

ESTEVA RUIZ, Roberto A. *El Certificado de participación inmobiliaria como título de inversión productiva*, Bco. Nal. Hipotecario y de Obras Públicas, S. A., México, 1960. 219 pp.

El libro del decano de una Facultad de Derecho es por sí un documento doctrinario de valor imponderable, pero cuando ese decano es el doctor Esteva Ruiz, profesor de las generaciones de más de la mitad del siglo actual, su obra representa la cultura misma de su Universidad. Sobran los elogios para un maestro que siempre ha estado en la vanguardia de los estudios jurídicos, ya en 1906 estudiaba la reformas procedentes al juicio de amparo ("Exposición motivada de las reformas que deben introducirse en el Código de procedimientos federales, relativamente al juicio de amparo". Diario de Jurisprudencia, México, 1906, pp. 399 y ss.), y sus colaboraciones en las revistas que se han sucedido, desde la antigua Escuela Nacional de Jurisprudencia hasta la actual Facultad de Derecho, tocaron los más importantes temas de derecho mercantil, de filosofía del derecho, de derecho internacional y de derecho procesal (cfr. "Índices de la Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia", pp. 207 y 208).

No es de extrañar, por tanto, que sea el doctor Esteva Ruiz quien ahora se ocupe del certificado de participación inmobiliaria que apenas comenzó "a abrirse paso en los medios de crédito, la banca y el seguro" por el año de 1950 (Adolfo Zamora, "El certificado de participación inmobiliaria", México, 1950, p. I). Como expresa el Director General del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, licenciado Guillermo Viramontes, al presentar el libro, se trata de un tema que "es al mismo tiempo seductor en el campo de la técnica jurídica y paradójicamente poco explorado, a pesar de la gran influencia que en breve plazo ejercerá en el orden económico social" (op. cit., p. VII). Poco explorado, en verdad, porque pese a la publicación de 1950, y al hecho mismo de que sea una institución nacional de crédito la que lo introdujo y fomenta, el certificado se menciona apenas en dos obras especializadas de la doctrina mexicana (a saber: "El fideicomiso. Teoría y práctica", de Rodolfo Batiza, y "Derecho Bancario Mexicano" de Octavio A. Hernández; el primero lo estudia con motivo de la intervención de las instituciones fiduciarias en la emisión de títulos de crédito, pp. 417 y ss., y en igual forma lo hace el segundo en el Tomo II, pp. 353 y ss.). Por ende, se trata de un estudio monográfico que comienza por señalar los antecedentes históricos (y sus relaciones con los bonos y cédulas hipotecarias, el certificado de depósito y el bono de prenda, las acciones y las obligaciones como títulos emitidos por sociedades de comercio), continúa con el análisis de la teoría actual de los títulos de crédito (documento que atribuye al tenedor de lo que lleva escrito, una legitimación activa y una pasiva, a la vez que constituye un instrumento de la titularidad del derecho cartular, para que éste produzca el efecto de obligar al emitente del documento, dentro del ámbito de los límites de la prestación que resulten del documento mismo, p. 32), y entra en la consideración de los títulos de participación como representativos de derechos a partes alicuotas de bienes de cualquiera clase (Capítulo tercero, pp. 35 y ss.).

Comienza entonces el desarrollo del título valor representativo de derechos reales, del bien mueble negociable que incorpora un derecho de participación inmobiliaria. La figura es difícilmente concebible a la luz de la tradición dominical romana, el Artículo 228 a) de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito no intenta una definición lógica, como apunta el maestro emérito y autor del libro, sin embargo, confiere al certificado "representación" en tres casos que recaen sobre "el derecho" y solamente de modo "reflejo" afectan a "las cosas" que especifica (p. 39).

Si escabrosa es la teoría de los títulos, en particular la de los títulos de crédito, "no solamente porque en derecho comparado hay tecnicismo discrepantes, incluso en su significación conceptual, como los de *papel valor*, *valor literal*, *giro a la vista* ("sight draft"), *giro comercial a término o letra* ("time commercial draft or bill"), sino también en razón de que *falta una configuración constante* en cuanto a lo que deba entenderse por "título", en general, *en el léxico bancario o en los ordenamientos del tradicional derecho privado*" (p. 18); en lo tocante al certificado, las complicaciones van en aumento desde que se le concibe como cosa incorpórea (derecho) a parte alícuota: de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquiera clase que tenga en fideicomiso la institución fiduciaria; del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores; y del producto (cosa corpórea) que se obtenga de la venta de los bienes, derechos o valores que reglamenta el Artículo 228 a) (p. 40).

El certificado, dice el doctor Esteva Ruiz, es la denominación de un concepto normativo de dos caracteres: documentos representativos y títulos de una participación alícuota. En su carácter representativo, el certificado constituye un signo de imputación objetiva de una situación material o jurídica relativa al documento; pero la dificultad técnica radica, según el autor, en explicar cómo la representación determina la situación jurídica, "porque es evidente que el *tenedor del título no es dueño ni poseedor de nada de esto*, ni siquiera en el caso de que la sociedad emisora *establezca*, en favor de los tenedores, *el derecho de aprovechamiento directo del inmueble considerado en el acto de emisión de aquel título*" (pp. 42-3). Es por ello que, en relación al certificado debe hablarse, "más que un derecho de crédito", de títulos que "atribuyen la calidad de *componente de una colectividad objetiva determinada*, con derechos y obligaciones que derivan de ella, *la que se debe organizar subjetivamente como un conjunto de tenedores con un representante común*, en los términos de los Artículos 228 g, 228 r y 228 s" (p. 45).

Indudablemente se está frente a una zona jurídica novedosa, pero quizás pudieran reducirse las complejidades, internándose en aquella idea que el doctor Esteva Ruiz menciona ya (p. 36) cuando alude al derecho como cosas que se vinculan con entes corpóreos y en ocasiones "recaen sobre cosas incorpóreas, como otro derecho (caso en el que hay *derecho sobre derecho*)" (p. 36). Si la propiedad se reduce al concepto: derecho y éste se entiende como titularidad (de pretensión a una prestación), lo que es necesario indagar queda, por hipótesis, limitado al campo mismo de la relación (pretensión, ¿de quién?, con prestación, ¿de quién?). El derecho a parte alícuota de los certificados, lo mismo cuando se trata de los frutos, que de la propiedad o del producto de su venta, viene a significar la titularidad de una pretensión. En este sentido, son, no sólo inadmisibles las tesis de la asociación o de la colectividad de beneficiarios, que el doctor Esteva Ruiz rechaza porque la vinculación representativa no es de ca-

rácter subjetivo sino de un derecho sobre parte alicuota (p. 47), sino superfluas porque tendería a explicar lo que ya es inteligible de por sí: que los títulos de un derecho (pretensiones) pueden separarse arbitrariamente (y el mismo fideicomiso es buena prueba de ello).

"Hay, sin embargo, un caso especial en que se podría originar un condominio; pero esto, no en razón de la naturaleza de los certificados de participación, sino de la atribución circunstancial de un inmueble *en favor de sus tenedores*" (p. 53). Con esta observación del autor, se confirma una vez más, que los certificados en sí mismos, no pasan de ser títulos de pretensiones enlazadas a derechos (de propiedad, de usufructo, etc.). No lo piensa así el Dr. Esteva Ruiz, porque sostiene que todo derecho es indivisible y que lo que representa el certificado es un derecho (p. 56); pero las premisas que le apoyan llevan a otras conclusiones, pues si se trata de un título de crédito representativo del derecho a parte alicuota que no concede al titular otro valor de uso que el de cambio, lo que en realidad se demuestra es, como él mismo señala, que el título no puede entrañar un derecho a una parte del valor de uso y a una parte del valor de cambio, pero sí a una parte *alícuota*, esto es, a una parte proporcional que implica divisibilidad. Si ésta no se encuentra entre los valores económicos de uso y de cambio, se halla en el ámbito puramente jurídico del título (derecho a pretensiones de una o varias prestaciones); y por ello puede sostenerse con el autor, que el certificado es un símbolo abstracto del derecho literal o de las cosas materiales a que corresponde (p. 58).

Si absorbente es el estudio de la naturaleza jurídica del certificado, interesante es la función económica en sus diversas aplicaciones, las cuales son estudiadas por el profesor Esteva Ruiz, a partir del capítulo quinto (El fideicomiso como base de los certificados de participación), el sexto (Técnica de los certificados de participación en el procedimiento legal mexicano), el séptimo (Disciplina del proceso formativo y emisión del certificado de participación), el octavo (El certificado de participación como título de inversión productiva), el noveno Organización corporativa, derechos y obligaciones de los tenedores de certificados de participación), el décimo (Del certificado de participación inmobiliaria) y el décimo primero (La autonomía de los patrimonios descentralizados). Posiblemente, sólo haga falta el análisis del régimen fiscal que tan definitiva influencia alcanza en virtud de las modificaciones de 1960 en el régimen cédular del impuesto sobre la renta, pero no debe olvidarse que la obra fue publicada antes de conocerse la reforma tributaria, aunque sí después de las transformaciones que ha venido sufriendo la legislación especial sobre sociedades de inversión que eliminaron la exclusividad de las instituciones fiduciarias en la emisión de los certificados, y de las que hubiera sido conveniente un amplio análisis. Con todo, la obra del maestro Esteva Ruiz queda ahí, como una monografía que pronto será clásica en una materia de múltiples variantes: certificado ordinario e inmobiliario, amortizable y no amortizable y que concluye, como dice su prolonguista, el Dr. Mantilla Molina con un capítulo final en el que "se estudia, con la finura de análisis y la plenitud de erudición propias de Esteva Ruiz, la teoría de los patrimonios, categoría en la que encuadra el fideicomiso, como un patrimonio de afectación" (p. XIII).

Doctor Humberto BRISEÑO SIERRA

Profesor de la Facultad de
Derecho de la U.N.A.M.