

¿ES POSIBLE LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL REAL DECRETO DE 22 DE AGOSTO DE 1.885 POR EL QUE SE APRUEBA EL CÓDIGO DE COMERCIO?

Para responder a dicha pregunta, se ha de analizar la Exposición de Motivos del Código de Comercio, (en adelante C.Com). En concreto, se ha de analizar el apartado referente a las Compraventas Mercantiles. Por lo tanto, se ha de decir que el contrato de compraventa mercantil es el más usual y frecuente en el comercio, y que se admite en todo caso, la compraventa mercantil sobre bienes muebles. Ahora bien, cuando hay una compraventa sobre bienes inmuebles, ¿tiene carácter mercantil? El C.Com vigente declara que no son mercantiles las compraventas de bienes raíces (inmuebles) y cosas afectas a éstos, aunque sean muebles. Esta definición, tal como está redactada ofrece dudas al aplicarla a las numerosas variedades de compraventas de bienes inmuebles, bajo diversas formas y combinaciones. Por lo tanto, no puede negarse la importancia que han tomado en nuestro tiempo las empresas acometidas por empresarios individuales (o particulares) o por grandes Sociedades mercantiles para la compra de terrenos, con el objeto de revenderlos en pequeños lotes, o después de construir en ellos edificios destinados a habitaciones, o para el laboreo de minas, o para la construcción y explotación de los ferrocarriles y demás obras públicas. Todas estas empresas ejecutan verdaderos actos de comercio, porque la compra de bienes inmuebles no es su fin principal, sino sólo una de sus operaciones sociales. Por eso, si bien la simple compra de bienes raíces no constituye un acto mercantil, podrá adquirir semejante carácter cuando vaya unida a otra especulación sobre efectos muebles corporales o incorporales.

Es decir, que no puede admitirse como principio absoluto el establecido en el C.Com vigente, que niega a toda compraventa de bienes raíces (inmuebles) el carácter de mercantil. Esta calificación dependerá de las circunstancias que concurran en cada caso, la cual harán los Tribunales, aplicando los principios generales sobre la naturaleza de los actos de comercio. Y para que no sea obstáculo a la decisión judicial el texto del Código vigente, que cierra la puerta a toda interpretación, el Proyecto ha prescindido de él al redactar nuevamente las reglas especiales sobre este contrato. Por lo demás, la compraventa de bienes inmuebles, aunque se califique de acto comercial, se verificará con sujeción a las formalidades establecidas en las leyes especiales sobre adquisición y transmisión de la propiedad territorial. De esta forma, si no concurre ninguno de los elementos vistos anteriormente, la compraventa tendrá carácter civil, y se sujetará a lo dispuesto por el Real Decreto de 24 de Julio de 1.889, por el que se aprueba el Código Civil, (que admite tanto las compraventas de bienes muebles como las de bienes inmuebles), y por las demás leyes civiles especiales que sean de aplicación en materia de compraventa.