobierno, sociedad, economía, política, etc.

En las hipótesis anteriores captamos los extremos. Mientras que para la Procuraduría Federal del Consumidor, según nuestro ejemplo, le resulta correcto el que las rentas se incrementen anualmente un 17%, para los arrendadores correcto sería incrementarlas un 121.55%. Existe una diferencia abismal entre ambos porcentajes. Me pregunto, ¿sabía el legislador lo que hacía?, y si esa fue su intención, ¿nunca pensó en los conflictos que provocaría con su reforma?

La Tesorería del Departamento del Distrito Federal, desde luego regida por leyes, incrementó considerablemente el impuesto predial, entre otros a los arrendadores de bienes inmuebles, tomando como base ya no los productos que por concepto de arrendamiento se obtienen del inmueble, sino tomando en cuenta el valor del mismo, al que le dio un valor catastral elevado. Ese incremento al impuesto predial es superior al 121.55% que mencionamos en el párrafo anterior, y por ende, al 17% que la Procuraduría Federal del Consumidor considera

legal y correcto que se incremente anualmente a las rentas. En esas condiciones, el arrendador quiere dejar de serlo, y cambiar al Régimen de Propiedad en Condominio su inmueble, con el consiguiente perjuicio al arrendatario que no cuenta con posibilidades económicas para adquirirlo en propiedad, quien finalmente tampoco contará con casas o departamentos para tomarlos en arrendamiento, porque para entonces los arrendamientos para habitación ya habrán desaparecido.

La vivienda es necesaria, y su escasez trae consigo una conflictiva social de consecuencias incalculables. Hay arrendatarios en la actualidad, que ante el apremiante problema de vivienda en que se encuentra el país, y en particular el Distrito Federal, están dispuestos a pagar más del 85% que como incremento anual autoriza la ley, pero que dada la prohibición apuntada, el arrendador prefiere ya no renovar contrato y solicitarle al inquilino la desocupación, sin importarle que ésta se lleve a cabo de manera voluntaria por parte del arrendatario o bien como ejecución de una sentencia pronunciada por el órgano jurisdiccional.

En esas condiciones, el gobierno lejos de fomentar la construcción de viviendas para arrendamiento, ha aniquilado esa posibilidad. Ciertamente es que muchos arrendadores en alguna época se excedieron en el incremento de las rentas, pero no todos, y corresponde al legislador hacer una evaluación justa del problema y expedir leyes que produzcan la concordia entre los diferentes sectores de la sociedad, articulando y no contraponiendo las disposiciones de los diferentes ordenamientos legales que contienen materias afines.

Refiriéndome a las reformas del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento, como ha quedado señalado, se vincularon con las producidas en el Código Civil.

Se adiciono al Código de Procedimientos Civiles un Título que trataría de las CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACIÓN, con ello se daba nacimiento a un nuevo procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario, pero excluyendo aquellos cuyo destino fuese distinto al de habitación que seguirían transmitiéndose en procedimiento Ordinario Civil.

El procedimiento relativo al Especial de Desahucio permanecería intocado para las controversias de arrendamiento que se encontrasen dentro de los supuestos previstos para ese vía, aun cuando su destino lo fuera para habitación. Con anterioridad a la adición del Título indicado, los juicios de arrendamiento se tramitaban, según el caso, ya sea en procedimiento Ordinario Civil o bien en Especial de Desahucio, incluyendo en ambos las con tiendas derivadas del arrendamiento destinado indistintamente para habitación o para uso diferente al de habitación.

Es necesario señalar que, dichas reformas desde su publicación en el *Diario Oficial*, contenían errores, pues se hizo referencia a la adición del Título Decimocuarto Bis en

lugar del Decimosexto Bis, que era el correcto, resultando para algunos, irrelevante, pero trascendente para muchos. Increíble, tuvimos que resolver acertijos, deducimos que se trataba de adicionar el Título Decimosexto Bis por la numeración de los artículos de nueva creación que incluía, que iban del 957 al 968.

El artículo 958 disponía que no se daría curso a la "ACCION", cuando con el escrito inicial de demanda no exhibiera el arrendador el contrato de arrendamiento correspondiente para ejercer cualquiera de las acciones previstas en ese "ARTICULO". Deducimos que el legislador en lugar de decir "acción" y "artículo", quiso decir DEMANDA Y TITULO, respectivamente, y seguimos resolviendo acertijos. Por otra parte es pertinente hacer notar que ese Título no prevé acciones.

La acción es un poder jurídico que nos faculta para acudir a los Órganos Jurisdiccionales, a fin de exigir la satisfacción de una pretensión por parte de un tercero. La acción existe con o sin derecho material, con o sin pretensión, y existe aun cuando no se ejerza. Dicho de otra manera, y de conformidad con Rosenberg, la acción es el derecho a la prestación de la jurisdicción.

El artículo 959 disponía que presentada la de manda, se correría traslado de ella a la parte demandada, citándose a las partes para concurrir al juzgado en un término de tres días, a fin de verificar una audiencia conciliatoria, quedando emplazada la demandada para que en los cinco días siguientes a dicha audiencia contestara la demanda.

Con lo anterior, se redujo el término para contestar la demanda, antes 9 días, ahora 5, aunque entre la fecha de citación a la audiencia conciliatoria y su celebración existía un lapso que podríamos considerar adicional al concedido para contestar la demanda, no llega a nueve días. Este artículo sería reformado posteriormente para quedar tan sólo el plazo de 5 días sin lapso adicional, y eso que se trató de la "ley inquilinaria", supuestamente proteccionista de la clase económicamente débil.

Fue precisamente en este artículo en que por primera vez aparece dentro del procedimiento civil el espacio dedicado a una audiencia conciliatoria y la figura del conciliador, que después serían adoptados por el procedimiento Ordinario Civil. Juzgo innecesaria la creación de dicha audiencia y la inclusión del conciliador, ya que la ley procesal civil desde hace varias décadas contenía en el segundo párrafo del artículo 55, facultades del juzgador para exhortar en todo tiempo a las partes a tener voluntariamente un avenimiento sobre el fondo de la controversia y resolver sus diferencias mediante convenio, dando así por terminado el litigio.

En la práctica salvo algunos casos en que efectivamente se logra conciliar intereses, que son los menos, se levantan actas de machote en que las partes únicamente estampan su firma y conceden una gratificación a la mecanógrafa para que les proporcione del acta una copia simple al carbón, produciendo con dichas audiencias únicamente retardos en el procedimiento.

El artículo 962, segundo párrafo, estableció que en caso de que el arrendatario no contestase la demanda o la reconvenición, se entenderían como negados los hechos. Esta presunción no se hizo extensiva para la parte arrendadora, quedó inadvertido el principio de igualdad previsto en la fracción III del artículo 398 del mismo ordenamiento, que establece como deber del juzgador "mantener la mayor igualdad entre las partes de modo que no se haga concesión a una de ellas sin que se haga lo mismo con la otra". Si se pretendió beneficiar al arrendatario, resulta inexplicable que no se haya adicionado también el mismo texto al juicio Especial de Desahucio, pues extrañamente y de manera expresa en el adicionado artículo 957 se excluyó de la aplicación de las disposiciones de este nuevo Título al procedimiento que se tramita en el Especial de Desahucio.

Posteriormente se publicaron en el D.O. de fecha 10 de enero de 1986 otras reformas al Código de Procedimientos Civiles, sin afectar este Título, mismo que sería objeto de reformas posteriores casi en su totalidad, publicadas en el D.O. el 14 de enero de 1987, en que además se reformaron numerosos artículos del mismo Código, pero con la sorpresa de que, tanto para los procedimientos Ordinario Civil como para los relativos a Controversias de Arrendamiento Inmobiliario Habitacional, quedaron las mismas ritualidades excepto en contados casos y en algunos términos (plazos), que siendo más reducidos, han generado mayor celeridad con su tramitación.

A más de tres años y medio de distancia en que se creó el procedimiento relativo a las "Controversias de Arrendamiento Inmobiliario Habitacional", aún hay juzgadores del arrendamiento inmobiliario, supuestamente especializados en esta materia, que siguen admitiendo en la vía Ordinaria Civil las contiendas derivadas del arrendamiento destinado a habitación, lo cual no se justifica a pesar del inmenso parecido que existe entre ambos procedimientos. Se hace necesaria una nueva pero responsable revisión y reforma particularmente en materia inquilinaria y en general al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pues ahora, nos faltaría espacio para continuar el comentario de las tan numerosas reformas que sobre dichas cuestiones se dieron en los últimos seis años.