

**\Discurso de Incorporación del Individuo
de Número
DOCTOR CARLOS MONTEIL MOLEÑO**

SE INCORPORA A LA ACADEMIA EL SEÑOR

DR. CARLOS MONTIEL MOLERO

La sesión especial del 2 de febrero de 1954, efectuada en el Paraninfo de las Academias tuvo por objeto recibir en el seno de esta Corporación al señor Dr. Carlos Montiel Molero, quien fuera electo para ocupar el Sillón N° 28, vacante por muerte del bien querido académico Dr. Rafael Cabrera Malo

El Dr. Montiel Molero, conducido a la tribuna por los académicos Doctores Héctor Parra Márquez y Rafael Caldera.

Señor Presidente de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales

Señores Académicos

Damas. Caballeros.

Para quienes aun pensamos con cierto idealismo, es éste un momento de indecible satisfacción.

Hay algunos que sienten una especie de fobia por las Academias. Otros, en cambio, se desviven por ellas Llegan a tal punto, que se diría que no conciben la existencia, si no ostentan la investidura académica. No nos parece muy aconsejable ni una ni otra cosa. Ambas actitudes podrían entrar en los dominios de la psiquiatría.

Creemos que las Academias deben estimarse, como son, en efecto: Centros de estudio, de investigación, de alta convivencia espiritual, núcleos de nobles actividades útiles

Salvo muy raras excepciones, para alcanzar, con toda justicia, ese inmarcesible galardón que significa ser Miembro de una Academia, es preciso haber conquistado autoridad científica y moral a la vez, o dicho en otras palabras, tener cierta personalidad.

Siempre hemos tenido ese concepto de las Academias y de lo que representa pertenecer a ellas. Las hemos considerado como un estímulo y como una meta, para esos obreros intelectuales que sobresalen, y triunfan, con el prodigio de sus facultades.

Con esa manera de ver las cosas y de apreciar las circunstancias, no era fácil que nos tentara la vanidosa debilidad de solicitar que se nos trajera a esta Academia, al menos, prematuramente, que sería como una consagración de pura indulgencia.

Hemos creído, como decía aquel joven filósofo y notable escritor que se llamó Jesús Enrique Lossada, que: "Es preferible merecer sin obtener, a obtener sin merecer". No se nos escapa que no se puede ser demasiado modestos, porque nos exponemos a que se pase por encima de nosotros, atropellándonos, y sin tomarnos en cuenta para nada.

Quiso un día la Suerte, que se nos escogiese, cuando menos lo esperábamos, para hacernos la señalada distinción de traernos a ocupar sitio en esta Docta Corporación. Muchos de vosotros, señores Académicos, lo sabéis muy bien: pero quizás sería una falta imperdonable de nuestra parte, si no lo proclamáramos ahora, como nos consideramos obligados a hacerlo.

Fué obra del cordial compañerismo y de la amplia generosidad del distinguido colega e inolvidable amigo, señor doctor Tomás Liscano, la iniciativa para postular nuestra candidatura, a fin de que viniéramos a gozar del honroso privilegio de ocupar el Sillón que, desde la fundación de esta Academia, había correspondido al señor doctor Rafael Cabrera Malo, prominentemente jurista y atildado escritor.

Por supuesto que, sin vuestra benevolencia, aquella iniciativa no hubiera podido llegar a concretarse en una realidad. Fué tanta esa benevolencia, que resultó unánime la decisión. Para con todos quedá empenada nuestra sincera gratitud; pero, perdonadnos que, para el compañero Liscano, quien a esta hora se halla en las regiones de la Eternidad, nuestra palabra tenga un tributo especial de reconocimiento y de gratitud.

Desde los días, ya lejanos, de nuestra juventud, cuan-

do empezaba a despertarse en nosotros esa imprecisa inclinación o afición literaria que casi todos sentimos cuando apenas hemos pasado de la Instrucción Primaria, allá en nuestra "tierra del Sol amada", la tierra del Lago arrullador de ensueños, oíamos hablar del Cabrera Malo, elocuente orador y prestigioso novelista

Pasados algunos años, ya en esta ciudad, un compañero de estudios, (1) admirador, como el que más, del autor de MIMI, nos brindó la ocasión de leer esta novela, y pudimos saborear en sus páginas, todas las bellezas que puede engarzar la fantasía, junto con la galanura del estilista.

Más tarde, tuvimos la fortuna de oírlo pronunciar su Discurso de Incorporación a la Academia Nacional de la Historia (23 de julio de 1916) y algún tiempo después, una inesperada circunstancia, nos permitió iniciar estrechas relaciones de amistad con él

Cuando hacíamos nuestros estudios de Derecho aquí en Caracas, como sabíamos que nuestro muy apreciado conferenciante, el insigne juriconsulto Orángel Rodríguez, cuyo talento y erudición se reflejan en **JUICIO CRITICO SOBRE LA ACCION PAULIANA EN EL DERECHO ROMANO** y **TEORIA CRITICA DE LAS BASES DEL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO**, acostumbraba ir por las noches a la Farmacia que quedaba en la esquina de Altigracia, en esta ciudad, próxima a su casa de habitación, a conversar con ciertos amigos, cuando teníamos alguna duda o queríamos que nos explicara alguna cuestión, nos dejábamos llegar hasta ese sitio y allí aprovechábamos hablar con él. En una de esas noches, el doctor Rodríguez nos presentó al doctor Cabrera Malo, y de entonces en adelante nos seguimos tratando. Naturalmente, en atención a la enorme distancia que nos separaba, tanto en la edad como en la bien ganada reputación de que él gozaba, siempre lo tratamos con el mayor respeto y consideración; pero él nos dispensaba deferencia y aprecio

(1) Santiago Siso Ruiz, (que p.d.), un gran chico y un gran corazón.

Quizás sean muy contados, entre las nuevas promociones de Abogados y de escritores, los que tengan un conocimiento más o menos bien documentado de los méritos indiscutibles que abonaban la personalidad del doctor Cabrera Malo.

Antes que cualquier otra, por esta razón, interesa refrescar su memoria. Era Cabrera Malo una figura por demás interesante en el Foro Nacional y en las Letras Venezolanas.

Había nacido en Zaraza (Estado Guárico) Tal vez por haber estado domiciliado durante mucho tiempo en el Estado Bolívar, algunos lo tenían por nativo de esta Entidad Federal. Sus padres fueron Rafael Cabrera Malo y Reyes Morales. No hemos encontrado su partida de nacimiento: pero, por deducción de lo que dice el Rector del Colegio Nacional SANTA TERESA, de Maturín, quien en una Certificación que figura en el expediente que se encuentra en la Secretaría de la Universidad Central de Venezuela. Certificación expedida en 1881, asevera que para aquella época tenía 10 años, se puede concluir que había nacido en 1871.

En el ya mencionado Colegio Nacional SANTA TERESA, de Maturín, estudió, en 1881, Segundo Año de Historia Universal. En el año 1883, en el Colegio Federal de Segunda Categoría, de Petare, estudió Inglés, y en el mismo año, estudió la Asignatura de Francés, en el Colegio Federal de Segunda Categoría, de Guarenas.

El día 26 de Enero del año 1894, se sortearon las Tesis que debía desarrollar para optar al Título de Doctor en Ciencias Políticas, y resultaron así: 1^a.— Propiedad, 2^a.— Medios de prueba en lo mercantil; 3^a.— Beneficio de inventario. El examen se efectuó al día siguiente, a las 8 a. m. Era el Rector de la Universidad Central, el doctor Elías Rodríguez.

Cuatro años después de haberse doctorado, en 1898,

publica su novela **MIMI** (Tipografía **EL PREGONERO** —Caracas—)

Fué su obra primigenia, como novelista. No contaba sino veintitrés años de edad. Tenía que estar caldeada por la fogosidad de la juventud. Pueden anotársele muchos defectos, pero allí se revela el vigoroso pensamiento de un novelista.

Picón Febres la critica acerbamente. Hace unas cuantas consideraciones acerca del argumento y de la protagonista. A su juicio, el título es "exótico", y más luego, dice: "... novela, en relación con nuestro medio, mal concebida y mal planeada"; pero, con todo, en un rasgo de probidad literaria, que enaltece en mucho al crítico, hace un justo y merecido elogio de **Cabrera Malo**, en estos términos: "Negar el talento, la imaginación brillante, la elocuencia un sí es no es sofística y declamatoria de **Rafael Cabrera Malo**, tanto como sus condiciones de artista de la palabra que seduce con la sonoridad de la lengua castellana, sería negra mezquindad de corazón. **MIMI** tiene capítulos de poesía intesa y fuertemente embriagadora. Además, en sus páginas hay observaciones sociológicas muy finas, descripciones magistrales de la vida y de la naturaleza de los llanos, a pesar de ciertas crudezas demasiado pestilentes que no eran necesarias, y mucha animación en en la parte narrativa". (2).

Al dar a la publicidad a **MIMI**, anunciaba la aparición de tres obras más: **LA GUERRA** (en preparación), **LA LINTERNA** y **COMENTARIOS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CRIMINAL DE VENEZUELA** (3 volúmenes).

En 1.906 se publicó **LA GUERRA**, editada en Ciudad Bolívar. Como novela, supera en diversos aspectos a **MIMI**. El mismo **Cabrera Malo** como que lo consideraba así. Más adelante, apuntaremos un episodio, de índole personal, que nos da derecho para creerlo así.

(2) LA LITERATURA VENEZOLANA EN EL SIGLO DIEZ Y NUEVE. Págs 392 y sgtes.

En LA GUERRA, con más dominio en la técnica del género literario a que corresponde, aparece Cabrera Malo, como siempre, con su inspiración poética, con su estilo, florido en veces, sublime en otras.

Para que se le pueda juzgar mejor en su calidad de estilista, nos vamos a permitir copiar algunos párrafos, escogidos al azar: "una de esas aldeas del interior —callados nidos de inteligencia dormidos en la envidiable serenidad de la ignorancia— y cuya deliciosa pureza de sensaciones ojalá que nunca puedan mancillarla nuestra literatura enfermiza y nuestras contagiosas perversidades de estragados". (pág 7).

"La mujer es el sendero de rosas que guía al Paraíso. " (pág. 15).

"...y el errante perfume de las rosas solitarias...". (Pág. 15).

A ratos, ironiza con buida sonrisa, como en este caso, en que pone en labios de uno de los personajes esta expresión: "... en Venezuela hay dos partidos ¡que tomar! ¿me entiendes el de estar con el Gobierno y el de estar en la Cárcel. " (Pág 31).

En ocasiones, emplea la sátira, que destila mordacidad. Oigámosle: "...para sacar emedados, pateando, cogidos por las agallas, los talentos ignorados, los oradores de sociedades benéficas y de torneos filantrópicos, los futuros abogaditos de menor cuantía, los médicos administradores de justicia, los inevitables publicistas de coronas fúnebres; los Gemos inéditos o desconocidos; y entre esa quincallería corriente y moliente; entre esa baratijería intelectual exhibida y cacareada como la opima fructificación del "Inmortal Decreto"" (pág. 88).

Cuando publicó LA GUERRA, anunciaba la publicación de estas otras obras: LA FRAGUA. (Un libro para el

Pueblo), ¡ROSAS! . . . ! MUCHAS ROSAS! (Novela) y
SU UNICO BESO : (Cuentos).

Ni estas obras, ni dos de las tres que anunciaba cuando apareció MIMI, llegó a publicar

Publicó en la Revista ARTE Y LABOR, de esta ciudad, varios fragmentos de su novela EL REFLEJO DE LOS REMANSOS AZULES. De esta novela dice J A De Armas Citty, en ZARAZA, BIOGRAFIA DE UN PUEBLO: "A través de las páginas de esta obra de Cabrera Malo pasa el aliento cálido del llano, del rebaño, del río y la palmera. Se oyen cruzar a galope las cimarroneras. Se siente esa atracción de abismo que tiene la llanura donde todo se mueve bajo el influjo de algo ritual".

Publicó un folleto de 33 páginas, titulado EL DERECHO DE EXPULSION. Contiene la contestación dada por el doctor Cabrera Malo, a un panfleto fechado el 15 de Abril de 1.900, del cual era autor el señor doctor Ricardo Becerra.

Del texto de la contestación aparece que el doctor Becerra titulaba su panfleto DENUNCIO SOLEMNE, dirigido "al Gobierno de Colombia y a la Razón Pública de todos los Pueblos de América".

Antes de proseguir, vamos a referir el episodio a que aludimos anteriormente.

A raíz de haber publicado Francisco Jiménez Arráiz, su libro HOJAS DE LAUREL, escribimos una nota bibliográfica sobre ese libro, que apareció en el Diario EL UNIVERSAL, de esta ciudad.

En esa nota había un párrafo que decía así: "Literariamente, conozco al autor de HOJAS DE LAUREL, desde que leí su novela ALMA CRIOLLA. En las páginas criollas de esa ALMA, se encuentran descripciones admirables, arte,

mucho arte, talento, inspiración. . . Está allí de presente, como dondequiera que aparezca su nombre, el escritor castizo: pero al igual de Cabrera Malo en MIMI, se deja atropellar por el raudal del acento lírico. Se olvidan de que trazan una novela, desatienden a los personajes y creen estar más bien en una tribuna”

El mismo día, o al siguiente, de haber publicado ese comentario, nos encontramos por la calle con el doctor Cabrera Malo, y después de saludarnos, no enojado: pero sí un poco serio, nos dijo: “leí lo que escribiste sobre el libro de Jiménez Arráiz, y vi lo que dices sobre mi novela MIMI. ¿Tú conoces LA GUERRA? Al contestarle que no nos dijo, con cierta entonación: “léela”. No nos dijo más nada. Nosotros traducimos aquello, como que quería decirnos: lée esa otra novela mía, para que veas que es mucho mejor que MIMI. Atendimos aquella invitación y compartimos la opinión que Cabrera Malo tenía de su novela LA GUERRA, con respecto a MIMI.

Es imperioso hacer destacar la actuación de Cabrera Malo como orador. Es quizás, y sin quizás, uno de los más interesantes aspectos de su vida como intelectual. Ya dijimos que tuvimos la fortuna de oírle pronunciar su Discurso de Incorporación a la Academia Nacional de la Historia. Aquello fué, en la vida de esta Academia, lo que pudiera llamarse una tarde verdaderamente memorable. El tema sobre que versó aquel Discurso, fué un juicio, un elogio, un canto sobre Bolívar. El asunto era muy de actualidad, por tratarse de quien se trataba, “grande en el pensamiento, grande en la acción”, como dijo Rodó, y porque aun estaba en su más viva virulencia, la apasionante disputa que se había suscitado con motivo de la aparición del libro del doctor Diego Carbonell, sobre la psico-patología del Libertador.

Ya el doctor Razetti había salido a combatir por la Prensa, ciertas afirmaciones de Carbonell; pero ahora venía Cabrera Malo a decir otras cosas, que eran un estupendo

panegírico del Genio de América. Había que oír la elocuencia con que pronunciaba sus palabras y los ademanes con que las acompañaba, para darles más vida

A cada rato se le interrumpía con los más calurosos aplausos. Al final se le tributó una estuendosa ovación

Para ponerle un poco de amenidad a esta desmañada disertación, vamos a darles a gustar unos párrafos de aquel Discurso que, en nuestra modesta opinión, es una admirable pieza oratoria.

Asentaba Cabrera Malo: "Anotar sus doctrinas, criticar sus opiniones, sistematizar sus juicios, fuera tan arduo como contar pétalo a pétalo, el reguero de flores diseminadas en olorosa neblina por las faldas montaÑeras, en un amanecer de primavera. Es una embriaguez de verdad y de poesía que aturde al viajero. El Crítico y el Historiador, extraviados en esa maraña se tornan, repentinamente, insignificantes y tristes. Su estilo fluye, sin esfuerzo, como la savia en el bosque, como la sangre en las arterias juveniles; enjójase y esplende con los diamantes de todas las constelaciones; se dilata por los horizontes, inmóvil y profundo, como los grandes ríos sin cauce, llevando flores flotantes, nidos, efluvios olorosos, claros de luna, recogiendo a su paso, gritos nocturnos, cantos de pájaros, soplos de brisas, pedazos de cielo, todos los fugitivos acordes del gran registro de la naturaleza en delirio; y a la tremblorosa luz de las estrellas o al breve fulgor de las luciolas refleja hombres, paisajes o sucesos que se concentran vigorosamente en la pupila del observador; y lentamente, va a perderse, jadeante y turbio, por entre una avenida de sauces, en el inevitable remanso de las aguas muertas, por donde no pasará ya ni la alegría de una garza blanca y donde diríase que ninguna brisa lo hubiera rizado nunca bajo las fucies y los eneos, sereno y triste para siempre, extinguiéndose como un canto de pájaros, al caer el crepúsculo, en la selva deshojada y doliente, bajo la fría majestad del Infinito".

Y casi para finalizar, decía. "Soberbio prototipo de humanidad superior, Bolívar, por la autonomía y la espontaneidad de su vigorosa individualidad y por la aplicación sostenida y enérgica de su voluntad, exaltada hasta el sacrificio e impuesta a viva fuerza sobre las tentaciones inferiores del egoísmo y las resistencias sociales, es, entre todos los Libertadores, el Libertador por excelencia, y entre cuantos fueron los genios de la acción, un genio más"

Al recibirse el señor doctor Vicente Lecuna, como Miembro de la Academia Nacional de la Historia, el doctor Cabrera fué el encargado de contestar el Discurso del recipiendario (17 de Junio-1918)

Quando se efectuó el traslado de la Estatua de Washington a la moderna Urbanización "El Paraíso", de esta ciudad, (19 de Abril de 1921), el mismo día en que se inauguró la Estatua del Libertador en Nueva York, Cabrera Malo, una vez más, cautivó al auditorio con la elocuencia de su verbo.

Figuró como Ministro de Relaciones Interiores, en el primer Gabinete Ejecutivo del General Cipriano Castro.

Como jurista y como Magistrado Judicial, gozó del mejor concepto, por la claridad de su criterio, por la profundidad de sus opiniones y por su probidad profesional

Fué Vocal de la hoy extinguida Corte Federal y de Casación, y allí dió muestras de su rectitud y de su capacidad. Unos cuantos Votos Salvados, déjan ver su rebeldía intelectual.

Quando nos disponíamos a preparar el estudio que debíamos presentar para nuestra incorporación á esta Academia, nuestro primer intento fué hacer un análisis por-menorizado de esos Votos Salvados, pero muy pronto nos convencimos que era una tarea superior a nuestras fuerzas, y desistimos de ese propósito.

Decidimos entonces abordar otro tema que nos presentara menos dificultades, y que al propio tiempo, fuera una de esas cuestiones que, con alguna frecuencia, se plantean en los Tribunales y mantienen dividida la opinión de los Abogados litigantes y de los Jueces a quienes les toca decidir esas cuestiones.

De allí, pues, que nos hayamos animado a traer aquí un trabajo que tal vez pueda tener alguna utilidad, y que será una **CONTRIBUCION AL ESTUDIO DE LA COMERCIALIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA LEGISLACION VENEZOLANA.**

Se ha discutido, a través de la historia de la legislación universal, si los inmuebles deben considerarse o no como objeto de actos de comercio.

Han sostenido algunos, que los inmuebles no pueden entrar en la actividad mercantil, por no ser susceptibles de ser trasportados, que es una de las características del tráfico mercantil. Esa ha sido una noción tradicional en Derecho, de tal manera que el comercio se ha ocupado, casi exclusivamente, en las diversas operaciones concernientes a los muebles, esto es, "las cosas o bienes que pueden moverse y llevarse de una parte a otra sin deterioro, ya sea por sí mismos, como los animales, que por eso se llaman **semovientes**, ya sea por efecto de una fuerza extraña, como las mesas, sillas y otras cosas inanimadas", según lo anota **ESCRICHE** (3)

Ya **TROPLONG**, en su época, manifestaba: "No sé por qué no se consideran también comerciantes a los que trafican con la propiedad inmobiliaria, tratando a estos bienes como mercadería. Pero en fin, la laguna es real, y sólo a la jurisprudencia corresponde colmarla".

(3) DICCIONARIO. RAZONADO. DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA.

Italia

En la legislación italiana, se había acogido el principio de la comercialidad de los inmuebles. Disponía el artículo 3, ordinal 3° del Código de Comercio, que se reputaban como actos de comercio "la compra y la reventa de bienes inmuebles cuando se hace con fines de especulación mercantil".

LORENZO MOSSA, Profesor Ordinario de Derecho Mercantil de la Universidad de Pisa, dice a este respecto: "Las compras y arrendamientos de inmuebles son mercantiles cuando se hacen con propósito de especulación, y con un aparato de especulación (3. frac 3°); éste es superfluo en la circulación de las mercancías, o bienes muebles; excepcionalmente los inmuebles pueden considerarse como mercancías en el mercado, por ejemplo, en determinado período de especulación o en los grandes centros urbanos". (4).

Esa situación ha cambiado en Italia, después de la reforma que se ha llevado a cabo en ese País, y conforme a la cual, las materias del Código de Comercio han quedado refundidas en el nuevo Código Civil.

España

El Código de Comercio de España, no enumera los actos de comercio, como lo hacen los Códigos de Comercio de casi todas las otras Naciones.

Acercas de este particular, se ha hecho la siguiente observación: "No da este artículo definición del acto de comercio, ni tampoco señala, como algunos Códigos extranjeros, los actos que deben calificarse de mercantiles, ni, yendo, en el primer caso, de las dificultades y peligros que presentan las definiciones en los Códigos, y en el segundo, de los inconvenientes de una "enumeración" que cierra la

(4) DERECHO MERCANTIL, Tomo I, pág. 19

puerta a combinaciones hoy desconocidas, pero que pueden fácilmente surgir mañana del interés individual y el progreso humano. La fórmula que para salvar esos escollos se ha adoptado no resuelve, sin embargo, la cuestión, quedando con ella más indeterminado aún el concepto de acto de comercio que si se hubiera utilizado una cualquiera de las otras dos soluciones expuestas" (5).

En la Exposición de Motivos del Proyecto de Código de Comercio de España, de 1.882, se apuntaba: "COMPRA-VENTAS MERCANTILES —Sobre cuatro puntos recaen principalmente las reformas introducidas en el Código acerca de este contrato, que es el usual y frecuente en el comercio".

"Se refiere el primero a la calificación que debe darse a ciertas compra-ventas. El Código vigente declara que no son mercantiles las de bienes raíces y cosas afectas a éstos, aunque sean muebles, cuya disposición, tal como se halla redactada, ofrece dudas al aplicarla a las numerosas especulaciones de que son objeto los inmuebles, bajo diversas formas y combinaciones. A la ilustración de las Cortes no se oculta la importancia que han tomado en nuestro tiempo las empresas acometidas por 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, podría adquirir semejante carácter cuando vaya unida a otra especulación sobre efectos muebles corporales o incorporales".

(5) CODIGOS Y LEYES ANOTADOS --CODIGO DE COMERCIO

“Por manera, que no puede admitirse, como principio absoluto, el consignado en el Código vigente, que niega a toda venta de bienes raíces el carácter mercantil. Esta calificación dependerá de las circunstancias que concurren 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 compra-venta 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”. (6).

Francia

En Francia, el Código de Comercio ha seguido en esa materia, una orientación distinta a la del Código de Italia, en cuanto se refiere a la inclusión que se hace de los inmuebles, y distinta también a la de España, pues hace la enumeración de los actos de comercio.

En el Título que trata DE LA COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DE COMERCIO, aparece el artículo 632, que dispone: “La ley reputa actos de comercio toda compra de géneros y mercancías para revenderlos, sea en su estado natural (*en nature*), sea después de haberlos elaborado y puesto en circulación, o simplemente arrendándolos para su uso”.

El empleo que se ha hecho del vocablo “mercancías”, ha dado ocasión para que algunos tratadistas hayan sostenido que sí pueden ser allá, los inmuebles, objeto de ac-

(6) CODIGOS DE COMERCIO ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS.--Faustino Alvarez del Manzano y Alvarez Rivera. Adolfo Bonilla y San Martín y Emilio Miñana y Villagrasa, Tomo I, págs 63 y 64.

tos de comercio, pero la mayoría han opinado en sentido contrario.

Oigamos cómo opinan LYON CAEN ET RENAULT:
"109 —DE LAS COMPRAS DE INMUEBLES.—Las palabras géneros y mercancías del artículo 632 tienen un sentido muy amplio y se aplican a cosas muy diversas. Será necesario hasta llegar a decir que la palabra mercancía comprende aún los inmuebles (terrenos o casas)? Los inmuebles se prestan para operaciones análogas a las que se efectúan con los bienes muebles: es cierto que su valor no es, en general, tan variable, y su transmisión no es tan fácil; pero se ha visto en ciertas épocas y en ciertos países especulaciones muy activas sobre la compra y venta de terrenos; es muy frecuente que un individuo compre una propiedad en bloque para revenderla fraccionada. En la práctica, los que se dedican habitualmente a esta clase de negocios son frecuentemente llamados comerciantes en bienes. Aquí encontramos el primer y el tercer elementos de la compra comercial indicados en el artículo 632 del Código de Comercio; encontramos igualmente el segundo y puede decirse que esta compra se refiere a mercancías? Hay que observar que esta cuestión no se presente en el caso de las minas. El artículo 32 de la Ley de 21 de abril de 1810 dispone: "La explotación de las minas no es considerada como un acto de comercio". Así, la compra de una concesión minera, cualquiera que sea su finalidad, no sería considerada como un acto de comercio".

"Varios autores y decisiones han admitido la afirmativa. Nada distingue, en el fondo, dicen ellos, las operaciones sobre los inmuebles de las operaciones sobre los muebles; es por consiguiente razonable atribuirles el mismo carácter, a menos que el texto de la Ley se oponga a ello absolutamente, y este no es el caso. Nada identifica necesariamente la condición de mercancías y la condición de muebles; es cierto que los muebles son más frecuentemente objeto de operaciones comerciales; pero esto no es una razón

para decir que los inmuebles no pueden jamás serlas. Los actos comerciales son extremadamente variables; cambian con la civilización, el movimiento de los negocios, por consiguiente no conviene interpretar demasiado estrictamente los textos que los prevén". (7)

(7) Cita de Lyon Caen et Renault --Ver notablemente Emile Ollivier, *Revue Pratique*, 1876-1241, Demangeat sobre Bravaud-Ventures, VI, página 324-328, Beslay, Comentarios al Código de Comercio, I, Nos 107-113, Garsonnet, *Revue Critique*, 1869, II, 325, Ruben de Couder, *Dic del Der. Com.* vis Acto de Comercio, N° 91; París, 24 de mayo de 1849 y 18 de octubre de 1851, D 1850, 211 y 1854 2. 245 (Se trataba de saber si aquel que compra habitualmente inmuebles para revenderlos es comerciante, y puede, en consecuencia, ser declarado en quiebra Gbn Art 1° y 437. C Com) --Una sentencia de Aix de fecha 5 de agosto de 1868, 2209, declara comercial una sociedad formada para comprar y revender terrenos, pero había en la especie otra cuestión relativa a la naturaleza de la empresa de construcciones, que será examinado más adelante (N° 136) a propósito del segundo párrafo del artículo 632. Ver en el mismo sentido una sentencia de la Corte de Aix de 23 de julio de 1881, J Pal., 1883. 1217; S 1883 2135 Algunas sentencias parecen haber establecido una distinción entre la compra aislada y las compras habituales de inmuebles para no reconocer sino a estos últimos el carácter comercial. Vease notablemente París, 25 de mayo de 1864, D 1864 2219. Existe allí un error manifiesto si un determinado acto es civil, la reunión de actos de la misma especie no puede tener una naturaleza diferente. Compare Labbé, *Nota Sirey*, 1868. 2330, y J Pal., 1868 1223. Podemos citar en el mismo sentido una sentencia de la Corte de Apelaciones de Chambéry del 21 de enero de 1903 (*Le Droit*, Nos 24, 25 y 26 de septiembre de 1903) Se trataba, en ese caso, de la compra de cierto número de derechos afeerentes a la condición de ribereño (derechos de ribereñidad, dice el texto de la sentencia) de paso y de canalización con el fin de crear una o varias caídas de agua susceptibles de ser utilizadas como fuerza motriz y estas caídas serían revendidas. Igualmente se ha sostenido en Bélgica que las operaciones sobre los inmuebles son actos de comercio cuando son efectuados con espíritu de especulación y algunas sentencias han sido dictadas en este sentido. Comparese, al respecto, las *Pandectas Belgas*, v° Actos de Comercio, Nos 222 y siguientes, pero esta opinión no es ya admisible desde la Ley de 15 de diciembre de 1872 que ha mantenido pura y simplemente la expresión *général et mercantile* del artículo 632 del Código de Comercio francés. Comparese Guillery, *De las Sociedades*, N° 287.

Esta doctrina no ha prevalecido. Pese a los grandes esfuerzos hechos, no se ha podido llegar a demostrar que en el idioma jurídico o en la práctica, los inmuebles caigan bajo la denominación de mercancías (8), lo que sería, sin embargo, necesario para que el artículo 632 fuese aplicable. Es cierto, por el contrario, que los términos de la Ley suponen naturalmente cosas que se desplazan, transmitiéndose de mano a mano. Tal fué la idea de los redactores del Código Civil para que la distinción de los muebles y de los inmuebles correspondiera a la de las cosas comerciales y cosas civiles (9). Las especulaciones sobre los inmuebles no eran desconocidas en la época en que fué redactado nuestro Código de Comercio; ellas eran múltiples y muy activas, principalmente sobre los bienes de los emigrados; si el legislador de 1.806 hubiera querido colocarlas en el número de los actos de comercio, él hubiera empleado una expresión más precisa. Esta interpretación está corroborada por una observación decisiva: si el inmueble es una mercancía, la compra de una propiedad para especular sobre el arrendamiento es comercial (N° 119) y los propietarios alquilando sus casas o los terrenos comprados por ellos, pueden ser considerados como comerciantes, esto desde luego, lo reconoce todo el mundo, es inadmisibile (10).

(8) Cita de Lyon Caen et Renault. En el lenguaje económico, es cierto que la palabra mercancías es empleada en un sentido muy comprensivo, designándose bajo este nombre aún los inmuebles. He aquí la definición que da Adam Smith de la palabra mercancía: "Un objeto cualquiera, mueble o inmueble, corporal o incorporeal, que pueda cambiarse por cierta cantidad de trabajo o por un producto cualquiera de este trabajo, más comunmente por dinero que es el instrumento de cambio, la medida cambiante de cada objeto".

(9) Cita de Lyon Caen et Renault. La distinción de los inmuebles y de las riquezas muebles nos da la idea de las cosas propiamente civiles y de las cosas comerciales. Las riquezas mobiliarias son del dominio del comercio, los inmuebles son particularmente del dominio de la ley civil. Portalis, Discurso Preliminar sobre el Código Civil, Loc. cit., 1, p. 300. — Compárese Dig. Ulpiano, L. 66. De verb. signific. Merces appellatio ad res mobiles tantum pertinent. En los diferentes textos del Código Civil, la palabra "mercancías" no designa jamás otra cosa que los muebles (art. 387, 408, 423, 440).

(10) Cita de Lyon Caen et Renault. — M. Garsonnet, en el

Además, hay que observar que todos los textos que regulan la competencia de los Tribunales de comercio de primera y de última instancia, no hacen ninguna alusión a las materias inmobiliarias que podrían estar sometidas a ellos. La Ley de 11 de abril de 1838, para regular las tasas de la competencia en última instancia de los tribunales civiles de Parroquia, distingue las acciones personales y mobiliarias y las acciones inmobiliarias, el artículo 639, Cód. Com., modificado por la Ley de 3 de marzo de 1840, al resolver la misma cuestión para la competencia de los tribunales de comercio, no hacen en absoluto esta distinción; su disposición está calcada sobre la que se refiere a las acciones personales y mobiliarias ante los tribunales civiles.

artículo citado más arriba (Nota 1 de la página 126), en el cual sostiene vigorosamente que las operaciones sobre los inmuebles pueden ser comerciales, ha comprendido todo el alcance del argumento y ha tratado de contestar. Según él, la compra de un inmueble para alquilarlo no es necesariamente civil; una distinción es necesaria: el que compra un inmueble para alquilarlo, no tiene él otro propósito que el de sacar de los fundos un beneficio? Ello hace un acto civil. ¿Se propone él, por el contrario, *distribuir* el inmueble comprado y ponerlo al alcance de los consumidores? Hace un acto de comercio. Esta distinción es de difícil aplicación y conduce a desconocer textos positivos. ¿Cuándo puede uno decir que existe una simple colocación de fundos o una especulación propiamente dicha? Aquel que compra inmuebles se propone siempre sacarle la mayor ventaja posible, fraccionarlos y ponerlos al alcance de los consumidores, si produce ventaja. Además, la doctrina no debería limitarse a las casas, debería aplicarse también a los fundos rústicos. ¿M. Garsonnet admitiría que aquel que compra un inmueble rural para explotarlo y especular sobre la venta de los productos efectúa un acto comercial? Evidentemente que no, pues el artículo 638, párrafo 1, se opone a ello. ¿Y si era para sub-arrendar, podría uno distinguir entre el arrendamiento en bloque y el arrendamiento en fracciones? No es posible, pues la especulación es menor que en el caso anterior y el arrendamiento no es otra cosa que la venta de los frutos que se perciben. ¿Que se hace entonces el principio general sobre la naturaleza de la compra de un inmueble? Debemos por consiguiente reconocer que las categorías del legislador son un tanto artificiales y arbitrarias, y que, si nos atenemos a la pura lógica se corre el riesgo de descartar absolutamente las disposiciones legales.

“Este texto es posterior a la redacción del Código de Comercio, pero no hace más que reproducir los principios de las leyes anteriores con algunas modificaciones en cuanto a la cifra. Compárese la Ley de 16-24 de agosto de 1790, título IV, art 5 y el título XII, art 4. Luego, el Código de Comercio mismo contiene vestigios de la distinción entre los muebles y los inmuebles considerados como correspondientes a la distinción de los actos de comercio y los actos civiles. El artículo 487, Código de Comercio, se refiere a las operaciones efectuadas en caso de quiebra después de la unión, exige, cuando el objeto de la operación excede de 300 francos o es de un valor indeterminado, una homologación judicial. ‘Por qué Tribunal es dada dicha homologación’ Por el Tribunal Civil para las operaciones relativas a los derechos inmobiliarios, por el Tribunal de Comercio para las operaciones relativas a los derechos mobiliarios. Sobre este último punto, la Ley sobre la liquidación judicial de 4 de marzo de 1889 (art 7) ha consagrado la misma distinción. (11). Fuerza es concluir de todo esto que la palabra mercancía en el artículo 632 no comprende los inmuebles y que, por consiguiente, la compra de un inmueble para revenderlo es siempre un acto civil. (12).

(11) Cita de Lyon Caen et Renault. Citamos esta distinción como indicación del espíritu de la Ley, pero sin aprobarla en sí. V. Tratado de Derecho Comercial, VII, N° 510.

(12) Cita de Lyon Caen et Renault. Esta solución es generalmente admitida. Citamos solamente a Molmer, 1, N° 14, Biavaud y Demangeat, VI, 324; P. Pont, de las Sociedades, I, N° 106, Labbé, Sney, 1.868, 2 329, Thaller, Tratado elemental de Derecho Comercial (5- Edición) N° 123. Se podrá consultar con interés sobre esta materia a Georges Dreyfus, De la exclusión de los inmuebles del dominio del Derecho Comercial (1905). El autor considera esta exclusión como adquirida, él examina sus consecuencias y las somete a una crítica hecha desde el punto de vista legislativo. Observa justamente que de hecho, la cuestión no tiene importancia práctica en verdad, sino para aquellos que ejecutan actos referentes a inmuebles como su profesión habitual y no para los actos aislados ejecutados por una persona a título accidental. Cas. 4 de junio de 1.850, D. 1.850, 1163, París, 15 de febrero de 1.868 D. 1.868 2 208, S. 1.868 2 528, v. J. Pal. 1.868. 1 223. Esta última sentencia declara que la sociedad inmobiliaria

"109 bis.—¿No hay aquí solamente una decisión legal, más o menos arbitraria? ¿No es, por el contrario, la naturaleza de las cosas que así lo exigen? He aquí lo que se lee sobre el particular en una sentencia de la Corte de Casación: (13) "Los inmuebles se oponen por su naturaleza a las condiciones bajo las cuales una cosa puede ser considerada mercancía; no comportan ni en su transmisión ni en su evaluación en un precio determinado, ni en sus productos o modo de goce y de consumo, la simplicidad, la rapidez y las facilidades que requiere el negocio y que hacen que una cosa pase sin obstáculos y casi sin formalidades de mano en mano, con un valor rigurosamente apreciable y un precio corriente que la sigue siempre y la reemplaza al quererlo".

"Se confunde aquí lo que es de la naturaleza de la comerciabilidad con lo que es de su esencia. Indudablemente, los actos comerciales son ordinariamente muy sencillos, muy fáciles de efectuar, la transmisión de las mercancías se opera sin formalidades, su precio es fácilmente apreciable, pero ningún texto dice que estas son las características esenciales de los actos de comercio (14). Hay, por consi-

ria es una sociedad civil en razón de la naturaleza inmobiliaria de los objetos a los cuales se refieren estas operaciones, puesto que los inmuebles están en el dominio exclusivo del derecho civil. La solución de esta sentencia ya no sería exacta bajo el imperio del nuevo artículo 18 de la Ley de 24 de julio de 1867, que atribuye el carácter comercial a las sociedades anónimas constituidas después de la Ley de 1º de agosto de 1893, cualquiera que sea su objeto. *Al Trib Civil de Anvev*, 28 de diciembre de 1884 (la Ley, Nº del 23 de agosto de 1885; *Cas.*, 18 de abril de 1882, *J Pal*, 1882 I 1016; *S* 1882 1407; *Bouges*, 8 de julio de 1885, *S* 1886 2. 21; *J Pal* 1886 1202; *Poitiers*, 31 de enero de 1889, *S* 2 80, *J Pal* 1889 1.—La jurisprudencia belga se ha pronunciado también en este sentido. *Corte de Bruselas*, 21 de abril de 1873, *Jurisprudencia de Amberes*, 1874 240. Lo mismo ocurrió con la jurisprudencia italiana bajo el imperio del Código de Comercio de 1865, *Corte de Roma*, 22 de febrero de 1875, *Diano de Derecho Intern y Priv* 1875 2 226.—Ver sobre las disposiciones del Código Italiano de 1862, nota 2 de la página 131.

(13) Cita de Lyon Caen et Renault *Cas.* 109. 4 de junio de 1870, 1.163.

(14) Cita de Lyon Caen et Renault. Muchos actos civiles son

guente, que reconocer que la naturaleza inmobiliaria de un bien no se opone a que sea objeto de una especulación comercial y que el legislador haya podido comprender los inmuebles dentro del artículo 632. ¿Tendría que hacerlo y sería deseable una modificación de la legislación? Se dice que la constitución de la propiedad inmueble provoca cuestiones muy delicadas para opinar sobre las cuales el Juez de Comercio no sería en absoluto competente. Este no es motivo suficiente, estos Jueces son llamados algunas veces a conocer de las dificultades relativas a enajenaciones inmobiliarias o a constituciones de derechos reales inmobiliarios, especialmente en materia de quiebra para la aplicación de los artículos 446 y 448 del Código de Com.—De resto, se tendría el recurso de la apelación. Pero no sabíamos comprender porqué se le niegan las ventajas de la legislación comercial a operaciones que se presentan bajo la misma forma y tienen, al menos, la misma importancia que las otras, porqué especialmente los acreedores de aquel que tiene la profesión de especular sobre la compra y reventa de inmuebles, no podrían ser protegidos por una declaración de quiebra. (15) Es curioso, sin embargo, observar que la mayoría de los Códigos extranjeros, aun los recientes, han mantenido la regla de nuestra legislación (16) Pero la exclusion de los inmuebles del dominio de los

muy sencillos, y hay actos comerciales bastante complicados, por ejemplo, el contrato de seguro marítimo, el préstamo a la gruesa ventura. Además, hay muebles corporales o incorporeales cuya transmisión no se opera sin formalidad y que no tiene precio corriente (Navíos, formalidad de mutación en la Aduana), patentes de invención (art 20 de la Ley de 5 de julio de 1884)

(15) Cita de Lyon Caen et Renault. En este sentido, Discurso de entrada de M. Blanche, abogado general en la Corte de Casación, 1861, Demangeat y Bivard, VI, 324

(16) Cita de Lyon Caen et Renault. El Código húngaro (art. 262) dispone expresamente que las operaciones sobre los inmuebles no son comerciales. La Ley belga de 17 de diciembre de 1872 se ha limitado a reproducir sobre este punto el artículo 632 del Código francés. V. Namur, obra citada N° 39. El Código italiano (art. 3, 3° y 4°) ha adoptado sobre esta cuestión un sistema especial y novedoso. No

actos de comercio, tiene menos importancia que en Francia, en los países en que la quiebra es común a los comerciantes y a los no comerciantes (Alemania, Inglaterra, Austria, Hungría, etc.) y en aquellos donde no existe jurisdicción comercial (Países Bajos, Inglaterra, etc.) De resto, en la misma Francia, la importancia práctica de la solución es algo menguada por la disposición del artículo 68 de la Ley de 24 de julio de 1867 (insertada en esta Ley en virtud de la Ley del 1º de agosto de 1893).—Mediante aplicación de esta disposición, las sociedades anónimas o en comandita por acciones constituidas después de la Ley de 1º de agosto de 1893, que tengan por objeto aún ope-

admite de un modo absoluto que los inmuebles puedan como los muebles, ser objeto de actos de comercio, se limita a declarar actos de comercio "las compras y ventas de inmuebles, cuando estas son hechas para una especulación comercial" De esto resulta especialmente que mientras la compra de objetos muebles para alquilarlos es un acto de comercio (art. 1, 1º) el carácter comercial es negado por el Código italiano a la compra de un inmueble *para alquilarlo*. El legislador italiano ha querido, sin duda en esa forma, salvar el inconveniente práctico muy grave de hacer considerar como comerciantes a los propietarios de inmuebles que los han comprado para alquilarlos. El Código de Comercio romano que no es general, más que una reproducción textual del Código italiano, no ha consagrado la disposición de este Código acerca del carácter comercial de las compras de inmuebles para revenderlos. Pero el Código de Comercio portugués (art. 346, 4º) coloca entre los actos de comercio, como el Código italiano, "las compras y ventas de inmuebles o de derechos inmobiliarios cuando la compra se ha hecho para la reventa".

El Código de Comercio alemán de 1861 (Art. 275) niega expresamente el carácter comercial a las operaciones referentes a los inmuebles. El Código de Comercio alemán de 1897 no tuvo necesidad de preocuparse del asunto, toda vez que las reglas que plantean están hechas, no para los actos de comercio, sino para los comerciantes. Solamente ha tenido que pronunciarse sobre el punto de saber si la profesión de una persona que ejecuta operaciones sobre inmuebles, puede ser comercial, y el artículo 2 del Código alemán implica la afirmativa en ciertos casos, siempre que dicha persona esté inscrita en el Registro de Comercio. Resulta de aquí que va no se puede decir, bajo el imperio del Código de Comercio de 1897, que los inmuebles están absolutamente excluidos del dominio del Derecho Comercial. Ver sobre el Registro de Comercio más abajo, N.º 194 bis

raciones inmobiliarias, por ejemplo, la compra y la venta de inmuebles, son sociedades de comercio, como tales, ellas pueden especialmente ser declaradas en quiebra o puestas en liquidación judicial" (17)

"110—Es necesario, evidentemente, generalizar y admitir que las operaciones, aun las que no sean de compra, que tengan por objeto los inmuebles, no son jamás actos de comercio. (18). Es especialmente así en el caso de la reventa de un inmueble hecha por una persona que lo ha comprado para revenderlo (N.º 122). Pero hay que evitar una confusión aquí, nada impide que las operaciones referentes a inmuebles sean comerciales. Así, se dirá más adelante (N.º 163) que algunas veces el Seguro es un acto de comercio y que esto se aplica aún al caso en que el Seguro se refiere a riesgos a los cuales está expuesto un inmueble, el Seguro tiene por objeto los riesgos contra los cuales garantiza al asegurado, no al inmueble mismo". (19).

El Profesor JEAN ESCARRA, expone "111—GENÉROS Y MERCANCIAS.—2" La compra deberá aplicarse a los géneros y las mercancías. Estos dos términos se entienden de todas las cosas muebles, corporales o incorpóreas: valores mobiliarios, derechos privativos de explotación, fondos de comercio, etc. Pero, tradicionalmente, se excluyen los bienes inmuebles de la expresión "géneros y mercancías". La jurisprudencia, después de un período de vacilación, está fijada en este sentido (20). Los argumen-

(17) Cita de Lyon Caen et Renault. Nos reservamos la cuestión de saber si, en virtud del artículo 68 de la Ley de 1.º de agosto de 1893, debemos considerar como actos de comercio las compras y ventas de inmuebles hechas por una sociedad por acciones que tenga dicho objeto. Ver Tratado de Derecho Comercial, II, N.º 1087.

(18) Cita de Lyon Caen et Renault. Los Códigos extranjeros citados en la nota 2 de la página anterior, dan, en general, este alcance absoluto a la regla.

(19) TRAITE DE DROIT COMMERCIAL, 5ª Edición, Tomo I, págs. 125 y sgtes.

(20) Cita de Jean Escarra. París, 5 de mayo de 1928. S. 1928. 2.144.

tos invocados en apoyo de esta solución. fuera de una declaración bastante vaga hecha por Portalis en el curso de los trabajos preparatorios del Código Civil, (21) son, por una parte, la imposibilidad de aplicar a los inmuebles las reglas de prueba simplificadas, del artículo 109 del Código de Comercio, y por otra parte, la imposibilidad de conceder a la jurisdicción comercial el conocimiento de los litigios referentes a la propiedad y los derechos reales, litigios que son orgánicamente de la competencia de los Tribunales civiles"

"Ninguno de estos argumentos parece perentorio frente a la realidad de las cosas, que ofrece el espectáculo de individuos invirtiendo capitales considerables en terrenos o en casas para revenderlos con ganancias cuantiosas. He allí la clase de especulaciones practicadas por los "comerciantes en bienes". Es evidente que las actividades de esta índole apelan, más que cualesquiera otras, a las exigencias de crédito y de ejecución rigurosa que justifican la existencia misma del derecho comercial". (22)

"De conformidad con el artículo 39 de la Ley de finanzas de 13 de julio de 1925: "Será considerada como comerciante sometida al impuesto sobre la cifra de negocios y al impuesto sobre las ganancias industriales y comerciales, toda persona o sociedad que se dedique a las operaciones de intermediario para la compra o la venta de inmuebles o de fondos de comercio o quien, habitualmente, compre en su nombre dichos bienes, de los cuales llega a ser dueño, con el fin de revenderlos".

"Sobre la base de este texto, algunas jurisdicciones, rompiendo con la tradición, han decidido que las operacio-

(21) Cita de Jean Escarra *Discurso preliminar*, Loc. cit. 1 p. 300

(22) Cita de Jean Escarra. También varios Códigos extranjeros admiten la comercialidad de las especulaciones inmobiliarias. Compárese el Código suizo sobre las obligaciones, art. 934 y O sobre el Registro de comercio de 7 de junio de 1937, art. 53, Part 1^o. Véase igualmente el Código Civil italiano, art. 2165-2

nes referentes a los inmuebles tenían el carácter de actos de comercio. (23) Los fallos dictados en este sentido deberían ciertamente ser aprobados en cuanto a su espíritu, pero solamente basados en una disposición fiscal no están de conformidad con la interpretación correcta del artículo 632 del Código de Comercio". (24).

Una jurisprudencia más reciente procura además atenuar los inconvenientes de la solución tradicional. Ella lo hace, primero dando a ciertas operaciones inmobiliarias el carácter comercial mediante la aplicación extensiva de la teoría de lo accesorio. (v. N° 134) Ella lo hace luego dando ese mismo carácter a las empresas de trabajos relativos a los inmuebles (25). Ella lo hace finalmente, considerando como actos de comercio los actos referentes a los inmuebles ejecutados por las sociedades de objeto civil y de forma comercial. (26) Además, algunas sentencias ya antiguas han decidido que la compra de terrenos para reventarlos después de haber edificado en ellos construcciones puede presentar un carácter comercial cuando la especulación se refiere más a la ganancia hecha de la construcción que a los mismos terrenos (27) Y, en todo estado de causa, las sociedades por acciones (o de responsabilidad limitada) que se dedican a las especulaciones inmobiliarias tienen el carácter de comerciantes, cualquiera que sea la opinión que se tenga acerca de la naturaleza intrínseca de

(23) Cita de Jean Escarra Caen, 30 de abril de 1926, S 1927 2 159. En sentido contrario, Limoges, 1° de junio de 1928, D 1930 2 31.

(24) Cita de Jean Escarra Escarra v Rault, 1, N° 121

(25) Cita de Jean Escarra Rouen, 7 de abril de 1933 y Tribunal Sena, 15 Nov 1934 Rev General Fallos 1936, p 60

(26) Cita de Jean Escarra V V París, 1° de noviembre de 1930, y Casación soc. 25 de enero de 1945, cit supra. En este último asunto, se trataba de un arrendamiento hecho a una sociedad inmobiliaria a fin de permitirle transformar y modernizar un pasaje construyendo en él tiendas.

(27) Cita de Jean Escarra Casación civ., 3 de febrero de 1869, D 1869. 1160. París, 2 de mayo de 1902, S 1903 2 212

sus operaciones, lo que satisface a las exigencias del crédito". (28).

Por las citas que hacen los dos autores franceses que hemos mencionado, se verá que muchos otros autores franceses, opinan en igual sentido, es decir, que las operaciones sobre inmuebles, no tienen carácter comercial

Pasemos ahora a examinar lo que disponen sobre esta cuestión, los Códigos de las distintas Repúblicas de la América Latina, y lo que piensan los comentaristas del Derecho Mercantil de esas Repúblicas

Argentina

Según lo que establece el artículo 8. ordinal 1º del Código de Comercio de la Argentina, "la ley declara actos de comercio en general 1º Toda adquisición a título oneroso de una cosa mueble o de un derecho sobre ella, para lucrar con su enajenación, bien sea en el mismo estado que se adquirió o después de darle otra forma de mayor o menor valor".

Conviene conocer, en primer término, el criterio que privó al darle a ese artículo, la redacción que acabamos de transcribir.

En el Informe de la Comisión Reformadora, de 1889, se explicaba: "Decimos cosa mueble, porque de esta naturaleza son los objetos más frecuentes del comercio. Sin duda que éste puede recaer sobre inmuebles, pero ello no es frecuente y no reclama por el momento los beneficios de una legislación especial. La organización actual de nuestro derecho civil en materia de derechos reales, exigiendo la tradición para su adquisición, no se presta a una innovación tan violenta y busca como sería la que sometiera a la jurisdicción comercial el comercio de inmuebles"

(28) MANUEL DE DROIT COMMERCIAL, Primera Edición, Tomo I. Párrafo 111, págs 67-68

"Cuando se modifique nuestro derecho civil y se espiritualice más nuestro sistema de tradición, facilitando el cambio de los bienes inmuebles, será mejor llenada la necesidad, y en todo caso se habrá recién llegado la oportunidad de pensar en extender la jurisdicción comercial"

"Fuera de la especulación en la compra-venta de inmuebles, que no hay interés público manifiesto en fomentar, no quedan otras operaciones sobre inmuebles que revistan habitualmente el carácter mercantil. Ni se permutan, ni se arriendan inmuebles con fines comerciales sino por excepción. Tampoco se constituye condominio, ni usufructo, ni servidumbre, ni anticresis con fines comerciales" (29).

Al comentar esta disposición, el Profesor MARIO A. RIVAROLA, dice: "AGRUPAMIENTO Y CLASIFICACION DE LOS ACTOS DE COMERCIO —El artículo 8° del Código de Comercio contiene una enumeración de los actos jurídicos que "declara" actos de comercio. En el capítulo precedente se ha visto ya, en líneas generales, cómo no es fácil establecer, a través del texto de la ley un criterio preciso en el legislador, acerca del elemento esencial preponderante que determine por sí solo la comercialidad del acto. El vocablo empleado en el encabezamiento del artículo 8°, proporciona un elemento más para la apreciación del sentido de la disposición. Ella declara actos de comercio los que se enumeran en seguida. Tienen, pues, esta calidad, **ministerio legis**. Un rápido análisis de los once incisos del artículo, permitirá intentar una clasificación de estos actos según su naturaleza, por el rasgo común que los reúne o los separa.

a) Desde luego, deben formar un grupo característicamente distinto de los demás, los actos enumerados en la primera parte del inciso 1°, y en el inciso 2° del artículo

(29) CODIGO DE COMERCIO CON LA EXPOSICION DE MOTIVOS Y LEYES COMPLEMENTARIAS

8°: la "adquisición a título oneroso de una cosa mueble o de un derecho sobre ella, para lucrar con su enajenación" y "la transmisión a que se refiere el inciso anterior" Estos actos, que son netamente de interposición entre el productor y el consumidor, caracterizan el comercio en su significado económico. Con la alternativa expresada en la Ley, de la adquisición de la cosa mueble o de un derecho sobre ella, quedan incluidos todos los casos en que esa interposición económica se realiza. Sin embargo, debe notarse, desde luego, que la ley limita la extensión del concepto de los actos de comercio a los que tienen por objeto cosas muebles excluyendo los inmuebles, respecto de los cuales sólo existe una excepción, consignada en el artículo 452, inciso 1°, en el cual, al establecer que no se consideran mercantiles las compras de bienes raíces y muebles accesorios se hace la salvedad de que "serán comerciales las compras de cosas accesorias al comercio para prepararlo o facilitarlo aunque sean accesorias a un bien raíz" (30).

Otro comentarista argentino, el Profesor CARLOS C. MALAGARRIGA, se expresa así: "25 —INCISO PRIMERO: "DE UNA COSA MUEBLE".—LA COMERCIALIDAD DE LOS INMUEBLES.—Exige también nuestro artículo que la adquisición sea de una cosa mueble o de un derecho sobre ella. La adquisición de un inmueble con intención de especular, enajenando su propiedad o transmitiendo otros derechos sobre él, no es comercial para nuestro Código, que sigue así la tradición legislativa al respecto, tradición de la que difieren solamente algunos Códigos de Comercio".

"Entre nosotros, no hay discusión posible, dado el texto de nuestro artículo y, en el campo de la doctrina, sólo el doctor Segovia sostiene la comercialidad de las opera-

(30) TRATADO DE DERECHO COMERCIAL ARGENTINO, Tomo I, pag. 8 y 9.

ciones sobre inmuebles. (31). Los doctores Obarrío y Siburu, defienden, aunque con diversas razones, la tesis contraria". (32).

"En resumen, y a pesar de lo atendible de la doctrina contraria, ante este artículo y los 451 y 452-1º, no hay más que propiciar su reforma, y mientras ésta llega, reconocer que no realiza acto de comercio, para nuestra ley, el que compra bienes raíces para especular sobre ellos". (33).

Brasil

Conforme al primer aparte del artículo 191 del Código de Comercio del Brasil, "Es únicamente considerada mercantil la compra y venta de efectos muebles o semovientes para revenderlos por mayor o al detal, en la misma especie o manufacturados, o para traspasar su uso, comprendiéndose en la clase de los primeros, la moneda metálica y el papel moneda, títulos de fondos públicos, acciones de compañías y papeles de crédito comerciales, con tal que en las referidas transacciones el comprador y el vendedor sean comerciantes".

Colombia

De acuerdo con el artículo 20 del Código de Comercio de Colombia, "Son actos de comercio, ya de parte de ambos contratantes, ya de parte de uno de ellos: 1º La compra y permuta de cosas muebles, con ánimo de venderlas, permutarlas o arrendarlas en la misma forma o en otra distinta, y la venta, permuta o arrendamiento de estas mismas cosas".

(31) SEGOVIA, nota 38 (Cita de Malagarriga)

(32) OBARRIO, 1104 y siguientes Siburu, t. II, p. 87 y siguientes (Cita de Malagarriga)

(33) CÓDIGO DE COMERCIO COMENTADO SEGUN LA DOCTRINA Y LA JURISPRUDENCIA, Tomo I, págs 42 y siguientes, 3ª Edición.

Costa Rica

El Código de Comercio de Costa Rica, artículo 306, preceptúa "Pertencen a la clase de mercantiles: Las compras que se hacen de cosas muebles con ánimo de adquirir sobre ellas algún lucro revendiéndolas, bien sea en la misma forma que se compraron, o en otra diferente, y las reventas de estas mismas cosas". Y el artículo 307, ordena: "No se considerarán mercantiles: las compras de bienes raíces y efectos accesorios a éstos, aunque sean muebles".

Cuba

Cuba sigue en este particular, el sistema de la legislación española el Código no enumera los actos de comercio.

El artículo 2º del Código de Comercio, aparte único, dice: "Serán reputados actos de comercio los comprendidos en este Código y cualesquiera otros de naturaleza análoga".

En cuanto se refiere a la compraventa mercantil, es muy preciso el artículo 325 del mismo Código, cuando expresa: "Será mercantil la compraventa de cosas muebles para revenderlas, bien en la misma forma que se compraron, o bien en otra diferente, con ánimo de lucrarse en la reventa".

Chile

El artículo 3º del Código de Comercio de Chile prescribe: "Son actos de comercio, ya de parte de ambos contratantes, ya de parte de uno de ellos: 1º La compra y permuta de cosas muebles, hecha con ánimo de venderlas, permutarlas o arrendarlas en la misma forma o en otra distinta, y la venta, permuta o arrendamiento de estas mismas cosas".

"Sin embargo, no son actos de comercio la compra o permuta de objetos destinados a complementar accesoriamente las operaciones principales de una industria no comercial".

Cuando comenta este artículo GABRIEL PALMA ROGERS, Profesor de la Universidad de Chile, se expresa en esta forma: "REQUISITOS PARA QUE LA COMPRA SEA COMERCIAL.—Del análisis de la primera parte del inciso 1º del N.º 1º del artículo 3º se desprenden los dos requisitos exigidos para que la compra sea comercial "1º Debe recaer sobre cosa mueble, y 2º Debe ser hecha con ánimo de revender, permutar o arrendar esas mismas cosas, obteniendo una ganancia o lucro comercial"

"La ley se está refiriendo aquí sólo a las adquisiciones a título oneroso y excluye las adquisiciones a título gratuito, las cuales no dan origen a un acto de comercio aún cuando el que adquiera tenga la intención de obtener una ganancia negociando con ellas".

"Esta adquisición gratuita no es un acto comercial en sí misma, ni tampoco origina un acto comercial; por eso la ley se ha referido sólo a la compra".

"Primer requisito: la compra debe versar sobre cosa mueble. De aquí se desprende, "a contrario sensu", que no será mercantil la compra de un inmueble, aunque ella se haga con ánimo de revender obteniendo una ganancia, y que todas las operaciones sobre inmuebles quedan fuera del campo del Derecho Comercial. Es éste un principio de legislación universal que sólo reconoce dos excepciones, que luego veremos".

"Se discute en doctrina acerca de si hay razón para excluir del Derecho Mercantil las operaciones sobre inmuebles. Se dice en apoyo del actual sistema que los inmuebles no pueden entrar tan fácilmente como los muebles en la circulación de la riqueza, porque los actos sobre ellos no pueden ejecutarse con la celeridad que requiere la operación mercantil, debido a que las transferencias y transmisiones del dominio de los bienes raíces están sujetas a trabas que no se prestan a la facilidad de la circulación que

requiere el comercio, todo lo cual es contrario a la simplicidad de modalidades y requisitos de los actos mercantiles, se agrega que los inmuebles no son transportables de un lugar a otro, y que no cabe, por lo tanto, un cambio de mercado; todavía mas, las mercaderías se prestan a las operaciones rápidas y frecuentes por la facilidad de estimación que está representada en un precio corriente, a diferencia de los inmuebles, que son mucho más difíciles de avaluar. Por todas estas razones, se ha creído que los inmuebles debían ser ajenos al comercio y que debían quedar sometidos sólo a la legislación civil".

"Por otra parte, se sostiene que hay operaciones sobre inmuebles que se asemejan mucho a las operaciones sobre cosas muebles, ya que en ellas se persigue una ganancia y hay una verdadera especulación mercantil, así, por ejemplo, hay sociedades que adquieren grandes extensiones de terrenos cercanos a las ciudades para venderlos en lotes y formar poblaciones. Además, hay casos en que es difícil desligar el inmueble de una operación mercantil, como, por ejemplo, las empresas (Nos. 5° a 9° del artículo 3°), que compran un terreno donde establecerse, y en tal caso si la empresa misma es mercantil no podrán tener ese carácter los actos que se refieren al inmueble en que está establecida, aun cuando este intimamente ligado con ella (Hoy por hoy, se tiende a incorporar estas cosas entre los actos de comercio)".

"Hay, por otra parte, muchos actos de la vida mercantil que exigen formalidades especiales, así, por ejemplo, en la formación de toda sociedad comercial se exigen requisitos no convenidos por el Código Civil y, a pesar de esto, se han podido desenvolver con éxito"

"Las dos excepciones que mencionábamos son: el Código italiano de 1882, que declaró actos de comercio las compras de bienes raíces hechas con fines de una especulación comercial (no para arrendar); y el Código portugués de 1888".

“Eliminados los inmuebles del campo de nuestro Derecho Comercial, pasemos a precisar el concepto de “cosa mueble”, de que habla el N° 1° del artículo 3° Sobre éstos, debemos decir que es el mismo que les da el Código Civil, de manera que, lo mismo que allá, podran ser corporales o incorporales”.

“Por consiguiente, será mercantil toda compra de efectos negociables hecha con ánimo de revender (letias de cambio, cheques, pagarés, certificados de depósito, etc.), y cuando la compra recaiga sobre una cosa mueble incorporal como las citadas, no habrá necesidad de atender a la naturaleza del crédito, pues nada importará que este crédito sea civil o comercial”.

“En realidad, basta que la cosa sea mueble para el comprador; así será mercantil la compra de cosas muebles por anticipación; o sea, de cosas que son realmente inmuebles, pero que se reputan muebles por el hecho de haberse constituido derechos sobre ellas, en favor de una persona distinta del dueño, como, por ejemplo, la madera de árboles en pie, los frutos de un huerto que todavía no han sido cosechados, etc.”.

“Análoga situación se presenta cuando se compra un edificio para demolerlo y retirar los materiales, compra que no deberá otorgarse necesariamente por escritura pública y que deberá ser considerada como un acto mercantil”. (34).

México

Acaso inspirado en el derogado Código de Comercio de Italia, el Código de Comercio de Mexico, dispone, en su artículo 75, “la ley reputa actos de comercio. . . .

II.—Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial”

Perú

El Código de Comercio del Perú, al estilo del Código de Comercio de España, no enumera los actos de comercio

En su artículo 2 se estatuye: "Los actos de comercio, sean o no comerciantes los que los ejecuten, y estén o no especificados en este Código, se regirán por las disposiciones contenidas en él; en su defecto, por los usos del comercio observados generalmente en cada plaza; y a falta de ambas reglas, por las del derecho común".

"Serán reputados actos de comercio, los comprendidos en este Código y cualesquiera otros de naturaleza análoga".

Uruguay

El Código de Comercio del Uruguay, trae estas disposiciones:

"Art. 5.—La ley reputa actos de comercio en general: 1° Toda compra de una cosa para revenderla o alquilar el uso de ella, bien sea en el mismo estado que se compró, o después de darle otra forma de mayor o menor valor".

"Art. 515—Sólo se considera mercantil la compra o venta de cosas muebles para revenderlas por mayor o menor, bien sea en la misma forma que se compraron o en otra diferente, o para alquilar su uso, comprendiéndose la moneda metálica, títulos de fondos públicos, acciones de compañías y papeles de crédito comerciales".

Art. 516.—No se consideran mercantiles: 1° Las compras de bienes raíces y muebles accesorios

Sin embargo, serán comerciales las compras de cosas accesorias al comercio, para prepararlo o facilitarlo, aunque sea accesorias a un bien raíz.

Hemos querido hacer este largo recorrido por las legislaciones de diferentes países, para que se vea que lo que dispone nuestro Código de Comercio, no es una creación, ni mucho menos una idea estafalaria del legislador venezolano.

Venezuela

Entremos ahora a ver lo que dispone sobre el particular, el Código de Comercio de Venezuela

De conformidad con lo previsto por el artículo 2° de ese Código, "son actos de comercio, ya de parte de todos los contratantes, ya de parte de alguno de ellos solamente: 1° La compra, permuta o arrendamiento de cosas muebles, hecha con ánimo de revenderlas, permutarlas, arrendarlas o sub-arrendarlas en la misma forma o en otra distinta, y la reventa, permuta o arrendamiento de estas mismas cosas".

Así, pues, se ve que nuestro Código acogió el principio que consagró el Código de Comercio de Francia, y que los Códigos de muchos otros países, han acogido también, esto es, que en materia de actos de comercio, sólo son objeto de esos actos, los **muebles**, en contraposición de lo que había establecido Italia, y que algunas, muy pocas legislaciones, han tomado como modelo, consagrando, como precepto legislativo, la teoría de la comercialidad de los inmuebles

Nos parece de gran utilidad, traer las opiniones de los primeros comentaristas de nuestro Código de Comercio, que también lo fueron de nuestro Código Civil, a quienes podría llamarse los clásicos de nuestro Derecho Privado: nos referimos a SANOJO y a DOMINICI.

Expone SANOJO: "La ley no habla sino de compra, venta y arrendamiento de muebles, y de ahí se deduce que en punto a inmuebles no hay actos de comercio, aunque se les adquiera para revenderlos, sea en el mismo estado, sea

después de haberlos transformado. Las transacciones sobre inmuebles van acompañadas de ciertas formalidades imprescindibles, y es sin duda por esta circunstancia, por lo que se las ha excluido de los negocios mercantiles. Con todo, si alguien compra un edificio con el ánimo de demolerlo y vender los materiales, se considera generalmente que ha ejecutado un acto de comercio" (35)

DOMINICI expresa: "Es preciso que advirtamos aquí dos puntos importantes. primero, que en el número que analizamos sólo se trata de cosas muebles; las negociaciones de compra, venta y reventa de inmuebles serán en todo caso contratos civiles; y segundo, la compra, que se hiciera con ánimo de donar las cosas compradas, no podría ser acto comercial, porque en Derecho Mercantil no se reconoce como tal ninguno que nazca de título lucrativo" (36).

Podría tal vez pensarse que esas opiniones de Sanojo y Dominici no son lo suficientemente convincentes, porque puede suceder que la disposición que ellos comentaron, estuviera redactada de un modo distinto, que permitiera la interpretación que dejamos transcrita.

Nos será muy fácil convencer a quienes así piensen, de que no hay diferencia alguna entre la disposición que comentaron Sanojo y Dominici, y la que trae ahora nuestro Código de Comercio

Veamos. Aparece el primer Código de Comercio venezolano, en 1.862. Este no enumeraba los actos de comercio.

Sigue el Código de 1.873. Aquí sí figura la enumeración de los actos de comercio. Disponía el artículo 3°: "Son actos de comercio, ya de parte de todos los contratantes, ya de parte de alguno de ellos solamente. 1° La compra o

(35) EXPOSICION DEL CODIGO DE COMERCIO, Tomo I, págs 16 y 17

(36) COMENTARIOS AL CODIGO DE COMERCIO VENEZOLANO, pag 7

permuta de cosas muebles, hecha con ánimo de revenderlas, permutarlas o arrendarlas, en la misma forma o en otra distinta; y la reventa, permuta o arrendamiento de estas mismas cosas".

Fué ésa la disposición que comentaron Sanojo y Dominici No diñere en nada de la del Código en vigencia.

Queremos hacer notar algo más Traía el Código de 1.873, un precepto contenido en el artículo 4º, que decía: "La ley reputa actos de comercio los contratos y las obligaciones de los comerciantes, cuando del acto mismo no aparezca que tienen causa ajena al comercio".

Ese precepto, aunque con una redacción distinta, es, en esencia, el mismo que hoy contiene el artículo 3º, que dice: "Se reputan además actos de comercio cualesquiera otros contratos y cualesquiera otras obligaciones de los comerciantes, si no resulta lo contrario del acto mismo, o si tales contratos y obligaciones no son de naturaleza esencialmente civil"

Quedó derogado el Código de 1873, al ser promulgado el Código de 1904 En éste, se reforma un poco la redacción que traía el artículo 3º en su ordinal 1º, y queda redactado el numeral 1º del artículo 2º, así: "La compra, permuta o arrendamiento de cosas muebles, hecha con ánimo de revenderlas, permutarlas, arrendarlas o subarrendarlas en la misma forma o en otra distinta; y la reventa, permuta o arrendamiento de estas mismas cosas".

El cambio efectuado en la redacción, se debió, únicamente, a la inclusión que se hizo en ese ordinal 1º del artículo 2º del Código de 1904, del numeral 3º del artículo 3º del Código de 1873, que establecía: "El arrendamiento de cosas muebles, hecho con ánimo de subarrendarlas"

En el Código de 1919, se conserva intacta la redacción del artículo en referencia, y lo mismo se hace en la reforma parcial que se llevó a cabo en 1938.

No obstante los términos en que está redactado el ordinal 1º del artículo 2º anteriormente citado, no han faltado entre nosotros quienes sostengan la opinión de que son mercantiles las operaciones sobre inmuebles que realicen los comerciantes

El notable mercantilista patrio, doctor NESTOR LUIS PEREZ, ha dicho lo que sigue. "Fáltanos ahora tratar de otro requisito también esencial en los contratos de venta, permuta y arrendamiento, para los efectos de su naturaleza mercantil, que se relaciona con la naturaleza física del objeto. En efecto, como bien se traduce del contexto del artículo en examen, la ley se limita y contrae, por lo que respecta a estos contratos, a los bienes muebles, haciendo completa y absoluta abstracción de los inmuebles, a tal punto y en tales términos que es suficiente el simple hecho de que la operación verse sobre bienes de esta naturaleza, para que el acto sea, en su forma y en su esencia, civil desde su origen, aun cuando hicieran también parte de él las otras condiciones que hemos visto sirven de componentes jurídicos a la noción del acto de comercio". (37)

Más adelante, el doctor PEREZ asienta. "De suerte que, en rigor de derecho, el contrato sobre arrendamiento de un inmueble celebrado por un comerciante para establecer en él su negocio, sí es un contrato mercantil, mas nó porque su cualidad de tal refleje sobre sus actos y más especialmente sobre los que tienen conexión con su negocio, sino por este lazo mismo de conexión entre el acto y el negocio, en el que este último aparece como el objeto único y determinante de aquél, haciendo así de la operación un verdadero acto de comercio accesorio, a la vez que de carácter objetivo, pero independientemente de que el individuo sea ya un comerciante conocido, o apenas empiece el ejercicio del comercio". (38).

(37) TRATADO GENERAL DE LOS ACTOS DE COMERCIO, Tomo I, págs 134

(38) Obra citada, Tomo I, pág 15º

El doctor CARLOS MORALES, quien durante varios años fue Profesor de Derecho Mercantil en nuestra Universidad Central, opina que: "Es principio generalmente aceptado por los tratadistas de Derecho Comercial, que la naturaleza inmobiliaria de una cosa no se opone a que sea objeto de una especulación mercantil; de modo, pues, que para que pueda sostenerse que un Código excluye del comercio a los inmuebles, preciso es que contenga una disposición que así lo consagre expresamente". (39).

El doctor ARTURO PUIGBO RONSO, Profesor de Segundo Año de Derecho Mercantil en la Universidad Central de Venezuela, como Catedrático y como Juez de Comercio en el Distrito Federal, ha sido partidario de la tesis de que "es un acto de comercio la compra, por ejemplo, que haga de inmuebles una sociedad mercantil para asiento de sus negocios". (40).

El doctor RENE DE SOLA, quien también ha sido Profesor de Derecho Mercantil en la Universidad Central de Venezuela, y el doctor PEDRO PINEDA LEON, quien tiene a su cargo la Cátedra de esa Asignatura en la Universidad de Los Andes, han sostenido la opinión de que "el comerciante que toma en arrendamiento un local para establecer en él su negocio mercantil, efectúa un acto de comercio subjetivo".

Por otra parte, notables abogados venezolanos, de larga experiencia profesional, sostienen la opinión, que también sostenemos nosotros, de que, conforme a lo dispuesto por nuestro Código de Comercio, los inmuebles no son objeto de actos mercantiles. Entre esos abogados, podemos citar a los doctores Juan José Mendoza, Carlos Sequera, Nicomedes Zuloaga, Silvestre Torres Lanza, Alberto Ferrero, y Rafael Narango Osti.

(39) ESTUDIOS JURIDICOS, pag. 46

(40) DECISIONES DICTADAS COMO JUEZ DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.—Caracas

Jurisprudencia de nuestros Tribunales

En lo que respecta a la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Instancia, y de nuestra Corte de Casación (hasta hace poco, Corte Federal y de Casación), ha sido muy diversa, a lo cual habrá contribuido, la poca estabilidad que, por lo general, han tenido los Funcionarios del Poder Judicial

De las decisiones que conocemos acerca de esta materia, citaremos las siguientes:

Una de la Corte Superior del Estado Zulia (30 de Enero de 1911). Dice esa Corte. "El Código de Comercio Venezolano no crea el acto de comercio consistente en la compra y reventa de bienes inmuebles cuando sean hechos con el objeto de especulación comercial que establece el ordinal 3° del Código Italiano. No ha admitido aún el legislador venezolano la nueva teoría de la comercialidad de los inmuebles, que hoy está aceptada por las naciones más avanzadas, aunque no todas, tal vez respetando las palabras de Ulpiano "mercio appellatio ad reo mobiles tantum pertinet" En el derecho italiano donde se reputa como acto de comercio la compra y reventa de inmuebles hecha con fin de especulación, la jurisprudencia es varia, siendo las sentencias más recientes las que le niegan el carácter de acto de comercio a la locación o arrendamiento de bienes inmuebles. Y si donde se conviene en que los inmuebles son susceptibles de transacciones mercantiles no se califica sin contradicción que el arrendamiento de un inmueble sea acto de comercio, con mayor razón debe negársele tal carácter en la legislación actual de Venezuela. No aparece en el proceso que los hermanos Casaux y del Mar, cuando celebraron el contrato de arrendamiento fueran comerciantes, ni puede considerarse contrato de arrendamiento de una casa de otro modo que como un contrato esencialmente civil en la ausencia de prueba en contrario. El artículo 2° ordinal 1° declara acto de comercio el arrendamiento, pero de cosas muebles no inmuebles". (41).

(41) Memoria de la Corte Federal y de Casación. Año 1912.
Tomo I. pág. 12

El Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil del Distrito Federal, (Juez: doctor Antonino Landacta) en el juicio propuesto por Roque Heredia, comerciante, contra José de Elguezábal, también comerciante, para que éste conviniera en venderle el Edificio de su propiedad, situado en esta ciudad, el Juez declinó su jurisdicción, fundado en que: "Sin entrar en mayores disquisiciones doctrinales, cabe advertir que las objeciones hechas contra la posibilidad de que los inmuebles sean objeto de comercio carecen de suficiente eficacia jurídica para derogar un principio de superior trascendencia, como el de que todo lo que tiene valor en cambio es susceptible de comercialidad. Por otra parte, en nuestra legislación mercantil, no hay propiamente prohibiciones que nieguen el comercio de los inmuebles, y al contrario, las disposiciones de los artículos 12 del Código de Comercio, que permite a los menores autorizados para ejercer el comercio, enajenar sus bienes inmuebles y 533 del Código Civil, que considera la hipótesis de que las sociedades comerciales puedan ser propietarias de bienes inmuebles, conducen al convencimiento de que en la mente del legislador no ha existido el propósito de considerar a los inmuebles ineptos para el comercio, como objeto de operaciones propias de los comerciantes, caracterizadas por la finalidad del lucro"

El Juez de Primera Instancia en lo Mercantil (doctor Jesús Díez) se declaró competente para conocer en ese juicio, y razonó de esta manera "La operación inmobiliaria no es comercial por virtud de sí misma, pues, para darle ese carácter precisa atender a las diversas modalidades que la informan. En efecto, del hecho cierto, admitido por Leyes y Doctrina, de que los inmuebles pueden ser objeto de operaciones comerciales, no debe deducirse que toda venta sobre los mismos celebrada entre comerciantes, constituya un acto de comercio. Es indudable que el seguro sobre inmuebles es un acto de comercio (artículo 2º, ordinal 12) y que la jurisdicción comercial es competente para conocer de la ejecución de un crédito mercantil garantizado con hipoteca, y en tales casos, y otros análogos, el Juzgador accep-

ta la tesis de la comercialidad inmobiliaria, porque son ejecutados por el comerciante en ejercicio e interés de su comercio. Son los actos denominados auxiliares por la doctrina y la jurisprudencia, los cuales gozan de la presunción de comercialidad establecida en el artículo 3° de nuestro Código de Comercio, presunción que derivan de la cualidad profesional mercantil de quienes los ejercen; pero no todo acto ejecutado por un comerciante, debe reputarse comercial, pues para que revista tal carácter, es menester que tal acto se relacione estrechamente con el ejercicio del comercio de quien lo ejecuta. Dentro de este orden de ideas, y en sentir del suscrito Juez requerido, no sería comercial el arrendamiento de inmueble para habitación del comerciante, y en cambio, si constituiría acto de comercio para el arrendatario comerciante, el arrendamiento del local para sede de su establecimiento mercantil, esto es, la comercialidad la toma el acto de su vinculación o accesoriadad al ejercicio mismo del comercio. Tal es la teoría de lo accesorio que algunas legislaciones admiten para considerar comerciales todos los actos que el comerciante hace con ocasión y en interés de su comercio. Ahora bien, no hay razón alguna para no extender la aplicación de esta teoría a las operaciones de los comerciantes sobre propiedad inmobiliaria y así tenemos que no será comercial la operación inmobiliaria ejecutada por un comerciante, extraña al ejercicio de su profesión. Así, la operación de venta de inmueble celebrada entre dos comerciantes en el ramo de víveres, por ejemplo, no hecha con ocasión e interés de sus profesiones, es un acto de naturaleza civil, y por el contrario, si ese inmueble es dado en pago por uno de ellos al otro, por virtud de acreencias no pagadas originadas en un contrato anterior de suministro de víveres, la operación vendría a ser mercantil".

"En concepto, pues, del suscrito, la naturaleza comercial de la operación inmobiliaria no puede determinarse a priori, sino a posteriori, después de hecho el análisis de los factores y circunstancias que la preceden, ya que, las tran-

sacciones sobre inmuebles no están comprendidas entre la enumeración de actos comerciales que trae el Código de Comercio, y las disposiciones de éste son de excepción, y por consiguiente, de interpretación restrictiva. Entre esos factores desempeña capital importancia la actividad habitual de las partes que en ellas intervienen y el fin que ellas persiguen al celebrar esa operación. En tal sentido, debe considerarse como comerciante, a la persona cuya profesión habitual sea la de dedicarse a transacciones sucesivas y especulativas sobre inmuebles y a la constante obtención y traspaso de éstos como actos comerciales”.

“Aplicando las anteriores consideraciones a la cuestión aquí planteada, se encuentra: que ambas partes son comerciantes, que el objeto de la venta cuya ejecución pide el actor, es un EDIFICIO, lo que autoriza a pensar que su adquisición tuvo por fin su explotación económica, dada la gran movilidad adquirida por la propiedad inmueble, circunstancias éstas que hacen aplicable la presunción consignada en nuestro artículo 3° del Código de Comercio, de que todas las operaciones de los comerciantes se reputan mercantiles y así se declara” (42)

La Corte Superior Primera en lo Civil y Mercantil del Distrito Federal. (Jueces: Doctores Domingo A. Corenó, José Salazar Domínguez y Félix Blasini) con fecha 20 de Mayo de 1.948, dictó sentencia en una demanda que propuso una sociedad mercantil, contra los propietarios de un inmueble donde tenían instalado un establecimiento mercantil, inmueble que iba a ser reconstruido, y que la sociedad arrendataria había tenido que desocupar por esa circunstancia.

La Corte concluyó declarando que la demanda competía a la jurisdicción mercantil.

Se basa la Corte en que: “El Código de Comercio ve-

(42) EL UNIVERSAL, Caracas 11 de Diciembre de 1949

nezolano no incluye entre los actos de comercio objetivos, una definición indubitable que permita establecer duertamente que las especulaciones sobre inmuebles son tales actos de comercio objetivos, pero tampoco asienta en forma alguna que tales especulaciones sobre inmuebles no pueden reputarse actos de comercio. El sistema seguido por nuestro Código en relación con la noción del acto de comercio consiste en enumerar expresamente algunos (los objetivos), en presumir otros (los subjetivos), y en negar tal carácter explícitamente a aquellos actos que ha considerado como substancialmente extraños al comercio, a fin de que ni aun por vía de interpretación puedan en algún caso ser calificados de actos de comercio. Por este último medio el legislador cumplió el deber de marginar del campo de la comercialidad a ciertos actos que reputó siempre y en todo caso no comerciales. (Artículo 40 y 50) Analizando los rasgos de este sistema, propio de nuestro Código de Comercio, se advierte:

1º—a) que el N° 5º del artículo 2º reputa acto de comercio “las empresas de fábricas o de construcciones”, empresas éstas cuyo objeto final no puede ser otro que el de comerciar con los edificios que construye. De este modo se sorprende a los bienes inmuebles, aunque acaso en una forma indirecta, sirviendo de instrumento de especulaciones mercantiles; y b) que algunas otras previsiones diseminadas en el Código prevén y regulan situaciones de neta fisonomía comercial en función específica de tales bienes

2º) que el artículo 3º ejusdem al consagrar la presunción relativa de comercialidad de todos los contratos y obligaciones de los comerciantes, no presupone en forma alguna la necesidad de que tales contratos y obligaciones se contraigan exclusivamente a bienes muebles. De ninguna manera liga allí el legislador el contrato o la obligación con la cosa que puede ser su objeto

3º que nuestro legislador —tal como lo hizo en los casos contemplados por los artículos 4º y 5º ejusdem— pudo

negar, y no lo hizo, carácter de acto de comercio a todo acto relativo a inmuebles. En opinión de numerosos tratadistas de Derecho Comercial la naturaleza inmobiliaria de una cosa no se opone a que ella pueda ser susceptible de especulación mercantil. Para sostenerse que una determinada legislación excluye a los inmuebles del campo de la comercialidad, sería indispensable la existencia de una norma precisa y positiva al respecto. Esta opinión cobra relieve vigoroso al examinarse la materia con vista a la legislación venezolana por las razones ya apuntadas, de las cuales se infiere por diversos caminos que el legislador venezolano no se sintió en ningún momento movido por el propósito de sus- traer a los inmuebles, del campo de la comercialidad".

"El hecho simple de la alusión especial a "cosas muebles", que hace el N° 1 del artículo 2° del Código de Comercio, no es razón eficaz para afirmar como lo hace el apoderado demandante, que "de tal disposición se desprende, con la mayor evidencia, que en nuestra legislación no se ha admitido el principio de la comercialidad de los inmuebles". No hay razón para interpretar como excluyente una mención que sólo puede ser estimada como la resultante del hecho de que los muebles hayan sido históricamente y siguen siendo los objetos preferentes de la actividad comercial "

"En consecuencia, el contrato de arrendamiento que existió entre las demandadas en este juicio y la extinguida sociedad mercantil sobre una casa propiedad de las primeras y ocupada como asiento de los negocios de la última, resulta amparado en todos sus extremos por la presunción de comercialidad establecida por el artículo 3° del Código de Comercio: de tal suerte ha de ser reputado acto de comercio respecto de la sociedad mercantil arrendataria"

Con posterioridad a ese fallo, tuvo la misma Corte Superior Primera en lo Civil y Mercantil del Distrito Federal, oportunidad de sentenciar el asunto de la competencia, planteado en el juicio Roque Heredia— José de Elguezábal, y,

mediante los razonamientos que expuso en esa decisión, declaró que el Tribunal competente para conocer de la acción intentada, era el Juez Segundo de Primera Instancia en lo Civil. Quedó así sentado, por esa Corte, que la obligación relativa a la venta del Edificio de que se trataba, era de naturaleza civil, por referirse a un inmueble. Cuando se dictó esa sentencia, la Corte Superior Primera en lo Civil y Mercantil, estaba integrada por los doctores Luis Crespo Flégel, Antonio Planchart Hernández y José Salazar Domínguez.

Como quiera que nos parece que el fallo de la Corte Superior Primera en lo Civil y Mercantil, de fecha 20 de Mayo de 1.948, contiene ciertas apreciaciones erradas, vamos a permitirnos hacerle algunas observaciones

Asientan los sentenciadores, "que el Código de Comercio venezolano no incluye entre los actos de comercio objetivos, una definición indubitable que permita establecer directamente que las especulaciones sobre inmuebles son tales actos de comercio objetivos, pero tampoco asienta en forma alguna que tales especulaciones sobre inmuebles no puedan reputarse actos de comercio."

Parece que hubieran olvidado los autores de ese fallo, que los Códigos no son para hacer definiciones, y en cuanto a actos de comercio, no es cuestión de definiciones, sino de enumerar, o de no enumerar esos actos. Ya antes hemos apuntado, que la legislación española, entre otras, ha adoptado ese sistema de no enumerar, y la legislación francesa, la nuestra y muchas otras, han adoptado el sistema de la enumeración.

En opinión de un reputado tratadista español, Joaquín Garrigues, Catedrático de Derecho Mercantil de la Universidad de Madrid, "dar un concepto doctrinal del acto de comercio es cosa impropia del C. de c. Con razón rechaza el nuestro este sistema" (43)

(43) INSTITUCIONES DE DERECHO MERCANTIL. 4
Edición, pág. 50

Como si se pretendiera hacer de eso un argumento en favor de la tesis de la comercialidad de los inmuebles, aluden a lo que dispone el numeral 5° del artículo 2° de nuestro Código de Comercio, que se contrae a "las empresas de fábricas o de construcciones". Ese es un acto especial de comercio, expresamente establecido por el legislador, que no ofrece duda alguna.

Dicen "que nuestro legislador —tal como lo hizo en los casos contemplados por los artículos 4° y 5° *eiusdem*— pudo negar, y no lo hizo, carácter de acto de comercio a todo acto relativo a inmuebles".

Tenemos que rebatir ese criterio. No es imprescindible hacer esa declaratoria. Basta, en una correcta hermenéutica, que se exprese en esa forma. Es cierto que algunas legislaciones han hecho esa declaratoria, como para evitar toda duda e impedir cualquier disputa, pero no es porque sea necesario.

Aseguran que "el hecho simple de la alusión especial a "cosas muebles" que hace el N° 1 del artículo 2° del Código de Comercio, no es razón eficaz para afirmar. "

Es de lo más curiosa esa afirmación: porque, precisamente, esa expresión "cosas muebles", lejos de ser un hecho simple, como lo han calificado los sentenciadores de la Corte Superior, es la afirmación que necesitaba hacer nuestro legislador, frente al debate que se ha sostenido a través de todas las legislaciones, para resolver si sólo pueden ser objeto de los actos de comercio, los muebles, o si también deben serlo los inmuebles. Quiere decir, pues, que esa expresión es lo fundamental a ese respecto.

Afirman, finalmente, que el contrato de arrendamiento en cuestión, "resulta amparado en todos sus extremos por la presunción de comercialidad establecida por el artículo 3° del Código de Comercio."

En concepto nuestro, ésta es otra apreciación errada que han hecho los sentenciadores. Es cierto que al tenor del artículo 3°, se establece una presunción de comercialidad respecto a los contratos y obligaciones de los comerciantes, si no resulta lo contrario del acto mismo o si tales contratos y obligaciones no son de naturaleza esencialmente civil; pero la presunción que se establece en ese artículo, tiene que estar sometida, ante todo, a la limitación que prescribe el ordinal 1° del artículo 2° o lo que es lo mismo, que esa presunción no tiene cabida, sino cuando los contratos y obligaciones de esos comerciantes, versan sobre muebles. De otro modo, sería suponer que nuestro legislador no tomó para nada en cuenta esa apasionante y tradicional disputa, sostenida por tratadistas y legisladores acerca de la inclusión o no, de los inmuebles, como objeto de actos de comercio. En un punto de tanta trascendencia, no puede pensarse que nuestro legislador se iba a estar con esa indecisión, es decir, por un lado disponía que fueran los muebles los que entraran en las operaciones comerciales, y por otro, autorizaba que también podían ser objeto de esas operaciones, los inmuebles. Eso sería ilógico, ajurídico, absurdo. Que tuviera o no razón cuando procedió de la manera que lo hizo, eso será una tarea que incumbe a los que tienen la potestad de reformar las leyes.

Dos sentencias que conocemos de la Corte de Casación, no obedecen a la uniformidad que sería de desearse.

En una se decidió de este modo: "La materia que se discute está prevista en el artículo 669 del Código Civil y en la Ley Especial de Servidumbre de Conductores Eléctricos. Se trata, en efecto, de una servidumbre predial de paso que, por su objeto, es considerada inmueble por la Ley. Según esta misma y en tesis general, las operaciones sobre inmuebles se rigen por la ley civil pues les falta el elemento esencial de la comercialidad, es decir, son extrañas a la circulación comercial."

"De allí que el Código de Comercio, en su artículo 2°

no enuncia entre los actos de comercio las operaciones inmobiliarias, y en el artículo 3º sólo dice que se reputan actos de comercio cualesquiera contratos u obligaciones de los comerciantes, siempre que no resulte lo contrario del acto mismo, o que tales contratos y obligaciones no sean de naturaleza esencialmente civil, y ya se ha visto que la servidumbre de paso de que se trata corresponde a la materia civil". (43).

En otra, se resolvió como sigue "Conforme el artículo 3º del Código de Comercio se reputan actos de comercio todos los contratos y obligaciones de los comerciantes si no resulta lo contrario del acto mismo o si tales contratos y obligaciones no son esencialmente civiles "

"La Corte Superior al considerar que la administración atribuida a "Cartava Hermanos" (44) es un acto mercantil, aplicó rectamente a la citada disposición porque "Cartava Hermanos", son comerciantes, cayendo todos sus actos bajo la presunción antes citada, pues no aparece que la recurrida haya considerado de naturaleza esencialmente civil, como en efecto no lo son, los actos de administración por los cuales han sido demandados".

"Sentado que las administración de bienes de la demandante atribuida a "Cartava Hermanos" es un acto de comercio, o lo que es lo mismo, un contrato mercantil para éstos cuando menos, todos los contratantes quedaron sometidos a la ley y jurisdicción mercantiles: por lo tanto la recurrida lejos de infringir aplico correctamente el artículo 117 denunciado, al resolver conforme a la ley mercantil las cuestiones motivo del presente juicio" (45).

Hemos creído que, en presencia de la disposición con-

(43) Memoria de la Corte Federal y de Casación, 1936, S 20 Febrero 1935, pág. 166

(44) Se trataba de la administración de unos inmuebles

(45) Memoria de la Corte Federal y de Casación, 1913, S 31 Julio 1942, T. II, pág. 69

tenida en el ordinal 1º del artículo 2º de nuestro vigente Código de Comercio, no pueden considerarse ni calificarse como actos de comercio, la compra, permuta o arrendamiento de bienes inmuebles, aun cuando esas operaciones las realicen comerciantes.

Como partidarios que hemos sido de esa tesis, nos parece que viene en apoyo de nuestra opinión, el hecho que vamos a rememorar

En el Segundo Congreso de Colegios de Abogados, celebrado en la ciudad de Maracaibo -Estado Zulia- en el año 1.939, el doctor Abel Santos S., Delegado por el Ejecutivo del Estado Táchira y por el Colegio de Abogados de ese mismo Estado, presentó una interesante Ponencia sobre REFORMA AL CODIGO DE COMERCIO A) DISPOSICIONES GENERALES

En esa Ponencia, decía el doctor Santos: "El Código vigente, al tratar de los Actos de Comercio en el artículo 2º, no incluye dentro de éstos la compra-venta de bienes inmuebles; suponemos que los legisladores del año 1.919 estaban influenciados por el concepto estrecho de MERCANTILIAS, con el que se quiso hacer entender que solamente las cosas muebles son objeto o pueden ser objeto de tráfico mercantil; no vemos la razón en que se funda aquel concepto, puesto que los bienes inmuebles pueden ser igualmente objeto de una operación mercantil, la compra y la venta deben ser consideradas económicamente, negocios mercantiles, es decir, se adquiere para vender o sea compra de especulación; y aun más, la compra-venta de terrenos para urbanizarlos y revenderlos, encierra en sí la característica esencial de los actos de comercio, pues, en estos casos se nota más que en ningún otro, el ánimo de especulación comercial." (46)

A este hecho hace alusión el doctor Pedro Pineda León

(46) REVISTA DEL COLEGIO DE ABOGADOS DEL ESTADO ZULIA.

en su obra **PRINCIPIOS DE DERECHO MERCANTIL**, y anota: "... el doctor Abel Santos Stela propuso una saludable reforma sobre la comercialidad de los inmuebles, agregando a la enumeración de actos de comercio lo siguiente: "La compra, permuta o arrendamiento de bienes inmuebles, cuando sea hecho con ánimo de revenderlos, permutarlos o sub-arrendarlos, en los casos en que estos actos constituyan verdadera especulación mercantil".

Más luego, agrega el doctor Pineda León: "Esta reforma fué aceptada por la Comisión encargada del estudio de la cual tuvimos el honor de formar parte junto con los doctores Carlos Morales, Carlos Montiel Molero y otros, e igualmente aprobada en las sesiones del Congreso". (47).

Eso revela, si no estamos equivocados, que el Ponente, la Comisión y los demás Abogados que intervinieron en las deliberaciones de aquel Congreso, pensaban que la compra, permuta o arredamiento de bienes inmuebles, no están incluidos entre los actos de comercio que enumera nuestro Código de Comercio, y que debía hacerse la reforma correspondiente

Ardua ha sido la tarea que nos impusimos, para preparar, lo mejor posible, este trabajo. (48). Durante algunos años estuvimos consagrados a la perseverante labor de acopiar diversos datos y opiniones. Aquí está, como una **CONTRIBUCION AL ESTUDIO DE LA COMERCIALIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA LEGISLACION VENEZOLANA**.

C. MONTIEL MOLERO.

(47) Obra citada, pág. 43

(48) El apreciado colega, señor doctor Silvestre Tovar Lange, de la manera más cordial y generosa nos suministró algunos datos sobre Jurisprudencia de nuestros Tribunales y nos facilitó, para su consulta y estudio, varias de las obras de que nos hemos servido, para hacer este trabajo. Le estamos sinceramente agradecidos

BIBLIOGRAFIA

- A. ALVAREZ DEL MANZANO y ALVAREZ RIVERA, FAUSTINO, BONILLA y SAN MARTIN, ADOLFO, y MINANA Y VILLAGRASA, EMILIO.—Códigos de Comercio españoles y extranjeros
- ARISMENDI, JOSE LORETO —Códigos Venezolanos comparados y anotados con los de otras legislaciones
- BERGAMO LLABRES, ALEJANDRO — Instituciones de Derecho Mercantil. Instituto Editorial Reus Madrid
- BLANCO CONSTANS, FRANCISCO — Estudios Elementales de Derecho Mercantil. Instituto Editorial Reus Madrid.
- BRAVARD VEYRIERES, M — Traité de Droit Commercial — Paris Librairie Maresq Ainé.
- COSACK, KONRAD.—Tratado de Derecho Mercantil. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid
- CODIGO DE COMERCIO de la Argentina
- CODIGO DE COMERCIO del Brasil.
- CODIGO DE COMERCIO de Colombia
- CODIGO DE COMERCIO de Costa Rica.
- CODIGO DE COMERCIO de Cuba
- CODIGO DE COMERCIO de Chile.
- CODIGO DE COMERCIO de España.
- CODIGO DE COMERCIO de Francia.
- CODIGO DE COMERCIO de Italia (derogado).
- CODIGO CIVIL de Italia
- CODIGO DE COMERCIO de México
- CODIGO DE COMERCIO del Perú
- CODIGO DE COMERCIO del Uruguay.
- CODIGO DE COMERCIO de Venezuela
- DOMINICI, ANIBAL —Comentarios al Código de Comercio Venezolano Tipografía El Cojo
- DE SOLA, RENE —De la commercialité des opérations immobilières en droit vénézuélien Editions Cujas Paris
- DE ARMAS CHITTÝ, J. A —Zaraza. Biografía de un Pueblo.
- DREYFUS, GEORGES —De l'exclusion des opérations immobilières du domaine du droit commercial. Paris Librairie Nouvelle de Droit et de Jurisprudence Arthur Rousseau, Editeur.

- ESCRICHE JOAQUIN — *Decretos Razonados de Legislación y Jurisprudencia* Librería de la Vda. de Ch. Boulet Paris
- ESCARRA, JEAN.—*Manuel de Droit Commercial*
- GARRIGUES, JOAQUIN — *Instituciones de Derecho Mercantil* S Aguirre, Imp. Madrid
- LYON CAEN ET RENAULT — *Traite de Droit Commercial*
- MALAGARRIGA, CARLOS C.—*Código de Comercio comentado según la doctrina y la jurisprudencia*
- MEMORIAS DE LA CORTE FEDERAL Y DE CASACION DE VENEZUELA Caracas
- MORALES, CARLOS — *Estudios Jurídicos*. Tipografía Americana Caracas
- MOSSA, LORENZO.—*Derecho Mercantil* Utaka, Argentina Buenos Aires
- NARANJO OSTTY, RAFAEL.—*De la no mercantilidad de los inmuebles* Revista ASTREA. Ciudad Bolívar, 1926
- PALMA ROGERS, GABRIEL.—*Derecho Comercial*
- PEREZ, NESTOR LUIS — *Tratado General de los actos de comercio*. Imprenta Americana Maracaibo.
- PEREZ, NESTOR LUIS — *Estudio económico-jurídico del Derecho Mercantil-Del acto de comercio*. Editorial Hermanos Bellosa Rossell Maracaibo-Venezuela.
- PICON FIBRES, GONZALO — *Literatura Venezolana en el Siglo Diez y Nueve* Caracas. "Empresa El Cojo"
- PIETRI, LUIS G — "Actos de Comercio" REVISTA DE DERECHO Y LEGISLACION T VI, pág 138
- PUIGBO RONSO, ARTURO — *Decisiones dictadas como Juez de Primera Instancia en lo Mercantil del Distrito Federal Caracas*.
- PINEDA LEON, PEDRO — *Principios de Derecho Mercantil* Merida, Venezuela.
- RIVAROLA, MARIO — *Tratado de Derecho Comercial Argentino*
- REVISTA DEL COLEGIO DE ABOGADOS DEL ESTADO ZULIA Maracaibo-Venezuela
- SANOJO, LUIS — *Exposición del Código de Comercio* Imprenta Nacional Caracas-Venezuela
- THALLER, E.—*Traité Élémentaire de Droit Commercial* Paris Librarie Arthur Rousseau
- VIVANTE, CESAR — *Tratado de Derecho Mercantil*
- WAHL, ALBERT — *Precis Theorique et Pratique de Droit Commercial*. Librarie de la Société du Recueil Sirey