

Inversiones extranjeras: consideraciones sobre determinados créditos y garantías de directa incidencia en el ámbito de aplicación del RIE

(Este trabajo constituye el texto del capítulo XIX del libro
Estudio sobre inversiones extranjeras en España)

SUMARIO: 1. CONSIDERACIONES SOBRE EL PAGO DEL PRECIO (Y GARANTÍA DEL MISMO) CONVENIDO EN LA ARTICULACIÓN NEGOCIAL DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA INMOBILIARIA, SEGÚN LA LEGISLACIÓN ANTERIOR (AUN VIGENTE EN LA ACTUALIDAD): A) INTRODUCCIÓN. B) HIPÓTESIS DE PAGO CONFESADO (O CONCOMITANTE) DE LA ADQUISICIÓN INMOBILIARIA CONSTITUTIVA DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA. C) HIPÓTESIS DE PAGO APLAZADO DE LA ADQUISICIÓN INMOBILIARIA CONSTITUTIVA DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA: a) *Ideas generales*. b) *Modalidades que pueden darse en la hipótesis a la que alude el epígrafe anterior*: aa) *Ideas generales*. ab) Hipótesis de aplazamientos no liberalizados. ac) Hipótesis de aplazamientos liberalizados. ad) *Entorno requisital básico de la supradicha liberación*: aaa) Presupuestos subjetivos. aab) Presupuestos objetivos. aac) Presupuestos funcionales. ae) Variantes de la misma en función de la calidad residencial de los intervinientes en la compraventa inversora: aaa) *Ideas generales*. aab) Venta inversora inmobiliaria con precio aplazado en la que participe como transmitente un vendedor no residente. aac) Venta inversora inmobiliaria con precio aplazado en la que participe como transmitente un vendedor residente.—2. ESQUEMA GARANTISTA EN ESTE ÁMBITO: A) INTRODUCCIÓN: a) *Régimen de las garantías personales (fianzas o avales)*: aa) Caso de fiador o avalista residente: aaa) Caso de acreedor garantizado no residente. aab) Caso de acreedor garantizado residente. ab) Caso de fiador o avalista no residente: aaa) Caso de acreedor garantizado no residente. aab) Caso de acreedor garantizado residente. b) *Régimen de las garantías hipotecarias*: aa) Introducción. ab) Hipoteca constituida por el propio comprador no residente en garantía de la obligación de pagar el precio aplazado que le atañe: aaa) *Ideas generales*. aab) Supuesto en el que la calendada hipoteca garantiza el cobro del precio aplazado titularizado por un vendedor residente. aac) Supuesto en el que la calendada hipoteca garantiza el cobro del precio aplazado titularizado por un vendedor no residente. ac) Hipoteca constituida por un tercero ajeno

a la compraventa inversora inmobiliaria de donde surge la obligación de pagar el precio garantizado: *aaa*) Ideas generales. *aab*) Hipotecante no deudor en este contexto no residente. *aac*) Hipotecante no deudor en este contexto residente: 1) Hipoteca constituida en favor de un no residente. 2) Hipoteca constituida en favor de un residente.—3. SUPUESTOS DE TRUEQUE EN LA TITULARIDAD DOMINICAL (LIBRE O GRAVADA) DEL INMUEBLE ADQUIRIDO CON PRECIO APLAZADO ESPECIALMENTE AUTORIZADO O DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCION DE LA DGTE DE 30 DE JULIO DE 1975: A) IDEAS GENERALES. B) SUPUESTO DE ENAJENACIÓN DE LA FINCA ADQUIRIDA LIBRE DE HIPOTECAS. C) REPERCUSIÓN EN LA VENTA ULTERIOR DEL APLAZAMIENTO DEL PAGO DEL PRECIO CUANDO EL MISMO NO ES PUESTO EN CONDICIÓN NI APARECE GARANTIZADO CON UNA HIPOTECA RECAYENTE SOBRE EL MISMO INMUEBLE TRANSMITIDO. D) SUPUESTO DE ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE ADQUIRIDO CUANDO EL MISMO HA SIDO PREVIAMENTE HIPOTECADO POR SU TITULAR COMPRADOR NO RESIDENTE.—4. HIPOTESIS ESPECIAL EN LA QUE LAS CANTIDADES APLAZADAS QUEDAN INCORPORADAS A LAS CORRESPONDIENTES LETRAS DE CAMBIO.—5. HIPOTESIS ESPECIAL EN LA QUE EL COMPRADOR NO RESIDENTE PAGA DE CONTADO EL INMUEBLE ADQUIRIDO MEDIANTE LA UTILIZACIÓN SOLUTORIA A TALES EFECTOS DEL CAPITAL CIFRADO EN PESETAS COMUNES OBTENIDO A TRAVÉS DE LA CONCESIÓN DE UN CRÉDITO POR PARTE DE UN RESIDENTE: A) IDEAS GENERALES. B) APROXIMACIÓN CONCEPTUAL A LA HIPÓTESIS PREVISTA EN LA INSTRUCCIÓN QUINTA DE LA RESOLUCIÓN DE LA DGTE DE 30 DE JULIO DE 1975. C) REQUISITOS CONDICIONANTES DE LA LIBERALIZACIÓN DE TALES CRÉDITOS SEGÚN LA SUPRADICHA DISPOSICIÓN. D) SUPUESTO DE LA ENAJENACIÓN DE LA FINCA COMPRADA POR EL INVERSOR EXTRANJERO E HIPOTECADA EN LAS CONDICIONES PREVISTAS POR LA SUPRADICHA DISPOSICIÓN.—6. ADECUACIÓN O NO DE LA NORMATIVA DOMESTICA A LA QUE HEMOS HECHO ALUSION EN ESTE CAPITULO A LA PRECEPTIVA DE LA CEE.

CAPITULO XIX. COMENTARIOS AL ARTICULO 12 DEL RIE

(Continuación)

1. CONSIDERACIONES SOBRE EL PAGO DEL PRECIO (Y GARANTIA DEL MISMO) CONVENIDO EN LA ARTICULACION NEGOCIAL DE LA INVERSION EXTRANJERA INMOBILIARIA, SEGUN LA LEGISLACION ANTERIOR (AUN VIGENTE EN LA ACTUALIDAD)

A) INTRODUCCIÓN

Habiendo dedicado el capítulo anterior a la vertebración de un estudio bastante minucioso del diseño historicista del régimen jurídico que disciplinó la correcta instrumentación de las inversiones extranjeras inmobiliarias, vamos a referirnos ahora al análisis más detenido de las distintas hipótesis que podían presentarse en su concreta modulación en relación con la cadencia temporaria de su solvencia y el plausible garantizamiento

de la misma, hipótesis que hacían referencia al presunto pago confesado o concomitante de su esencial corresponsivo financiero o bien a su consecuente aplazamiento (garantizado o no de forma peculiar por alguno de los medios operativos *ad hoc*), cuestiones que van a desfilar apretadamente por las páginas a venir de este mismo volumen, y para cuya adecuada comprensión debemos efectuar las siguientes reflexiones previas:

1.^a La observación primigenia a reflejar en estas consideraciones preambulares aparece conectada con el dato de que toda inversión extranjera cristalizada en una adquisición inmobiliaria presupone el que ésta sea efectivamente onerosa, siendo por ello ineludible la presencia en la misma del oportuno corresponsivo económico que debe satisfacer el inversor extranjero, corresponsivo que es, en definitiva, el precio de compra del inmueble en que se consustancializó la inversión de que se trate, contraprestación que, como en los supuestos normales de contratos de compraventa, constituye un ingrediente institucional de los mismos que inescusablemente debe reunir determinadas características (ser cierta, determinada y monetizada en todo o en parte) y sin que sea atisbable particularidad alguna en su caracteriología sustancial por el dato de que el compelido a su satisfacción sea un inversor extranjero, o porque su intrínseca textura crematística adopte una fisonomía particular dada su identificación con lo que se ha dado en llamar «aportación dineraria exterior», o bien, en suma, porque el contrato de compraventa contemplado constituya el título obligacional del correspondiente *itinere* hacia la consecución de una titularidad dominical genuinamente transida por un componente ontológicamente corporeizador de una inversión extranjera.

2.^a Vamos a circunscribirnos al análisis de tales tesituras solutorias en relación sólo a aquellas en las que interviniere la antes dicha pertinente aportación dineraria exterior, desdeñando el estudio de las mismas cuando el componente crematístico del precio convenido fuesen las antiguas pesetas interiores (a las que, por otra parte, hicimos suficiente alusión en el último epígrafe del capítulo anterior), y ello por dos razones íntimamente imbricadas. En primer lugar, porque tales pesetas interiores han dejado de existir tras la reforma operada en la materia por el Real Decreto 1723/1985, de 28 de agosto, y, en consecuencia, la Resolución básica que tuteló su uso, es decir, la procedente de la DGTE de 23 de enero de 1975, que aludía concretamente a las mismas, no acredita, sino, un puro interés histórico no justificador de un desentrañamiento en profundidad de sus apremios (y de sus correlativos silencios), ahora totalmente desfasados. En segundo lugar, porque la normativa que detalló su utilización a tales efectos, tanto la básica representada por la LRJCC y el Real Decreto 2402/1980, como la complementaria, incorporada a la Resolución de la

DGTE de 30 de julio de 1975, se halla plenamente vigente; la primera, por no haber sido derogada, ni expresa ni tácitamente, por ninguna norma ulterior (salvo en algún detalle muy puntual, que ahora no nos atañe, por la preceptiva comunitaria); la calendada Resolución, por las razones que quedaron aducidas en el volumen 1 del tomo I de esta obra (ver en la página 65 del mismo, el epígrafe titulado «Situación normativa actual de la preceptividad anterior a la LIE y RIE de 1986 dimanante de la DGTE y del Banco de España»), y siendo ello así, todo lo que digamos acerca de esta temática con referencia al pasado es perfectamente trasladable al tiempo presente, sin más que tener en cuenta que los elementos monetarios integrantes de la denominada «aportación dineraria exterior» según la aludida preceptividad han dejado de ser los anteriormente operativos en el sector internacional, siendo sustituidos los mismos por los nuevos ingredientes crematísticos que circunstancia el supradicho Real Decreto 1723/1985 (objeto de amplio análisis en el indicado volumen 1 del tomo I de esta obra) y por las divisas integrantes de los saldos de las cuentas bancarias a las que se refiere la Circular del Banco de España número 5/1987, de 13 de marzo, sobre toma y colocación de fondos en moneda extranjera (disposición asimismo estudiada con incuestionable hondura en el volumen de esta obra citado *ut supra*)

3.^a Vamos a enraizar nuestro presente esfuerzo expositivo en el terreno del diseño normativo de la pura habilitación constitutiva y funcional de las tesituras solutorias dichas (y de sus eventuales garantías) sin profundizar ahora en la temática relativa al tratamiento de la concreta rituariedad de su pago, tema que será estudiado —con considerable parsimonia exegética— en esta obra cuando efectuemos en la misma la parafrasis de los artículos 18 y 19 del vigente RIE, y de la fundamental Resolución de 28 de abril de 1982, de la DGTE, por la que se regula el procedimiento para acreditar ante el fedatario público el pago de las inversiones extranjeras en España, exposición que tendrá lugar en el tomo siguiente en donde se evidenciará el enorme protagonismo bancario que las entidades delegadas acreditan en este sector, y al que alude, del propio modo, el apartado 2 de la Instrucción 4 de la Resolución de 30 de julio de 1975, según el cual: «La aportación dineraria exterior deberá acreditarse mediante la certificación bancaria a que se refiere el número 4 de la Resolución de la Dirección General de Transacciones de 25 de enero de 1975 (disposición sustituida en la actualidad por la precitada de 28 de abril de 1982) referida a las cantidades que realmente hayan sido abonadas, indicando asimismo en la escritura y en el impreso de declaración ante el Registro de Inversiones las cantidades aplazadas y sus vencimientos».

4.^a Vamos a hacer especial y circunscrito hincapié en el sistema que disciplinó estas cuestiones con arreglo a la calendada normatividad (ple-

namente vigente en la actualidad por lo que ha quedado dicho), advirtiendo que las condiciones de liberalización de los supuestos que vamos a relatar, referentes a aplazamientos de pagos, garantías de los mismos y créditos relacionados con esta materia, son los que determinan la consecuencial existencia de la liberalización dicha. Así, en la hipótesis en que los presupuestos de la misma no se den, tal liberalización no acredita virtualidad alguna, sin que sea necesario que nosotros lo digamos expresamente. De todos modos, al hablar en último término de la hipotética adecuación de la normativa indígena en este ámbito a la de la CEE, ya nos encargaremos de puntualizar algún matiz al respecto en relación con determinadas personas jurídicas comunitarias.

Ello supuesto, pasamos a ocuparnos del tratamiento especulativo de las distintas posibilidades solutorias a las que antes hicimos alusión, de aquellas de sus modalidades transidas de más percutiente singularidad, de sus admisibles garantías, de determinadas enfiladas de eventual acceso del comprador no residente al crédito interior debidamente conectadas con tales adquisiciones inversoras y de la supradicha hipotética adecuación de nuestra normativa a la comunitaria, todo ello con referencia a la legislación anterior a la de moderna progeñe sobre inversiones extranjeras, ordenamiento jurídico en el que acreditó un relevante papel la antes citada —y todavía vigente— Resolución de la DGTE de 30 de julio de 1975, disposición de preciosista minucia ordinalmente cuya presencia en estas páginas va a ser, en verdad, abrumadora, culminando el estudio de este denso conjunto de temas una referencia arracimada y copiosa a la que yo califico como de «presunta condición resolutoria diseñada por los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria», aportación doctrinal que ha sido el fruto de una conferencia mía pronunciada en el año 1989 en la sede del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, con ocasión de los actos conmemorativos del primer centenario del Código Civil y que prefiero transcribir en su integridad, aun a sabiendas de que su ofrecimiento en este libro podría rebasar la sistemática del mismo, a fin de dar hondura de exposición a la problemática en trance de actual desbrozamiento.

B) HIPÓTESIS DE PAGO CONFESADO (O CONCOMITANTE)
DE LA ADQUISICIÓN INMOBILIARIA CONSTITUTIVA
DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA

La interpretación que la misma merecía (y merece) no presentaba ningún componente adicional de problematicidad, toda vez que el dato peculiarizador de la compraventa en cuestión —y que era el que la misma servía para hacer aflorar una inversión extranjera— no alcanzaba a des-

virtuar sus cimientos negociables básicos, y por ello —y al igual que sucede en los supuesto de ventas que podríamos calificar cautelosamente de «normales»— el transmitente podía haber recibido con anterioridad al acto concreto de formalización pública de la inversión el importe de la misma (obviamente, en base de una negociabilidad causal instrumentada privada o públicamente —en España o fuera de ella—, previa al acto de formalización aludido). Del propio modo, tampoco presenta dificultad alguna de comprensión el que el pago del precio convenido aconteciese concomitantemente con el hecho de la aludida formalización, hipótesis cuyas coordenadas operativas eran de plena normalidad y coincidían categóricamente con las que disciplinaban las eventualidades de concertación negocial ordinarias.

Sobre la base de tales planteamientos —y siempre partiendo de la base de que las alternativas solutorias mencionadas debían someterse a los rigurosos esquemas de adveración debidamente tipificados en la Resolución de 28 de abril de 1982 (disposición que será estudiada —como ya ha quedado dicho— en los extensos comentarios que dedicaré en el tomo siguiente al art. 18 del RIE), concernientes a la prueba de la existencia y origen foráneo de los medios de pago integrantes de las antes dichas alternativas solutorias), debía tenerse en cuenta que a diferencia de lo que sucedía con el resto de hipótesis de contratos de compraventa, era imprescindible que en éstos quedase una indubitada constancia documental del pago efectuado, constancia que se vertebraba a base de la congruente utilización solvencial de los instrumentos de pago bancarios que circunstanciaba la Resolución supracitada (y antes, la de la DGTE de 25 de enero de 1975), hecho que comportaba consecuentemente que en todo supuesto de ejecución solutoria de un contrato de compraventa «inversora» quedase rotundamente proscrito el pago de «mano a mano», perfectamente admisible, por el contrario, en el resto de negocios jurídicos de compraventa que con todas las reservas jurídico-semánticas podríamos calificar —como antes dijimos— de «normales».

Ello expuesto, y partiendo de estas premisas ontológicamente medulares en el delimitado entorno de juridificación historicista que estamos escrutando, podríamos someter ahora a exploración analítica una modalidad de pago al contado de tipología singular por todo su contexto de desenvolvimiento. Tal es la que se consume con aquellas pesetas comunes que una entidad crediticia española presta a un determinado comprador no residente, operador jurídico que ulterior o coetáneamente, hipoteca la cosa adquirida en favor de la entidad prestamista, modalidad que dado su evidente carácter singular —y cuyos perfiles operativos entroncan también en la vertiente garantista a la que luego haremos alusión— estudiaremos con posterioridad en estas mismas páginas.

C) HIPÓTESIS DE PAGO APLAZADO DE LA ADQUISICIÓN INMOBILIARIA
CONSTITUTIVA DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA

a) *Ideas generales*

En esta tesitura solutoria, el comprador asume la obligación de pagar un precio cuya exigibilidad queda consensuadamente retrasada a un momento ulterior al de la celebración del contrato de compraventa en cuestión, combinándose normalmente —aunque no forzosamente— tal eventualidad con una recepción ya consumada de la cosa vendida.

La hipótesis que da título a este apartado consiste, en suma, en una compraventa de tipología inversora en la que el vendedor cumple de presente la obligación de entregar la cosa vendida, adquiriendo, como oportuno correspectivo de la *traditio* ya efectivizada —y del consecuente desapoderamiento dominical (o estrictamente posesorio) ya consumado—, un derecho de crédito a la percepción del precio establecido, precio que debía (y debe) ser satisfecho una vez finase el plazo al efecto convenido. En tal eventualidad, la situación subsiguiente a la puesta en posesión de la cosa vendida en poder del comprador —inversor extranjero— que podía (y puede) tener carácter modal (deviniendo éste, en consecuencia, titular dominical del inmueble transmitido, y todavía no pagado en todo o en parte) o carecer del mismo, en cuyo caso la entrega efectuada era (o es) impulsora de una simple —aunque muy importante— situación jurídica de posesión autónoma cuya titularidad correspondía (o corresponde) al comprador, tesitura que se producía (y lo hace presentemente) en los supuestos de venta (con reserva de dominio) que podía ir acompañada del correlativo aplazamiento del pago del precio concertado, dilación solvenzial paccionada que podía (y puede) ser interpretada como concesiva de un crédito del vendedor al comprador por el montante cuantitativo del aludido precio (y de los intereses retributivos o moratorios, en su caso, concedidos), crédito, en definitiva, otorgado por un residente a un no residente, necesitado —dada la intrínseca calidad externalizada de una de las partes intervinientes— de la oportuna autorización administrativa, habilitación cuya presencia devenía (y deviene) ineluctable para evitar la incidencia de los interesados en el tenebroso cenegal de la reprochabilidad delictuosa prevista en la Ley penal y procesal de delitos monetarios de 24 de noviembre de 1938, primero, y después en la Ley 40/1979 (derogatoria de la anterior), habilitación administrativa que era (y es) metodológicamente independiente de la que fuese requerible, en su caso, en el ámbito de la adquisición inmobiliaria en sí, y que por lo atinente a la legislación reglamentaria de moderna progenie relativa al Control de Cambios aparece recogida por el concreto apremio contenido en el artículo 3.1.7 del

Real Decreto 2402/1980, que somete a autorización administrativa individual y expresa «la concesión por residentes de préstamos o créditos a no residentes», exigencia cuya aplicación al caso que nos ocupa viene de la mano de la consideración de los mentados aplazamientos como operaciones netamente crediticias, connotación de allegamiento categorial que aparece recogida literalmente por NÚÑEZ LAGOS, en su obra dicha, página 279, al decir que:

«Ahora solamente expongo lo relativo al préstamo o crédito, concepto en el que hay que incluir cualquier negocio jurídico del que resulte una deuda dineraria; por tanto, los precios aplazados en las compraventas...», opinión reiterada por el supradicho autor al enfocar analíticamente en su reseñada obra la hipótesis solutoria materializada en el aplazamiento solvencial diseñado por la Resolución de la DGTE de 30 de julio de 1975.

Por su parte, D. ÁLVAREZ PASTOR y F. EGUIDAZU, en la última edición de su antes dicha obra —recogiendo criterios doctrinales anteriormente exployados en un trabajo publicado por los mismos titulado «Operaciones financieras con el extranjero», inserto en el número 22 del año 1988 de la revista *Papeles de Economía Española* (trabajo asimismo inspirado en este punto por lo dicho por los mentados autores en las anteriores ediciones de su calendada obra)—, página 1212, calificaron los aplazamientos de pago que estamos viendo como supuestos de «créditos indirectos desde el punto de vista del Control de Cambios», considerando como tales —a los que también apellidan dichos autores con el expresivo apelativo de créditos «encubiertos»—, todos aquellos casos «en que un no residente aplaza el pago debido a un residente».

Conviene, empero, advertir que tal interpretación no fue absolutamente conforme en el ámbito doctrinal, y así, LUCAS FERNÁNDEZ, en su obra dicha, página 161, tras advertir, por una parte, que: «La aposición de un plazo en la prestación del comprador no altera la naturaleza del contrato ni de la obligación que asume el adquirente. El contrato sigue siendo de compraventa, modalizado tan sólo por ese elemento esencial del término, en cuanto a una de las prestaciones», y sustentar, por otra, que: «El aplazamiento del pago del precio no transforma la compraventa en préstamo, ni en un contrato mixto con prestaciones típicas del préstamo añadidas a la compraventa», califica de errónea la posición propugnante de la arbitración de todo aplazamiento de pago como oportunamente concesivo de un crédito del vendedor al comprador inversor extranjero.

A mi juicio, el que no pueda establecerse un parangón absolutamente coherente entre tales dilaciones solutorias y el auténtico contrato de mutuo resulta más que lucífero, dadas las enormes disonancias de simetría jurídica

que median entre ambas hipótesis, pero para la óptica del Control de Cambios, mucho más groseramente tallada en cuanto a la pulcritud de su visión conceptual que la que se utiliza —metodológica y especulativamente— en el ámbito del derecho privado puro, los aplazamientos de pago del precio (sobre todo si la cantidad diferida genera intereses, sean éstos fijos o variables) presenta una innegable propincuidad «económica» con el aludido contrato de préstamo, proximidad cuya constatación fue la que impulsó al legislador reglamentario de la Resolución que nos ocupa —a fin de orillar posibles repulgos funcionariales— al conferimiento de la autorización general que con anterioridad transcribimos (solución que hubiese resultado en su propia mismidad un efugio burocrático intensamente concebido si no se partiera de tal planteamiento), y cuya frecuencia de aplicación fue considerable —y afortunada— dada la multiplicidad de supuestos inversores en los que se articularon (y articulan) los aplazamientos de pago que estamos analizando.

*b) Modalidades que pueden darse en la hipótesis
a la que alude el epígrafe anterior*

aa) Ideas generales

Desde distintos puntos de vista teórico-prácticos podría estructurarse la respuesta especulativa a aportar a este epígrafe, respuesta, no obstante, cuya concreta dimensión vamos a aligerar notablemente partiendo del congruente uncimiento de toda esta problemática a la normaiva del Control de Cambios, parcela jurídica de perfiles sumamente delimitados y cuya atinencia a la hipótesis planteada determina que la misma sea prioritariamente escindible en una dualidad operativa de enorme importancia: la que resulta liberalizada por las disposiciones normativas de rigor y la, por el contrario, sustraída a tal vía liberalizadora. Aparte de esta dicotomía fundamental, también acredita una relevancia considerable en este entorno la distinción entre supuestos de precios aplazados (liberalizados o no) especialmente garantizados y los que no lo están, pudiendo desglosarse la primera de las alternativas últimamente referenciada en una triada de posibilidades representada sendamente por garantizamientos materializados en vinculaciones de terceros netamente personales (avales, fianzas), por asunciones de responsabilidades hipotecarias (recayentes sobre la misma cosa transmitida o sobre otra distinta) y por inserciones de las partes en tesituras negociables teñidas de especialidad tendentes al reforzamiento de los intereses contractuales puestos en juego (conversión del impago del precio aplazado en condicionante de la estabilidad de la titularidad domi-

nical adquirida por el inversor extranjero), tríptico de posibilidades que va a polarizar de forma absoluta nuestro interés exegetico en las páginas que a continuación voy a describir.

ab) Hipótesis de aplazamientos no liberalizados

De conformidad con lo que dijimos en la porción preambular de este capítulo, el apartado cuya rotulación acabamos de efectuar admite una concepción relacional por exclusión, toda vez que deben ser incluidos en el mismo todos aquellos eventos materializados en aplazamientos solutorios que no puedan ser legítimamente encajados en las derivas de liberalización que de inmediato vamos a exponer y que resultan de la ordinalidad cuya reseña va a ser decisiva en el seguimiento metodológico de esta cuestión, supuestos, en suma, requirentes de la correspondiente autorización administrativa individualizada, *ex*, artículo 3.1.6 del Real Decreto 2402/1980, que debe ser discernida, en su caso, por la DGTE, a tenor de lo estipulado por el artículo 23 del vigente RIE.

ac) Hipótesis de aplazamientos liberalizados

Alude a tal posibilidad la pluricitada Resolución de la DGTE de 30 de julio de 1975, que en su apartado 4 se encargó de señalar que:

«No precisa autorización administrativa de esta Dirección General el aplazamiento del pago del precio por las personas físicas no residentes que adquieran inmuebles al amparo de lo dispuesto en el capítulo VI del Reglamento de Inversiones Extranjeras o en los números anteriores de esta Resolución siempre que las cantidades aplazadas sean satisfechas a su vencimiento mediante aportación dineraria exterior.»

ad) Dintorno requisital básico de la supradicha liberación

A tenor de los pedimentos contenidos en el precepto que acabamos de literalizar, los requisitos que se exigían para que la liberalización diseñada por el mismo adquiriese congruente operatividad eran clasificables en subjetivos, objetivos y funcionales. Veámoslos de forma sucinta e individualizada:

aaa) Presupuestos objetivos.—El comprador involucrado en el aplazamiento solvencial convenido tenía que acreditar forzosamente la calidad

de persona física (si bien fuera española o extranjera) no residente, no pudiendo, por lo tanto, asumir la de persona jurídica ni la de establecimiento o sucursal de alguna sociedad extranjera o de persona física no residente, exigencia de patronaje institucional subjetivo que venía a limitar a una sola de las plausibles categorías de presuntos inversores extranjeros el beneficio materializado en la liberación dicha, calidad de inherente urdimbre ontológica que debía ir acompañada de forma inexcusable por la condición de no residente del afectado, *status* territorial adverbable según los monopolistas criterios administrativos al uso.

aab) Presupuestos objetivos.—Partiendo de la base de que lo efectivamente liberalizado por la Resolución que nos ocupa no era la adquisición inmobiliaria en sí (liderada ésta por su régimen específico), sino la aposición del aplazamiento solutorio dicho, tenemos que reseñar que éste podía ser total o parcial, ya que la disposición de la misma que acabamos de transcribir —y que contiene los concretos requisitos a tener en cuenta no distinguía al respecto ni imponía ninguna tasa cuantitativa determinada de pago confesado o concomitante, a conjugar con el aplazado silencio jurisdicente que no podía ser interpretado, sino, en el sentido permisivo dicho, sobre todo teniendo en cuenta cuál era el concreto alcance liberalizador —el netamente solutorio— propiciado por la supradicha disposición.

aac) Presupuestos funcionales.—Los mismos hacían referencia, de una parte, a la compraventa inversora en sí, que tenía que ser una de las absolutamente liberalizadas por el RIE o por la propia Resolución, quedando, por lo tanto, excluido el régimen de articulación negocial solutoria propugnado por ésta en el ámbito en el que nos movemos cuando la adquisición inmobiliaria de la cual surgiese el oportuno aplazamiento solvencial fuese una de las requirentes de autorización administrativa (régimen habilitante que por aquel entonces era el alternativo al otro posible de absoluta libertad funcional). Por otra parte, el pago aplazado (total o parcial) tenía que satisfacerse íntegramente con aportación dineraria exterior, requisito sobre el que volveremos más tarde.

Por lo tocante a este punto, y ya en concreta referencia al sistema operativo en el día de hoy, hemos de tener en cuenta, partiendo de la vigencia indiscutible de la Resolución objeto de nuestros presentes comentarios, que los aplazamientos liberalizados que puedan concordarse en la actualidad, según la misma, sólo devendrán tales en la medida en que las adquisiciones inmobiliarias de los que emerjan sean algunas de aquellas de potencial e inmediata ejecutividad por parte de los partícipes en la compraventa inversora de que se trate y no las que, por el contrario, requieran la verificación administrativa a tenor de lo previsto en el artículo 12.2.2 del vigente RIE (régimen que en este ámbito ha venido a sustituir al antes

dicho de expresa autorización), ya que en tales casos, el aplazamiento convenido deberá circunstanciarse en el proyecto de inversión pretendida y quedar sometido a idéntica suerte administrativa, suerte cuya eventual entrada en liza elimina íntegramente la absoluta agilidad y ejecutoriedad operatoria dimanante del sistema liberalizado proveniente de la supradicha Resolución.

Siguiendo con este orden de cosas, tengo que poner de relieve que esta opinión consistente en entender que a través de un único trámite administrativo de verificación pueden enjuiciarse (y resolverse) tanto la pretensión adquisitiva básica acerca de la titularidad liberalizada (pero no de consumación ejecutiva) como la referente al aplazamiento de pago concertado por las partes involucradas en la compraventa de que se trate no es unánimemente aquiescida por todos los autores que se ocupan de esta problemática, y así existen opiniones doctrinales, asentadas en la exigencia de la más rigurosa pulcritud metodológica al respecto, que parten de la base de que en la hipótesis de adquisiciones inmobiliarias inversoras a las que estamos aludiendo —es decir, las sujetas al precitado trámite de verificación administrativa según el artículo 12.2.2 del vigente RIE—, deben concurrir simultáneamente tal verificación (positiva) y la correspondiente autorización administrativa cuando se plantee un aplazamiento solvencial del tipo de los que estamos debatiendo, tesis propendente a admitir la legítima coetaneidad de trámites burocráticos diversos de talante legitimador sobre una misma pretensión básica que, desde planteamientos de rigurosa y apriorística conceptualidad, resulta coherente, pero que viene a entorpecer, de forma harto considerable, el tratamiento administrativo de la cuestión analizada.

ae) Variantes de la misma en función de la calidad residencial de los intervinientes en la compraventa inversora

aaa) Ideas generales.—El estudio de las alternativas liberalizadas de la clase de «crédito» que estamos viendo, concedido por el vendedor al comprador, en función de la meritada calidad de los partícipes en la compraventa inversora con precio aplazado sólo puede tener como pertinente punto de referencia, debate y entronque gnoseológico el que atina a la supradicha calidad territorial del vendedor, toda vez que el comprador, por exigencias conectadas con la normativa básica reguladora de las inversiones extranjeras, debe ser siempre un no residente (real o metafórico, atribuyéndose a tal calificativo el sentido que le dimos en el capítulo VII del volumen I de este tomo), condición personal a la que debe agregarse —como anteriormente adujimos—, para la consiguiente entrada en juego de la congruente liberalización programada por la Resolución de la DGTE

de 30 de julio de 1975 para los aplazamientos solutorios objeto de este discurso (y ello en cualquiera de sus variantes) la calidad de persona física, *status* al que también aludimos en el epígrafe anterior.

Ello supuesto, tengo que decir que el desglose especulativo de las posibilidades aplazatorias liberalizadas a las que estamos haciendo expresa mención sólo puede venir en función del carácter de residente o no del vendedor (bien se trate de una persona física o jurídica, disyuntiva ontológica implícitamente unificada a tales efectos por la disposición a la que estamos aludiendo), bien sea la residencia acreditada por las personas físicas vendedoras real o metafórica, asumiendo esta última condición aquel transmitente que ostentando la condición actual de no residente adquirió en su día el bien inmueble que ahora transmite durante su anterior condición de residente. Veamos ambas posibilidades y el posible matiz a aportar a su supradicha liberación.

aab) Venta inversora inmobiliaria con precio aplazado en la que participe como transmitente un vendedor no residente.—Cuando la venta que estamos considerando hallase articulada entre un vendedor no residente (real o metafórico), entonces aflora en este ámbito una situación de homogeneidad territorial desde el punto de vista subjetivo, ya que tanto el vendedor concedente del crédito (materializado en el aplazamiento solutorio convenido) como el comprador, beneficiario de tal facilidad solvencial, son convergentemente no residentes en el momento de la venta. Siendo ello así, se plantea el problema de determinar si tal homogeneidad influye en alguna medida en el sentido liberalizador propugnado por la Resolución que estamos debatiendo, cuestión que se entrecruza con la relativa a cual sea la diferencia de trato normativo que pueda subrayarse al efecto según que tal compraventa cristalice negocialmente en España o foráneamente.

Es evidente que cuando la aludida compraventa se instrumenta foráneamente con arreglo a la clásica paremia *locus regit actum*, el ordenamiento español sobre Control de Cambios poco tiene que decir acerca de las concretas condiciones de concertabilidad que se proyecten sobre la solvencia de la misma, aseveración que resulta incontestable en base al criterio formal de que tal ordenamiento siempre acredita, como punto de irrupción fáctico-jurídico, una relación establecida o a establecer entre residentes y no residentes y no entre residentes y residentes o, antónimamente, entre no residentes y no residentes (cual es el caso), *ex*, artículo 1 LRJCC. Siendo ello así, en esta hipótesis de compraventa inversora con precio aplazado convenida entre un vendedor no residente con un comprador no residente y materializada —desde el punto de vista documental— en el extranjero con arreglo a la antes dicha regla, los aplazamientos de pago que puedan estipularse en el pertinente proceso instrumentalizador quedan totalmente al margen de la preceptividad doméstica sobre el

Control de Cambios y la Resolución de 30 de julio de 1975, hallándose íntegramente sujetos a la preceptividad indígena del país a cuyo círculo de soberanía normativa pertenezcan los no residentes vendedores y compradores, cuestión que es absolutamente independiente de la que se refiere a las condiciones de libertad o restricción de la adquisición por parte del no residente de la titularidad dominical «españolizada» de que se trate (y cuya toma en consideración parte de la viabilidad de la misma).

En aquel supuesto en que la supradicha venta se acomode a las pautas de instrumentalización pública española, entonces es cuando se plantea la cuestión antes aludida, es decir, la de si los aplazamientos convenidos por los intervinientes en la misma se hallan o no pertinentemente liberalizados, cuestión que, a mi juicio, sólo admite una respuesta positiva, y ello por las siguientes razones: 1.^a porque el hecho de que la compraventa inversora se materialice documentalmente en España (o fuera de ella, pero con arreglo a sus normas formo-documentales) con la consecuente comparecencia en el instrumento público de rigor del vendedor no residente y el comprador asimismo no residente no altera la condición de convergencia administrativa territorial en la que ambas partes interesadas se encuentran, situación de absoluta equipolencia subjetiva en cuanto a la indicada calidad burocrática residencial de las mismas que hurta su negociabilidad al efecto a los esquemas normativos propiciados por la legislación del Control de Cambios español; 2.^a porque al dispensar la Resolución de 30 de julio de 1975 la hipótesis **negocial** que estamos considerando de la exigencia de la autorización previa que desde coordenadas de generalidad impone el supradicho artículo 3.1.7 del Real Decreto 2402/1980, únicamente alude a la calidad de persona física no residente que debe concurrir en el comprador, omitiendo cualquier referencia en tal sentido respecto del vendedor, actitud omisiva que debe entenderse congruentemente como legítimamente de la actuación del mismo en el sentido tenido en cuenta por la supradicha Resolución con absoluta independencia de su condición de residente o de no residente, y 3.^a aun en la hipótesis de que se admitiera la más que dudosa viabilidad jurídica de una ubicación territorial residencial internizada del vendedor no residente, dada su conexión con el territorio español en función de su titularidad dominical sobre el inmueble transmitido (efectivamente ubicado en España), o del hecho de que comparece en un instrumento público español (*status* residencial internizado que resultaría totalmente atípico y sustraído a las derivas de burocratización que lideran toda esta materia), se trataría, en definitiva, de un aplazamiento solutorio paccionado entre un vendedor (oficialmente no residente), aunque fácticamente residente, y un comprador también oficialmente no residente, situación, en suma, perfectamente encuadrable en los vectores de liberalización preordenados por la Resolución que estamos evidenciando.

En base a todas las consideraciones que acabamos de espigar, es obvio que la liberalización propugnada por la Resolución objeto de nuestro actual discurso resulta aplicable en cualquier caso sea cual fuere el posicionamiento residencial del vendedor con respecto al territorio español (vendedor que puede ser —y como ya apuntamos— una persona física nacional o extranjera, una persona jurídica española o una comunidad de bienes, pero no una sucursal o establecimiento de una sociedad extranjera o persona física no residente, dada su falta de subjetivación).

Como colofón de lo dicho tengo que poner de relieve que en ocasiones los aplazamientos de pago del precio inicialmente convenidos (puramente o a plazo) provienen no de una decisión volitiva consensuada de las partes intervinientes en la compraventa de que se trate, coetánea a su instrumentación, sino de un acto posterior de las mismas de índole convencional o de una imposición judicial (aparte de los supuestos excepcionales de aplazamientos de pago provocados unilateralmente por el comprador con finalidades garantistas de sus intereses y cuya legitimidad resulta de diversos artículos del Código Civil, que relaciono ulteriormente en el curso del ensayo que inserto en el capítulo siguiente), eventos aplazatorios resultantes de la pertinente concordabilidad de las partes o de la congruente decisionabilidad judicial atendida —desde el punto de vista sustantivo— a lo prescrito en el artículo 1.124 del Código Civil, supuestos aplazatorios, los primeros, autorizados siempre que resulten insertables en la óptica normativa alumbrada por la disposición que estamos evidenciando y de obligado cumplimiento; los segundos, en virtud de la irresistibilidad característica de las resoluciones judiciales.

aac) Venta inversora inmobiliaria con precio aplazado en la que participe como transmitente un vendedor residente. —Esta hipótesis, que presupone un aplazamiento concedido por un residente (real o metafórico) a un no residente (comprador del inmueble en cuestión) encaja perfectamente tanto en la órbita de irradiación descrita en clave de parábola restrictiva por el artículo 3.1.7 del Real Decreto 2402/1980, con respecto a las situaciones crediticias a instrumentar entre residente y no residente, cual es el caso, como en la delineada con trazo convincentemente liberalizador por la Resolución de la DGTE de 30 de julio de 1975 (objeto del especial discurso jurídico plasmado en estas páginas), órbita, esa última, que atina de modo pleno —aunque implícitamente— a la hipótesis que estamos ahora describiendo, hipótesis que por la propia naturaleza de las cosas ha sido (y lo continúa siendo) la de más frecuente presencia en las áreas que estamos escrutando y que dada su nítida construcción y consecuente entreñamiento ontológico, afectante por igual a las personas jurídicas y a las físicas, sean éstas nacionales o extranjeras, no plantea la más mínima dosis de problematicidad, ni siquiera aquella de textura tan leve

como la emergente de la hipótesis antes considerada y de la que ya nos ocupamos en el apartado anterior.

2. ESQUEMA GARANTISTA EN ESTE AMBITO

A) INTRODUCCIÓN

Vamos a analizar la cuestión que da título a este epígrafe desde perspectivas de máxima especialización, teniendo en cuenta que el tratamiento analítico amplio y polivalente de la misma acaecerá en el tomo siguiente, cuando acometamos en él la exégesis del artículo 15 del RIE, indicativo del régimen a seguir con las «otras formas de inversión», es decir, con las no especialmente tipificadas en los artículos precedentes y que son las que, o hemos desbrozado ya, o estamos en trance de hacerlo en este mismo volumen.

Siendo ello así, vamos a confinar rigurosamente nuestra labor expositiva al efecto al estudio de las garantías prestables en este ámbito por residentes y no residentes respecto a la obligación de pagar el precio aplazado a cargo de un no residente (el inversor extranjero inmobiliario de que se trate) frente a un operador jurídico, residente o no (el vendedor del inmueble transmitido), estudio que vamos a diversificar a base de un tratamiento especulativo de las aludidas posibilidades garantistas oportunamente desglosadas en las dos grandes categorías en las que todas ellas pueden encajar: las personales y las hipotecarias, díptico negocial eventualmente instrumentable que vamos a analizar distinguiendo la condición territorial del prestador de la garantía de que se trate, así como la del acreedor cuyo crédito queda especialmente reforzado con tal prestación (el vendedor —residente o no— del inmueble en cuestión) y ello siempre partiendo de la premisa de que el deudor garantizado (el comprador) debe revestir siempre —por imperativo institucional— la condición de no residente.

a) Régimen de las garantías personales (fianzas o avales)

aa) Caso de fiador o avalista residente

En esta hipótesis debemos distinguir —siempre partiendo del supradicho dato de que la posición no residencial del deudor afianzado (el comprador que asume la obligación de pagar el precio aplazado) es inamovible— un doble supuesto en atención a cual sea la concreta posición territorial del acreedor garantizado (el vendedor del inmueble materializado

de la inversión extranjera en cuestión), posición que puede ser la de residente o no residente. Veamos ambos supuestos por separado:

aaa) Caso de acreedor garantizado no residente.—Tal supuesto —que presupone la prestación de una garantía por parte de un residente (el fiador o avalista) en cuanto a la deuda asumida por un no residente (la de pagar el precio aplazado por parte del comprador inmobiliario inversor extranjero) respecto a un acreedor también no residente (el vendedor inmobiliario en cuestión)— implica una situación de homogeneidad personal territorial de los protagonistas negociales absolutos de la compraventa inmobiliaria inversora base —es decir el vendedor y el comprador— que no determina como corolario la pertinente sustracción de la garantía que estamos viendo de los esquemas normativos aportados por la legislación doméstica sobre el Control de Cambios (sustracción atenable al *dictum* competencial del artículo 1 de la LRJCC) en base al dato de que tal situación no se reproduce entre el acreedor afianzado (el vendedor no residente) y el prestador de la garantía (el fiador o avalista residente) y siendo ello así, es decir, encontrándose los involucrados en la supradicha relación accesoria de garantía en una situación de absoluta divergencia territorial, su congruente encaje en las normas limitativas del Control de Cambios español es evidente, encaje que determina la sujeción de la posibilidad garantista presentemente circunstanciada a los corsés operatorios debidamente proveídos por el Real Decreto 2402/1980, cuyo artículo 3.1.8 impone para el supuesto visto la previa obtención de la correspondiente autorización administrativa, régimen limitativo que no aparece mínimamente mitigado por la ulterior Orden de 23 de enero de 1981.

aab) Caso de acreedor garantizado residente.—Al igual que lo que acontece con la eventualidad inquirida *ut supra*, la que motiva este subepígrafe, ingresa también con absoluta normalidad dentro del marco genérico de restricción diseñado por el supracitado artículo 3.1.8 del Real Decreto 2402/1980; ordinamentalidad de ejecución de la LRJCC que impone para tal hipótesis garantista —como imprescindible condicionante de su validez— la previa consecución de una autorización administrativa habilitante, credencial cuya exigencia para la eventualidad que estamos considerando resultaba solamente obvia en el supuesto —de perfiles ciertamente muy cutres y delimitados— previsto por el artículo 12 de la Orden de 23 de enero de 1981, texto que inscrito en la órbita de intermediación reglamentaria de la supradicha LRJCC y del también antes citado Real Decreto 2402/1980, liberalizó las hipotéticas garantías prestables por residente respecto a las obligaciones asumidas por no residentes frente a otros residentes siempre que los aludidos no residentes garantizados fuesen titulares de alguna de las antiguas cuentas de ahorro del emigrante, cate-

goría contable-financiera que creada por el Decreto 3259/1970, de 29 de octubre, y ulteriormente regidas en su concreta operatividad por el 1222/1977, de 13 de mayo, fueron ulteriormente desarboladas por el Real Decreto 1723/1985, de 28 de agosto, texto que simplificó considerablemente el esquema financiero del sector exterior refundiendo la categoría a la que nos estamos refiriendo —junto con otras— en las actuales cuentas extranjeras de pesetas convertibles, refundición que provocó consecuentemente el fenecimiento definitivo —a partir del 1 de enero de 1986— de la meritada entidad contable, obliteración que determinó, asimismo, que incluso el cicatero impulso liberalizador aportado al contexto garantista que estamos desbrozando por la Orden de 21 de enero de 1981 quedare absolutamente desfasado, peripecia normativa de hondo calado que escoró todo el bloque de eventuales garantías otorgables por residentes respecto de las obligaciones asumidas por no residentes frente a residentes hacia el inicial capítulo de restricción debidamente aportado por el precitado artículo 3.1.8 del Real Decreto 2402/1980, acontecimiento, por lo demás, tópicamente congruente con los planteamientos normativos globales a los que se atiene en su labor de jurisdicción especializada la preceptiva sobre Control de Cambios, teniendo en cuenta que la entrada en juego solutorio del tipo de garantías contempladas trueca, en definitiva, una entrada real de divisas procedentes del cumplimiento de la obligación principal contraída (y reforzada) por un pago sustitutivo en pesetas, hecho repudiable en principio para la íntima *ratio* de tales planteamientos, en cuanto lógicamente impeditivo de una transferencia hacia el territorio nacional de las siempre necesarias divisas (sustituida, en definitiva, por el surgimiento de un crédito cifrado en las mismas en favor del residente garante que pagó en pesetas, solución ciertamente jurídica, aunque no totalmente satisfactoria para la filosofía esencialmente pragmática que inspira la supradicha parcela jurídica del Control de Cambios).

De todos modos, los iniciales paramentos de restricción vigentes en este ámbito fueron estimablemente lenificados —si bien no de forma total— por la Resolución de la DGTE de 16 de febrero de 1989 (texto al que aludiremos con más dosis de copiosidad argumentativa en el volumen I del tomo 2 de esta obra cuando profundicemos sobre el régimen jurídico general vigente en el ámbito del Control de Cambios sobre prestación de garantías), bloque normativo de índole reglamentaria que dando adecuada respuesta ejecutiva a la Orden programática de 16 de febrero del mismo año patrocinó en su artículo 1.1, b), la liberalización de las garantías que estamos viendo siempre que las mismas se refirieran a obligaciones asumidas por no residentes como consecuencia de «transacciones comerciales o prestaciones de servicios en las que participe un residente (como acreedor), liberalizadas o autorizadas con carácter general».

Tras la exposición de todos estos antecedentes normativos, y siguiendo con el hurgamiento epistemológico de la concreta peripecia garantista que nos ocupa —la prestable por un residente en garantía del cumplimiento de la obligación del pago de precio aplazado contraída por un no residente (frente a un residente) en la hipótesis prevista por la Resolución de 30 de julio de 1975—, tengo que poner de manifiesto que su eventual liberalización —en base a la calendada Resolución de 16 de febrero de 1989— dependería, en suma, de que la compraventa inversora a la que se refiere la supracitada disposición pudiera encuadrarse sin forzamiento dentro del concepto genérico «transacciones comerciales», ya que si así fuese, la garantía objeto de nuestra actual preocupación exegética debería incidir —en principio— en el círculo de liberalización programado por la misma.

En términos generales —y dados los congruos perfiles de genericidad, versatilidad y polivalencia que encierra la aludida expresión «transacciones comerciales»—, no creo que existan obstáculos insalvables de porte sindé-rico para el aludido encaje, pero una interpretación coherente y armónica de la Resolución de 30 de julio de 1975 y de las derivas normativas generales vigentes en el ámbito del Control de Cambios nos llevaría, de forma fluidamente deslizante, por demás, a una solución contraria —la de no entender liberalizada tal categoría garantista precisamente por su imposibilidad institucional—, solución que vendría de la mano de la consideración de que el fiador (o avalista) residente en realidad se encuentra garantizando una obligación que presentemente no puede en modo alguno cumplir: la de pagar el precio aplazado con «aportación dineraria exterior», aportación inejecutable para el mismo dada su condición de residente (objeción no obstante teóricamente orillable a base de argumentar que la disponibilidad o no de tal «aportación dineraria exterior» deberá valorarse justo en el momento del impago de la obligación garantizada, y que en este preciso *tempus* solutorio el residente garantizador puede haber advenido a la burocrática condición de no residente, y con ella a la tenencia legítima de fondos exteriores con los que pagar la deuda asumida por el comprador no residente de inmuebles sitos en España bajo las coordenadas operativas delineadas por la citada Resolución de la DGTE de 30 de julio de 1975).

Entiendo que tal objeción al criterio impeditivo de la prestación del tipo de garantía a la que estamos haciendo alusión, pese a revestir ciertas dosis de inmanente coherencia, asentaría, en suma, su potencial vigor legitimante sobre un terreno sumamente movedizo e inseguro, toda vez que la efectividad de la supradicha garantía quedaría, en definitiva, condicionada a que el prestante de la misma, actualmente residente deviniese ulteriormente no residente, trueque hipotético de aposentamiento territorial que de no producirse provocaría su subsiguiente quiebra irremisible.

Por ello estimo que debe propiciarse una interpretación restrictiva de la expresión «transacciones comerciales» a la que atenaza su sentido liberalizador la Resolución dicha *ut supra* de 16 de febrero de 1989 y consecuentemente entender que las garantías del tipo de las que estamos viendo prestables por residentes en las compraventas de bienes inmuebles ubicados en España efectivizadas por parte de personas físicas no residentes con precio aplazado necesariamente abonable con aportación dineraria exterior quedan al margen del círculo de liberalización aportado por la supradicha Resolución de 16 de febrero de 1989. Siendo ello así, la vertebración de las mismas sólo sería lícitamente viable previa expresa autorización administrativa de la DGTE, órgano competente para su discernimiento en virtud de las reglas competenciales arbitradas por el artículo 23 del vigente RIE.

ab) Caso de fiador o avalista no residente

Al igual que en la tesitura negocial antes descrita diferenciar en ésta una doble hipótesis, en atención a la situación territorial que mantenga con respecto a nuestro país el acreedor afianzado (el vendedor del inmueble con precio aplazado), situación que puede ser la de residente o la de no residente, alternativa que se conjuga —tal como hemos expuesto hasta la saciedad en estas páginas— con la condición de no residente que ineluctablemente debe acompañar al deudor garantizado (el comprador del inmueble en cuestión oportunamente parabolizador de la inversión extranjera de que se trate):

aaa) Caso de acreedor garantizado no residente.—Esta hipótesis, teniendo en cuenta la situación de absoluta convergencia territorial que mantiene no sólo los implicados en la relación subyacente (tanto el vendedor como el comprador son simultáneamente no residentes en el momento de la instrumentación de la venta correspondiente), sino también el prestador y el beneficiario de la garantía (fiador y avalista son asimismo no residente) queda totalmente al margen de los apremios limitantes de nuestra normativa sobre el Control de Cambios, preceptiva que requiere para su congruente entrada en juego una situación de divergencia territorial de los intervinientes en la negociabilidad sometida a sus pronunciamientos, *ex* artículo 1 de la LRJCC.

aab) Caso de acreedor garantizado residente.—Tal supuesto, perfectamente encuadrable en la indicada normativa en función de la situación de disfunción territorial que adorna a sus partícipes (fiador no residente, acreedor garantizado residente), *ex* artículos 1 y 2, *b)*, de la LRJCC, no se

halla por el contrario sometida a las directrices ordinamentales de restricción del artículo 3.1.8 del Real Decreto 2402, que no lo incluye entre los casos sometidos a su particular apremio condicionante (concretamente a la habilitación burocrática previa que tal precepto impone), exclusión que resulta inconcusa de la literalidad de su texto, según el cual*: «Requieren previa autorización: ...8. El otorgamiento de garantías por no residentes respecto de obligaciones de residentes y por residentes respecto de obligaciones entre no residentes o entre residentes y no residentes)», y por ello entendemos que la misma se halla plenamente liberalizada, conclusión, por lo demás, absolutamente simétrica con las bisectrices de inserción de las paredes maestras del Control de Cambios en cuanto constitutivas de un riguroso sistema normativo protectoral de los intangibles intereses monetarios españoles, intereses que, en la peripecia garantista que nos ocupa, no hacen, sino, experimentar un evidente engrosamiento cualitativo derivado del hecho de que por la cantidad debida y aplazada —y que debe ser inexcusablemente satisfecha con la correspondiente aportación dineraria exterior— en vez de hacer acto de presencia una sola responsabilidad genérica individual —la que, derivada automáticamente de la asunción de deuda por el obligado principal, le afecta en exclusividad al mismo, es decir, al comprador no residente— existen dos, la de éste, y la sobrelapada, subsidiaria y potencial, del fiador (o avalista) asimismo no residente, situación que viene a maximizar, en suma, la solvabilidad del crédito garantizado titularizado por un residente (el vendedor) y con ello, y en definitiva, los intereses financieros nacionales.

b) *Régimen de las garantías hipotecarias*

aa) *Introducción*

Como antes dijimos, va a quedar al margen de mis actuales alegatos —y reconducido a un inmediato *tempus* expositivo ulterior— el análisis de la eventual hipoteca que pudiese constituir el comprador no residente sobre el inmueble adquirido en garantía del crédito cifrado en pesetas que para el pago del mismo se le conceda eventualmente en las entidades crediticias a las que alude la Resolución de la DGTE de 30 de julio de 1975, empiria garantista que queda por completo al margen del capítulo de posibilidades diseñado por la normativa sobre Control de Cambios a la que estamos haciendo alusión y que resulta más bien insertable en el estudio de las virtualidades dispositivas que sobre inmuebles de su propiedad ubicados en España son activables por titulares no residentes.

Ello aducido, tengo que poner asimismo de relieve que el capítulo de

garantías hipotecarias que vamos a considerar es desglosable en un doble bloque de posibilidades en atención a cual sea la concreta estructura de la relación hipotecaria que se constituya, distinguiéndose al efecto la que tenga exclusivamente como protagonistas a los que asimismo lo sean de la relación crediticia base —es decir, de la obligación de pago del precio aplazado— y la que, por el contrario, adopte una fisonomía más compleja al entrar en juego un constituyente de la garantía ajeno a tal relación, cual es el caso de hipoteca por deuda de otro, posibilidades cuyo desentrañamiento interpretativo vamos a efectuar por separado.

Por otra parte, no puede perderse de vista en el tratamiento especulativo de esta cuestión las considerables dosis de especialidad que presenta la figura que estamos observando (y que, por otra parte, será puesta de relieve en el tomo siguiente cuando abordemos el análisis del artículo 15 del RIE), especialidad detectable tanto en el diseño de los requisitos de su concreta articulación (requiriente de una capacidad y legitimación dispositiva plena por parte del constituyente) como del hecho de ser la misma determinante de la adquisición por parte del acreedor hipotecario de que se trate de un derecho real, adquisición entroncada por otra parte con su singular funcionalidad como garantista (excepcionalidad a la que luego aludiremos de forma más precisa).

ab) Hipoteca constituida por el propio comprador no residente en garantía de la obligación de pagar el precio aplazado que le atañe

aaa) Ideas generales.—Tal modalidad hipotecaria, presuponiendo, en definitiva, de un acto de gravamen dimanante de un no residente y afectante a un inmueble ubicado fácticamente en España, puede desglosarse en una dual alternativa según que el bien hipotecado lo sea el propio adquirido determinante de la inversión extranjera pertinente de que se trate u otro cuya titularidad corresponda al hipotecante (deudor del precio aplazado), supuestos que para nuestro peculiar espejo interpretativo pueden refundirse en uno sólo, ya que ambos casos confluyen, en su íntima *hybris*, dos importantes vertientes: la relativa al estricto derecho privado y la que enlaza la cuestión con el Control de Cambios. Por lo tocante a la primera, es evidente que la no residencial institucional del hipotecante no tiene porqué desarbolar las posibilidades dispositivas ostentadas por él mismo, posibilidades integrantes, en suma, del arsenal operativo que tal derecho concede a cualquier titular dominical, sea o no español, resida o no en España. De todos modos, tampoco puede desconocerse la influencia que ejerce al respecto la preceptividad directamente conectada con el aludido Control de Cambios y que por lo que atañe al

supuesto que estamos considerando se escinde en una doble dirección: la que atina a la exigencia o no de algún tipo de autorización legitimante para el ejercicio de tales facultades dispositivas y la que impacta en el aspecto garantista que tal constitución hipotecaria materializa. Por lo tocante a la primera de las posibilidades de influencia, es de constatar que si bien la LRJCC, en su artículo 2.º, a), dispuso que: «A estos efectos, y mediante la reglamentación de Control de Cambios, podrá (el Gobierno) prohibir, someter a autorización previa, verificación o declaración y, en general, a cualquier tipo de control administrativo: los actos de adquisición y DISPOSICION realizados por un residente, sobre bienes o derechos poseídos en el extranjero y los mismos actos, referentes a bienes o derechos poseídos en España, cuando el adquirente o DISPONENTE sea un no residente», con posterioridad ninguna norma de tipología gubernamental abordó el tratamiento limitante de las hipotéticas aptitudes dispositivas de los no residentes sobre los bienes a los que atina el precepto que acabamos de transcribir, por lo que debe considerarse que su ejercicio no sufre ningún tipo de traba derivado de la aludida —y no nata— reglamentación (traba que de existir —y esta es otra vertiente a considerar— plantearía serias dudas sobre su constitucionalidad). Consecuencia de lo dicho es que los no residentes —inversores extranjeros adquirentes en este caso de inmuebles ubicados en el territorio nacional— pueden libremente constituir todas las hipotecas que estimen oportunas sobre bienes de su propiedad sitos en España, bien postreramente a su adquisición dominical o bien concomitantemente con la misma (hipótesis en la que legítimamente puede enmarcarse sin dificultad alguna la eventualidad que estamos examinando), siempre naturalmente que el acto constitutivo de la deuda asumida e hipotecariamente garantizada resulte regularmente articulado.

Por lo tocante a la segunda de las supradichas razones de influencia, tengo que poner de relieve que la hipoteca corporeiza, *per se*, una eventualidad garantista, y como tal puede hallarse sometida a los corsés operativos que desde las áreas del Control de Cambios rigen su instrumentación, especialmente los consignados en el supracitado artículo 3.1.8 del Real Decreto 2402/1980, influencia posible que a continuación vamos a tratar de explicitar al distinguir los distintos casos que al respecto pueden plantarse, y su conexión con la supradicha disposición (y otras) y ello partiendo de la absoluta irrelevancia — a los efectos del indicado Control de Cambios— de que se hipoteque un inmueble ajeno a la compraventa inversora subyacente o que lo sea el que haya sido especial objeto de la misma, supuesto, perfectamente admisible según las premisas generales operativas en la materia (admisión expresamente recogida además por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, al decir éste que: «La expresión del aplazamiento del pago, conforme al artículo anterior, no surtirá efectos en perjuicio de

tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca (...)), mención especial concesiva que no viene, sino, a corroborar una posibilidad cuyos vectores de legítima articulación aparecen del propio modo suficientemente cubiertos por las supradichas premisas generales sobre la materia.

Remato el entramado de estas elementales reflexiones propedéuticas sobre el particular —estrictamente referidas hasta ahora al posible ejercicio de las facultades dispositivas consumable por el titular no residente del inmueble a hipotecar—, agregando un conjunto de observaciones sobre las aptitudes del acreedor hipotecario para aceptar las garantías de tal tipo que se le ofrezcan en este ámbito y también sobre el posible encaje de las supradichas constituciones hipotecarias, en cuanto manifestaciones garantistas, en el seno de las normas del Control de Cambios operativas en tal sector, observaciones cuyo legítimo aparejamiento exige distinguir la siguiente dual posibilidad.

aab) Supuesto en el que la calendada hipoteca garantiza el cobro del precio aplazado titularizado por un vendedor residente.—En tal caso, la eventualidad que estamos ahora abordando no presenta problema alguno en cuanto a su legítima constitutividad, ni por lo que atañe a su posible consideración como determinante de una adquisición de un derecho real, ni por lo que se refiere a su admisible entendimiento como una concreta categoría garantista. Por lo que concierne al alcance de la primera de las aseveraciones integrantes de la reflexión permisiva aludida *ut supra*, es de hacer constar que tal adquisición —la de la hipoteca por parte del acreedor hipotecario residente (vendedor del inmueble materializador de la inversión extranjera con precio aplazado)— debe discurrir por los canales normales de adquiribilidad totalmente sustraídos a cualquier tipo de condicionamiento impuesto por la legislación de Control de Cambios, no encontrándose incluida tal empírica negocial dentro del rol de factibles supuestos sujetos al pertinente tamiz administrativo por parte del artículo 3 del Real Decreto 2402/1980.

Por lo que se refiere al carácter que tal adquisición acredita de manifestación garantista, hemos de partir de la base, dado el tenor literal del artículo 3.1.8 del Real Decreto 2402/1980 («Requieren previa autorización las siguientes operaciones: Uno. ... 8. El otorgamiento de garantías por no residentes respecto de obligaciones de residentes y por residentes respecto de obligaciones entre no residentes o entre residentes y no residentes») de que la misma no resulta incluíble en su círculo de irradiación normativa y siendo ello así la hipótesis que estamos viendo, en realidad, garantía prestada por un no residente (el hipotecante) en garantía de una obligación asimismo asumida por un no residente (el mismo hipotecante en cuanto adquirente del inmueble hipotecado no íntegramente pagado) queda hurtada al rigor de tal disposición por lo que la eventualidad negocial que

estamos debatiendo debe considerarse de absoluta y ejecutiva potencial articulación por las partes involucradas en la compraventa inversora inmobiliaria de que se trate (siempre, naturalmente, que ésta resulte regularmente conformada).

En vista de ello, y teniendo en cuenta lo anteriormente aducido acerca de la libertad en que deben enmarcarse las posibilidades constitutivas hipotecarias de los no residentes sobre los inmuebles de su propiedad, es evidente que la tesis que estamos evidenciando en estas líneas resulta de libérrima conformación por los involucrados como partes en la aludida compraventa inmobiliaria inversora a la que nos estamos refiriendo.

aac) Supuesto en el que la calendada hipoteca garantiza el cobro del precio aplazado titularizado por un vendedor no residente.—Todo lo anteriormente dicho resulta perfectamente reproducible ahora en cuanto ello atine a las capacidades constitutivas y aceptatorias del gravamen al que venimos haciendo alusión. Por otra parte, la eventualidad estudiada bajo este apartado, considerada bajo su prisma de categoría garantista, se halla sustraída a la soberanía desplegada por la legislación sobre el Control de Cambios, y ello por la sencilla razón de que la misma no alcanza competencialmente a aquella negociabilidad del tipo que sea que pueda desarrollarse entre dos no residentes (cual es el caso), negociabilidad que dada la situación de absoluta homogeneidad territorial de todos los implicados en ella queda totalmente al margen de los pronunciamientos suministrados por dicha legislación, *ex* artículo 1 de la LRJCC, resultando, por ello, liberalizada.

ac) Hipoteca constituida por un tercero ajeno a la compraventa inversora inmobiliaria de donde surge la obligación de pagar el precio garantizado

aaa) Ideas generales.—En la eventualidad hipotecaria a la que alude este epígrafe, en la que el constituyente del gravamen en cuestión es ajeno a la deuda garantizada, la relación vertebrada al efecto se superpone a la obligacional, resultando el entramado jurídico pertinentemente conformado bastante más complejo y denso que el equivalente al del supuesto que acabamos de relacionar —supuesto en el que los intervinientes en la relación crediticia subyacente (la compraventa inmobiliaria inversora) de donde procede el crédito a garantizar (el pago del precio aplazado) son los mismos que los partícipes en la supradicha relación hipotecaria)—, al intervenir forzosamente en él tres operadores jurídicos totalmente autónomos: el hipotecante (no interviniente en la relación crediticia base), el acreedor hipotecario (vendedor del inmueble de que se trate con precio

aplazado) y el deudor garantizado (comprador del aludido inmueble, obligado a la satisfacción del precio convenido).

A partir de tal arborificado diseño subjetivo, nos es dable distinguir, al igual que hicimos cuando enfocamos analíticamente las posibilidades hipotecarias antes reseñadas, dos distintas categorías operacionales en función de la calidad residencial del constituyente de la garantía, o sea, del hipotecante por deuda ajena, calidad que puede ser la de residente o la de no residente. Veámosla por separado.

aab) Hipotecante no deudor en este contexto, no residente.—Respecto a esta eventualidad —y arrancando del alcance epistemológico de todo el bloque de reflexiones que anteriormente explayamos sobre las potencialidades que acredita el no residente para hipotecar los bienes raíces ubicados en España cuyo dominio ostente y las de los no residentes para titularizar el gravamen correlativo, así como del conjunto de reflexiones que antes delineamos sobre la situación homónima garantista de carácter personal—, tengo que poner de manifiesto que la misma resulta legítimamente instrumentable en una duplice dirección, según que el acreedor garantizado (el vendedor del inmueble en cuestión) sea un residente o todo lo contrario. En la segunda de las alternativas dichas, el tema queda al margen de la legislación del Control de Cambios español por todas las razones anteriormente debatidas, resultando absolutamente liberalizada la constitución hipotecaria que la misma corporeice.

En la primera de las posibilidades relacionadas, es decir, la que atine al supuesto de que tal constitución tenga como destinatario a un residente, entonces su inserción (que es incontestable) dentro de las cuadernas normativas básicas del Control de Cambios acontece en función de la clave de liberalización a la que con anterioridad aludimos y que es la que lidera el régimen de prestación de garantías por un no residente (en este caso el hipotecante no deudor) en refuerzo de una obligación asumida por otro no residente (el comprador inversor extranjero inmobiliario) respecto a un acreedor residente (el vendedor del inmueble en cuestión revestido de tal condición territorial), liberalización que viene de la mano de la no inclusión del supuesto considerando en la taxativa relación de casos sometidos a la autorización prevista en el artículo 3.1.8 del Real Decreto 2402/1980 (antes transcrito).

Por otro lado, también es conveniente reseñar que, dada la condición no residencial del hipotecante, éste puede disponer legítimamente de los correspondientes fondos integrantes de la denominada por la Resolución que nos ocupa «aportación dinerada exterior», disponibilidad que puede ser importante en base al dato de que el presunto pago que en su caso pueda efectuar el dueño de la finca gravada en el supuesto de desencadenamiento de la acción hipotecaria (pago que viene a enervar el ejercicio de

la misma) puede materializarse con la supradicha aportación dineraria exterior, materialización devenida legítima dada la aludida condición no residencial del *solvens* (dueño de los bienes hipotecados), hecho que determina —y ello con independencia de las posibles acciones que puedan entrecruzarse entre el aludido *solvens* y el comprador inversor extranjero no residente que no pagó— el que la inversión inmobiliaria liberalizada en virtud de las directrices aportadas por la pluricitada Resolución de 30 de julio de 1975 encaje perfectamente en la más rigurosa legalidad al darse acabado cumplimiento a la exigencia contenida en el apartado cuarto, 1, de la mentada disposición, requirente de que el pago del precio pertinentemente aplazado se consume mediante la correspondiente ineludible y pluricitada aportación dineraria exterior, aportación convertida en realidad aunque por persona distinta del primitivo deudor, hecho que resulta indiferente tanto a los efectos del pago tenido en cuenta en su vertiente de categoría jurídica civil, *ex* artículo 1.157 del Código Civil, como considerado desde las especiales panorámicas del Control de Cambios.

aac) Hipotecante no deudor en este contexto, residente.—Bajo este apartado podemos distinguir asimismo toda suerte de hipótesis garantistas que ya tuvimos en cuenta cuando nos referimos a los supuestos de afianzamientos y avales prestables por residentes. Así, nos es dable diferenciar —partiendo de la inamovible condición no residencial que debe asumir el deudor reforzado (el comprador inversor extranjero)— según que la hipoteca se constituya en favor de un acreedor (vendedor del inmueble en cuestión) residente o no. Veamos ambas posibles tesis por separado:

1) Hipoteca constituida en favor de un no residente.—Partiendo de todos los planteamientos especulativos anteriormente expuestos sobre la potencialidad de tales no residentes para aceptar titularidades hipotecarias «españolizadas», tengo que poner de relieve que desde el punto de vista de la enfilada garantista que la empiria negocial que estamos viendo materializada, la situación que da título a este apartado presupone una garantía prestada por un residente respecto a una deuda asumida por un no residente (consistente en el pago del precio aplazado de que se trate) en favor de otro no residente (el vendedor del inmueble en cuestión), hipótesis que por implicar una relación entablada entre dos operadores jurídicos de distinta condición residencial es encuadrable perfectamente dentro del dintorno limitativo dibujado por el artículo 3.1.8 del Real Decreto 2402/1980, y por ello sometido al régimen impositor de la especial autorización administrativa que tal precepto delinea, exigencia que no ha sido mitigada en absoluto por la ulterior Orden de 23 de enero de 1981.

2) Hipoteca constituida en favor de un residente.—En esta hipótesis, que presupone el establecimiento de la oportuna relación hipotecaria entre

dos residentes, ni siquiera se plantea el problema al que antes hemos hecho alusión acerca de las condiciones en que debe desenvolverse la hipotecabilidad a la que la misma se refiere, cuestión que no presenta matiz alguno de conflictividad, dado que tanto el constituyente del gravamen como el que deviene concomitantemente titular del mismo presentan una idéntica condición territorial (la de residentes), calidad cuya convergencia en ambas partes implica además la sustracción de la situación creada del estrecho marco en que se desenvuelve la negociabilidad conectada con el Control de Cambios, ex artículo 1 de la LRJCC, hurtamiento acompañado de la plena liberación conformativa de la hipótesis considerada.

Por contrapartida, en esta hipótesis se suscita la cuestión de si el residente puede intervenir en una situación de garantía cuya depurada efectividad solutoria resultaría difícil de instrumentar teniendo en cuenta el carácter de especial monetización que acredita la obligación principal garantizada (consistente en la oportuna aportación dinerada exterior), monetización de índole excepcional a la que normalmente no tiene acceso el prestador de la garantía por su carácter de residente, aspecto que ya ha sido especialmente debatido al tratar del tema correlativo al ahora suscitado, planteado como consecuencia de las garantías personales que en este orden de cosas fueren prestables por los residentes.

Al respecto tengo que puntualizar que teniendo en cuenta que la asunción de la especial responsabilidad hipotecaria (que únicamente obliga a «un dejar hacer» a efectos de que por los Organos jurisdiccionales competentes se obtenga, en su caso, el valor en cambio de la cosa gravada para pagar con su importe al acreedor hipotecario —preferente frente a otros potenciales—) no engendra para el dueño de los bienes hipotecados obligación solutoria alguna respecto al supradicho acreedor hipotecario —en este caso al residente vendedor de la cosa al no residente—, es obvio que las consideraciones que adujimos al respecto sobre la imposibilidad de que los residentes garanticen personalmente la deuda a la que nos estamos refiriendo no son en modo alguno aplicables a la eventualidad garantista que da título a este subepígrafe, toda vez que el residente hipotecante no se halla compelido —como dijimos— a realizar ningún tipo de entrega solvencial de aportación dineraria exterior. Siendo ello así, la posibilidad de que el aludido residente garantice hipotecariamente la obligación aplazada asumida por el comprador no residente frente al vendedor residente —que se halla fuera de toda discusión, examinando la cuestión desde ópticas aportadas por el Derecho privado (considerando tal hipoteca como una concreta manifestación de las facultades gravatorias integradas institucionalmente en el correspondiente haz de potencialidades dispositivas ofrecidas por el aludido Derecho privado a todo titular dominical sea cual

fuere su residencia y nacionalidad tal como apuntamos con anterioridad—, desde el punto de vista del Control de Cambios, y, en particular, de la legislación reguladora de la inversión extranjera, presenta no obstante una fisonomía especial, toda vez que su ejecución —y consiguiente pago al acreedor residente y vendedor del inmueble— no provoca la consecuente regularización de una situación evidentemente noxológica, situación en la que se habrá incurrido previamente al no haberse hecho el pago al supradicho vendedor del inmueble en cuestión con la aportación dineraria exterior a la que se refiere la supracitada Resolución de 30 de julio de 1975 (tema que será debatido en otros pasajes de esta obra cuando realicemos la exégesis de la disposición final primera [«De conformidad con lo establecido en los párrafos tercero y cuarto del artículo 6.º del título preliminar del Código Civil, serán nulos de pleno derecho los actos contrarios a este Reglamento y los realizados en fraude del mismo (disposición final primera de la Ley de Inversiones Extranjeras» del vigente RIE)], sino con la cantidad cifrada en pesetas comunes provenientes de la ejecución hipotecaria que afecte al bien propiedad del titular residente hipotecante por deuda ajena.

En cualquier caso, y con ello concluyo el debate sobre la hipótesis que da título a este apartado, en la misma no puede acaecer, sin la previa autorización de la DGTE, el pago subrogatorio que en los supuestos normales está al alcance de cualquier dueño de bienes hipotecados una vez han sido requeridos de pago o bien con anterioridad o coetáneamente al acto de la subasta, imposibilidad que deviene del hecho ya apuntado de que tal dueño carece —en su calidad de residente— de acceso legítimo a la supradicha aportación dineraria exterior, cantidad foraneizada cuya insatisfacción es, en suma, la motivante del ejercicio de la acción hipotecaria.

3. SUPUESTOS DE TRUEQUE EN LA TITULARIDAD DOMINICAL (LIBRE O GRAVADA) DEL INMUEBLE ADQUIRIDO CON PRECIO APLAZADO ESPECIALMENTE AUTORIZADO O DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCION DE LA DGTE DE 30 DE JULIO DE 1975

A) IDEAS GENERALES

Se ha de partir de la base de que la supradicha disposición únicamente se refiere a las cuestiones cuya regulación efectúa desde los estrictos apremios de la normativa impactante en la fenomenología de la inversión extranjera y del Control de Cambios, sin pretender —ni mucho menos—

incidir normativamente en las mismas desde perspectivas de globalidad. Siendo ello así, tanto en la hipótesis de aplazamientos liberalizados como en la de los especialmente autorizados, hay que acudir a los veneros normativos básicos y generales a fin de poder trazar el régimen jurídico disciplinante de las posibles modificaciones subjetivas que puedan afectar a la titularidad del inmueble adquirido bajo las premisas parcialmente proveídas por la supradicha disposición, veneros por cuyos surcos discurren todos aquellos pronunciamientos normativos contenidos en el Código Civil y la Ley Hipotecaria que sean aplicables al caso, resultando de los mismos el dato de que el comprador no residente, pese al aplazamiento —especialmente autorizado o genéricamente liberalizado— consignado en la escritura materializadora de su adquisición, ha devenido titular dominical del mismo modo pleno, disponiendo por ello, de todo el conjunto de potencialidades jurídicas que le son ofertadas por nuestro ordenamiento común, posibilidades que por lo que nos concierne peculiarmente hacen referencia al hecho de poder provocar lícitamente tanto la enajenación, como la hipoteca, y de haber acaecido previamente la constitución de ésta, la ulterior enajenación de la finca hipotecada. Veamos brevemente tales posibilidades.

B) SUPUESTO DE ENAJENACIÓN DE LA FINCA ADQUIRIDA
LIBRE DE HIPOTECAS

En tal caso, nos es dable distinguir según que el aplazamiento del pago de la aportación dineraria exterior convenida se garantice con condición resolutoria o no, dualidad fundamental una de cuyas disyuntivas vamos a obviar por ser tratada específicamente un poco más tarde, limitándonos ahora a considerar la restante, es decir, la que queda plasmada en un aplazamiento solutorio puro y simple.

En tal caso, el comprador no residente, una vez acontecido el título y el modo pertinente, deviene dueño del inmueble cuyo pago se aplazó en todo o en parte de la forma prescrita por la Resolución que estamos debatiendo (o por las normas pertinentes del Control de Cambios), titularidad de la que dimana la posibilidad de su ulterior disposición efectiva por vía *inter vivos* y *mortis causa*, a título oneroso o gratuito.

Comoquiera que las primeras potencialidades transmisivas serán ulteriormente debatidas cuando analicemos en el momento oportuno —y con la profundidad necesaria— la exégesis de la disposición adicional séptima del vigente RIE [«1. Las personas enumeradas en el artículo 1º de este Reglamento, que por sucesión testada o intestada, donación por causa de muerte o actos de naturaleza análoga, adquieran la titularidad de alguna

de las inversiones previstas en el artículo 3.º del mismo, requerirán autorización administrativa para:

- a) la transmisión de las mismas a cualquiera de las personas que enumera el artículo 1.º;
- h) la transferencia al extranjero de los beneficios y rendimientos que produzcan, y
- c) la transferencia al extranjero de los capitales así adquiridos y del importe de su enajenación.

2. Las autorizaciones referidas en el número 1 de esta disposición adicional, no serán necesarias en el caso de que el causante o transmitente reúna ya las condiciones de inversor extranjero definidas en el artículo 1.º de este Reglamento, y la inversión se hubiera efectuado de acuerdo con lo previsto en el número 1.1 del artículo 2.º (disposición adicional cuarta de la Ley de Inversiones Extranjeras)», vamos a ocuparnos exclusivamente de las segundas, y ello arrancando siempre de un enfoque netamente civil, prescindiendo por lo tanto de si la operación transmisiva intentada requiere o no autorización administrativa (o queda sometida a cualquier otro tipo de control), cuestión que será tratada debidamente cuando efectuamos la glosa del artículo 15 del supradicho RIE.

C) REPERCUSIÓN EN LA VENTA ULTERIOR DEL APLAZAMIENTO DEL PAGO DEL PRECIO CUANDO EL MISMO NO ES PUESTO EN CONDICIÓN NI APARECE GARANTIZADO CON UNA HIPOTECA RECAYENTE SOBRE EL MISMO INMUEBLE TRANSMITIDO

En tal caso, tanto si la compraventa ha sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad como si no, el adquirente del inmueble en cuestión —inversor extranjero o no— debe quedar totalmente inmune frente a cualquier tipo de letalidad resolutoria derivada del incumplimiento de tal obligación, cuestión que por lo que atañe a la titularidad dominical inscrita por el no residente plantea el problema de determinar cuál deba ser el alcance jurídico de la expresión tabular de tal aplazamiento, expresión registral que se impone en los libros del Registro por expresa disposición de la normativa que disciplina su llevanza. Así, es de tener en cuenta que el artículo 10 de la Ley Hipotecaria señala que en «la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega en metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiere hecho o convenido el pago», criterio de minuciosa requisitabilidad tabular que no es, sino, la traducción hipotecaria de aquellos preceptos del Código Civil que vienen a liderar la presencia del precio en las compraventas

como uno de los elementos institucionalmente constitutivos de su concreta medulación negocial, ex artículo 1.445 y siguientes del Código Civil.

En realidad, lo que se traslada al Registro, a efectos de su consiguiente visibilización libraria, es la concreta obligación de pagar el precio, obligación que debe quedar enmarcada tabularmente en sus justos términos de concepción, y ello tanto en cuanto al delimitado parámetro modal satisfactivo como respecto a aquel que atina a su singular *tempus* de exigibilidad. Ello quiere decir que en los libros registrales deberá hacerse una expresa referencia no sólo al tiempo convenido de exigencia de la obligación (o al pago confesado o concomitante materializado), sino también a la suma de dinero en que se encarna el mismo, o bien a aquellos títulos valores que cumplan la correspondiente tarea solutoria (cheques, letras de cambio, pagarés a la orden) con funcionalidad sustitutiva del propio dinero, debiendo asimismo tenerse en cuenta en el tratamiento especulativo de esta cuestión que en la hipótesis de compraventa inversora que estamos debatiendo, la aludida obligación de pagar el precio aplazado asumida por el comprador no residente deberá cifrarse —y tabularse en consecuencia— precisamente en la aportación dineraria exterior especialmente tenida en cuenta (bien aparezca ésta representada por pesetas convertibles o bien directamente por divisas).

Por otra parte, y siguiendo con el delineamiento registral de la cuestión, es subrayable el hecho de la aplicabilidad al caso que nos ocupa de las normas comunes que vienen a instrumentar la constancia libraria de las entregas sucesivas (o de la total) de la parte (o de la integridad) del precio aplazado, normas que aparecen representadas por la preceptividad resultante del artículo 58 del Reglamento Hipotecario, precepto que será transcrito literalmente cuando hagamos una referencia (lo que tendrá lugar en el capítulo siguiente) a la presunta condición resolutoria en que puede convertirse el eventual impago del precio convenido.

En cualquier caso, entiendo que lo más importante y singular de la constancia tabular del aplazamiento inscrito, ínsito en la órbita normativa aportada por la Resolución de la DGTE de 30 de julio de 1975, es que la extensión de la nota marginal indicativa del cumplimiento de la obligación incorporada al mismo sólo podrá acontecer cuando del documento que se presente para su toma de razón (notarial o judicial) resulte que el pago que quedó pendiente se ha hecho con aportación dineraria exterior (y de la forma prescrita por la Resolución de la DGTE de 28 de abril de 1982), resultando tal exigencia del preciso —e imperativo— *dictum* contenido al efecto en el apartado 1 de la Instrucción número 4 de la supradicha Resolución de 30 de julio de 1975, disposición que viene a condicionar la practicidad del esquema liberalizador programado por la misma a que el precio legítimamente aplazado (en su integridad o en parte) se satisfaga en

su día con la menudada aportación dineraria exterior, siendo a tales efectos conveniente, como recordatorio de la legalidad vigente en la materia, que si de la escritura de compraventa autorizada no resultase suficientemente explícita esta exigencia, el Registrador inscribiente la resalte en el cuerpo del asiento y en la nota expresiva del despacho al pie del título.

Ello dicho, y partiendo de tales planteamientos, tengo que puntualizar que sea cual fuese la trascendencia de la registración de la compraventa inversora en cuanto coadyuvante al control de la legalidad en el ámbito del sector exterior (y de la inversión extranjera), lo que resulta indudable es que los esquemas hipotecarios normales no resultan mínimamente alterados como consecuencia de tal labor de control. Con ello quiero decir que el alcance de la expresión tabular del aplazamiento del pago al que venimos haciendo alusión corre la misma suerte que cualquier otro (y a la que alude el art. 11 de la Ley Hipotecaria al señalar que: «La expresión del aplazamiento del pago del precio, conforme al artículo anterior, no surtirá efectos en perjuicio de tercero...», criterio que desde vertientes operatorias netamente tabulares resulta corroborado por el artículo 51.7.1.^a del Reglamento Hipotecario que, en cuanto a lo que nos concierne, apunta que: «En ningún caso se indicarán... los aplazamientos de precio no asegurados especialmente»).

Ello supone, y sintetizo mucho la cuestión, toda vez que un estudio en profundidad de esta temática extravaría considerablemente nuestros delimitados objetivos expositivos, que el subadquirente de la finca objeto de la compraventa inversora queda al margen cuando lo sea a título oneroso y de buena fe (siendo más discutible cuando lo fuese a título gratuito) de cualquier resultado jurisdiccionalmente resolutorio que por el impago del precio aplazado haya obtenido el primitivo vendedor, y que por vía consecutiva pudiere afectarle, y ello aun cuando la expresión del aplazamiento hubiere resultado debidamente registrada de la forma a la que acabamos de hacer alusión, todo ello sin perjuicio de las consecuencias civiles y penales que desde el punto de vista del Control de Cambios pudieren recaer, previa la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador de tipo administrativo o penal, sobre el primitivo comprador no residente, consecuencias que en modo alguno podrán afectar al subadquirente oneroso que haya procedido de buena fe, operador jurídico que podrá resistir lícitamente cualquier pretensión resolutoria que hipóticamente le tenga como destinatario de ulterior grado.

A modo de colofón del tratamiento de esta problemática, tengo que poner asimismo de relieve que en la hipótesis que estamos contemplando, el prístino comprador no residente, que con ulterioridad transmita onerosamente su titularidad, en realidad lo que está efectuando es una liquidación de la misma, encajable en todas las coordenadas de requisitabilidad

y contraste exigidas por las normas de Control de Cambios que lideran esta materia y que ahora no nos interesan, aunque a fin de aportar una imprescindible visión de conjunto sobre el particular, tengo que poner de relieve que el aludido comprador no residente que venda con ulterioridad el inmueble previamente adquirido y no íntegramente pagado, no podrá transferir nada al exterior, sino que el precio percibido del ulterior comprador deberá quedar en España a efectos de la ulterior depuración de sus responsabilidades civiles y administrativas en las que hubiera podido incurrir, debiendo inscribirse en la misma línea preventiva y cautelar el pronunciamiento normativo resultante de la Instrucción 7 de la Resolución que nos ocupa cuando condiciona la eventual transferibilidad de las cantidades que en concepto de renta hubiere podido percibir el comprador no residente del inmueble al hecho de que el precio de adquisición se encuentre totalmente pagado.

D) SUPUESTO DE ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE ADQUIRIDO
CUANDO EL MISMO HA SIDO PREVIAMENTE HIPOTECADO
POR SU TITULAR COMPRADOR NO RESIDENTE

Partimos de la base de que tal titular, dueño con plenas facultades dispositivas, puede constituir los gravámenes hipotecarios sobre el inmueble de su propiedad que estime oportuno, y ello aun cuando su precio no se halle íntegramente satisfecho, gravámenes que teleológicamente pueden orientarse en una triple dirección: como garantía del precio aplazado (en cuyo caso el acreedor hipotecario es el vendedor de dicho inmueble), en garantía de cualquier otro crédito no relacionado con la compraventa que él consumó y, en última instancia, en garantía de la cantidad que una determinada entidad crediticia le prestó en pesetas de conformidad con lo prescrito en la Instrucción quinta de la pluricitada Resolución de 30 de julio de 1975, hipótesis que será objeto de análisis singularizado un poco más tarde.

Centrado así el tema en la observación de las dos posibilidades primeramente reseñadas, tengo que evidenciar que la hipótesis materializada en la constitución de una hipoteca por una deuda propia o ajena del comprador no residente (que no sea, siendo propia, la mantenida con el vendedor del inmueble hipotecado) no plantea especial complejidad por lo que vamos a prescindir de entrar en su detalle (actitud extensiva tanto al proceso constitutivo como al transmisivo afectante a dicho inmueble), aunque no quiero dejar de lado esta eventualidad jurídica sin poner de manifiesto que al igual que acontece con las ulteriores transferencias dominicales que pudiere impulsar el comprador no residente, en la constitu-

tiva que estamos resaltando, la expresión del aplazamiento del pago del precio consistente en la plurimeritada aportación dineraria exterior no afecta en modo alguno a la estabilidad de la hipoteca constituida por el comprador no residente (salvo, claro está, que sea esta segunda o que tal aplazamiento se haya garantizado con la supraindicada presunta condición resolutoria expresa).

Dicho ello, vamos a pasar al estudio de la última de las posibilidades hipotecarias circunstanciadas, es decir, aquella que garantiza el crédito que sobre el inmueble vendido con precio aplazado titulariza el Vendedor, hipoteca de cuya posibilidad —en cuanto concreta manifestación garantista— considerada desde vertientes normativas conectadas con el Control de Cambios nos ocupamos con anterioridad.

Siendo ello así, sólo cabe que nos refiramos a la eventual ulterior enajenación de dicho inmueble por parte del comprador no residente mientras no hubiese satisfecho íntegramente el precio que quedó pendiente, supuesto que únicamente vamos a considerar (ya que cualquier otro caso no presenta singularidad alguna a reseñar) cuando el comprador de tal inmueble pretenda asumir la deuda pendiente que mantenía su vendedor con el primitivo *tradens*, eventualidad normativamente cubierta —desde perspectivas de máxima generalidad— por el artículo 118 de la Ley Hipotecaria al decir que:

«En caso de venta de finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubieren pactado que el segundo se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor prestare su consentimiento expreso o tácito. Si no se hubiere pactado la transmisión de la obligación garantizada, pero el comprador hubiere descontado su importe del precio de la venta, o la hubiere retenido y al vencimiento de la obligación fuere ésta satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar del acreedor hasta tanto que por el comprador se le reintegre el total importe retenido o descontado.»

En virtud de este artículo —cuya influencia extravasa considerablemente el reducido círculo hipotecario al incidir de modo pleno —y no de forma mercurial— en el ámbito constructivo de una eventual teoría general sobre la asunción de las obligaciones en su consideración pasiva (figura de perfiles poco nítidos y cuya afloración puede tener no sólo un origen convencional, cual es el caso previsto por el artículo transcrito, sino también judicial y en ocasiones legal)—, el comprador de una finca hipotecada puede asumir la obligación de pagar el precio pendiente que afectaba a su vendedor bajo una dicrónica modalidad: la plena o liberatoria y la puramente satisfactiva. En la primera de las alternativas dichas, que requiere

el consentimiento expreso o tácito al efecto del acreedor cedido, el vendedor —deudor inicial y prístino hipotecante— queda íntegramente desvinculado de la obligación pasivamente transmitida, cosa que no acontece en la segunda de las modalidades asuntivas dichas, bien se articule instrumentalmente ésta bajo la forma de descuento o bien bajo la de retención, ocupándose asimismo el precepto que acabamos de transcribir de fijar las consecuencias subrogatorias esenciales que se derivan del incumplimiento de la asunción puramente satisfactiva reseñada, consecuencias materializadas, a fin de evitar una evidente situación de enriquecimiento injusto, en la subrogación pertinente del vendedor que transmitió la finca de que se trate, y que con ulterioridad satisfizo la porción del precio pendiente cuyo importe fue solutoriamente retenido por el comprador o descontado del que se convino por la ulterior venta, en la titularidad crediticia garantizada con la hipoteca vigente sobre la finca objeto de la operación que estamos describiendo, subrogación cuya concreta cobertura registral se recoge en los artículos 230 y 231 del Reglamento Hipotecario.

Sumariamente descrito este proceso, y ya en específica atinencia a la problemática enlazada con nuestra preocupación especulativa al respecto —conectada con el análisis de esta cuestión a la luz del sistema tutelante del Control de Cambios—, tengo que poner de relieve que el fenómeno asuntivo que acabamos de considerar, cuando el mismo se proyecte sobre una finca hipotecada en garantía del precio aplazado consistente en la aportación dineraria exterior a la que alude la Resolución de 30 de julio de 1975 (o en garantía de cualquier otro aplazamiento autorizado en el sector de la inversión extranjera inmobiliaria), sólo es de posible instrumentación, sin una aquiescencia previa y discrecional de la DGTE, cuando el ulterior comprador del inmueble de que se trate sea asimismo un no residente, calidad territorial que se impone por obvias razones de Control de Cambios y cuya exigencia deviene lógica si tenemos en cuenta que los residentes no tienen acceso normal a la tenencia de la supradicha aportación dineraria exterior, componente crematístico de presencia inexcusable en estas áreas.

Así pues, el proceso asuntivo diseñado por el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, cuando el mismo tenga por objeto una finca hipotecada en garantía del aludido precio aplazado, permite su desglosé según cual sea la calidad residencial del asuntor —pleno o satisfactivo— de la deuda, siendo de libre articulación cuando el referenciado comprador asumente de dicha obligación sea asimismo un comprador no residente (requiera o no su adquisición ser sometida al trámite de la previa verificación prevista por el artículo 12 del RIE, cuestión distinta a la que ahora es objeto de nuestra atención interpretativa) y requiriendo autorización específica de la DGTE cuando el hipotético asumente (y ello en cualquiera de las variantes

funcionales dichas) sea un residente, exigencia demandada ante la imposibilidad de que el referido comprador acredite lícitamente la titularidad de los fondos monetarios externalizados imprescindibles para el pago de la obligación asumida.

4. HIPOTESIS ESPECIAL EN LA QUE LAS CANTIDADES APLAZADAS QUEDAN INCORPORADAS A LAS CORRESPONDIENTES LETRAS DE CAMBIO

Partiendo de la base de que según las normas civiles básicas, el precio convenido en la compraventa puede cifrarse en «dinero o signo que lo represente», artículo 1.445 del Código Civil, es evidente que el correspondiente aplazadamente pactado en la compraventa inmobiliaria inversora que nos ocupa podía (y puede) ser instrumentado bajo tal modalidad solutoria no dineraria, atendida por lo demás a los efectos previstos en el artículo 1.170.2 de dicho Código Civil («La entrega de pagarés a la orden o letras de cambio u otros documentos mercantiles, sólo producirán los efectos del pago cuando hubiesen sido realizados, o cuando por culpa del acreedor se hubiesen perjudicado»).

Siguiendo por esta misma línea argumental, hemos de poner de relieve que desde el ángulo normativo del Control de Cambios, la modalidad solutoria reseñada resulta perfectamente de recibo, habiendo merecido incluso el refrendo expreso por parte de la Resolución que estamos evidenciando que arranca en su tarea jurisdicente de la legitimidad de su operatoria al decir en los apartados 3 y 4 de su Instrucción cuarta que:

«3. En caso de que el precio aplazado se formalice mediante la emisión de letras de cambio, éstas deberán domiciliarse en una entidad bancaria delegada con cargo a una cuenta extranjera para pagos en España (Cuentas A) o cuenta extranjera en pesetas convertibles (Cuentas B).

4. Se autoriza, con carácter general, el descuento de los efectos a que se refiere el párrafo anterior y la concesión de créditos en pesetas a los residentes, a cuenta de los cobros pendientes, en los casos de aplazamiento de pago previstos en el apartado 1»

Así pues, al igual que en las compraventas «comunes» fue (y es) factible el que el precio diferido quedase representado por letras de cambio, posibilidad que suscitó en innumeradas ocasiones una densa problemática dado el carácter prioritariamente abstracto de las cambiales que en su vigor ejecutivo quedan netamente desconectadas del contrato basal (el de la compraventa) con incontestable deterioro del caudal defensivo al que

pudiere acceder el comprador, operador jurídico que no podrá alegar lógicamente **ninguna** de las excepciones causales que fueren justificativas de un aplazamiento (legítimo, pero no inicialmente convenido) del precio debido de presente —activado por el mismo— como consecuente y lícita medida de presión para que el vendedor subsane incumplimientos contractuales propios a él sólo imputables.

En todo caso, conviene tener presente que la problematidad mencionada experimenta una evidente agravación cuando el correspondiente derecho de crédito del vendedor se garantice condicionando resolutoria-mente —tema que veremos con detalle en el capítulo ulterior— la estabilidad contractual del negocio jurídico motivante de la titularidad dominical o posesoria transmitida al inversor extranjero a que se produzca (o no) el hecho antijurídico del incumplimiento del pago del precio, ya que en tal peripecia —inserta en la más acendrada noxología **negocial**— debe diferenciarse nítidamente cuál es la porción cuantitativa del total importe a pagar en virtud de la cambial librada oportunamente, que es la netamente representativa de su *quantum* estricto (sustrayendo de los consabidos efectos resolutorios contractuales que en su caso deban producirse, los incumplimientos solutorios que afectan a aquellos importes englobados en los totales incluidos en las cambiales libradas al efecto, comprensivos tanto de gastos asumidos e impuestos repercutidos en su caso como de los eventuales intereses convenidos, intereses que, en puridad, no son constituyentes de la entidad jurídica «precio»).

En cualquier caso, el Notario interviniente en la formalización de la inversión extranjera de que se trate debe —en el ejercicio de sus previas e inexcusables funciones **controladoras**— depurar la regularidad de las pretensiones deducidas al efecto por los vendedores a fin de que no se instrumenten fedatariamente con su legítima intervención competencial situaciones de profunda injusticia en este ámbito, hecho que acaecería de considerarse como «precio» —tal como hemos **apuntado**— cantidades dineradas que no acreditan tal calidad (intereses, impuestos repercutidos), cantidades que una vez debidamente refundidas y trasladadas a la categoría jurídico-financiera de la «letra de cambio» han de ser inexcusablemente pagadas por el comprador a fin de evitar la consecuente —y arrasadora— rigurosidad ejecutiva de la acción cambiaria. Asimismo, el Registrador inscribiente de la escritura de venta invasora, en sus indeclinables funciones calificadoras, debe propiciar en la inscripción, cuando el impago se condicione resolutoria-mente en virtud de lo establecido o al efecto por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, un desmenuzamiento singularizador de los importes incluidos en la correspondiente cambial, a fin de impedir que a través de la resolución registral que pueda instar el vendedor en el supuesto del impago de la letra de cambio representativa del precio, prosperen

pretensiones de retransmisión dominical que poco o nada tienen que ver con el elemento medular justificativo de tal resolución, al intentarse la misma no por el impago del aludido precio, sino del que concierna singularmente a las cantidades a él irregularmente adheridas (intereses, gastos e impuestos). Todo ello obliga a una muy acendrada labor de depuración registral de las escrituras formalizadoras de inversiones extranjeras materializadas en adquisiciones inmobiliarias cuando el precio interviniente en la articulación de las mismas se hallase representado por letras de cambio, pero en todo caso, la indiscutible y congénita dificultad de la tarea no exonera a ningún Registrador de la Propiedad de la carga de efectuarla, carga cuya legitimidad operativa, y por lo concerniente al supuesto concreto que estamos comentando, fue contundentemente corroborada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de septiembre de 1987, Resolución (sobre la que volveremos en el capítulo siguiente) en la que se debatió la posibilidad de considerar como «precio» determinadas cantidades repercutidas por el concepto de tráfico de empresas, cantidades que la sociedad vendedora de un inmueble había previamente satisfecho a Hacienda por su gestión mercantil en el tráfico de bienes raíces, y que previamente diluidas en las sumas propiamente indicativas del precio convenido fueron incorporadas a las pertinentes letras de cambio oportunamente aceptadas por el comprador.

Tras las oportunas alegaciones de los intervinientes en el recurso planteado, procedentes tanto del Registrador calificador como del Notario autorizante de la escritura (que se recurrió a efectos estrictamente doctrinales), la Dirección General de los Registros y del Notariado, tras confirmar el auto apelado del Presidente de la Audiencia que coincidió en sus apreciaciones con las dimanantes del Registrador calificador, sostuvo veredictivamente la no consideración como precio de la suma debida por el comprador por la repercusión pactada por el impuesto de tráfico de empresas, no accediendo a la pretensión exteriorizada en la escritura sometida a calificación de que tales cantidades repercutidas figurasen en la condición resolutoria cuyo evento técnicamente condicionante era el hipotético incumplimiento de la obligación del pago del precio, precio cuya depuración tabular exigía sustraer del mismo las cantidades repercutidas por el anterior concepto dicho.

Ello expuesto, y a fin de concluir lo más adecuadamente posible con la puesta de manifiesto de estas ideas generales cuya vertencia —en apretada síntesis— resulta imprescindible para la actual e inicial comprensión de lo que el capítulo siguiente aduciremos con mayor rigor, tengo que señalar que por expresa imposición del apartado 4 de la Resolución de 30 de julio de 1975 (tal como vimos) —y por la acrisolada coherencia sistemática con el resto del ordenamiento en materia de inversiones extranjeras—, cuando

se concertase por las partes involucradas un diferimiento del pago del precio estipulado (que en todo caso debía figurar en los partes que oportunamente se remitían (y remiten) al Registro de Inversiones Extranjeras) devenía (y deviene) requisitalmente imprescindible el que los plazos que resultaren ulteriormente abonados fuesen (y sean) correspondientemente satisfechos con la congruente aportación dineraria exterior, y que en caso de que el aludido aplazamiento se instrumentase (o instrumente) mediante la emisión de las oportunas letras de cambio, éstas debían domiciliarse de modo imprescindible en una entidad bancaria delegada con cargo precisamente a una cuenta extranjera para pagos en España (Cuentas A) o cuentas extranjeras en pesetas convertibles (Cuentas B), exregla 3, apartado 4, de la Resolución supracitada (en la actualidad, y tal como ampliamente apuntamos en los comentarios que formulamos respectó al artículo 2.º del RIE, la dúplice posibilidad contable supraaludida ha devenido absoleta al ser sustituida la misma por una nueva alternativa financiera en virtud de lo establecido por el Real Decreto 1723/1985, norma ampliamente elucidada en los supraindicados comentarios al artículo 2.º a los que nos referimos).

En cualquier caso, conviene tener en cuenta que la aludida domiciliación (que puede tener como destinataria o bien una cuenta de las integradas en la nueva categoría de cuentas extranjeras de pesetas convertibles instaurada por el Real Decreto supradicho o bien una de las cuentas en divisas a las que alude la también citada Circular 7/1987 del Banco de España) debe ser coetánea con el otorgamiento de la escritura que se autorice al efecto y resultar indubitada de la misma, coetaneidad escrituraria impuesta por el carácter de absoluto presupuesto contemporáneo condicionante que tal domiciliación acredita para la puesta en marcha de la liberalización diseñada por la Resolución que estamos viendo, debiéndose asimismo constarse tal extremo en los libros del Registro como antecedente imprescindible para que en su día pueda provocarse la extensión de la nota marginal a la que alude el artículo 58 del Reglamento Hipotecario, asiento que tiene como finalidad fundamental reflejar tabularmente los pagos sucesivos (o el único) con aportación dineraria exterior que a cuenta del total precio aplazado vayan teniendo (o tenga) lugar.

Por otra parte, también hemos de puntualizar que en línea con las directrices procedentes del anteriormente vigente conjunto normativo disciplinante de las inversiones extranjeras (la LIE y RIE de 1974), la regla 2 del apartado 4 de la Resolución que analizamos se encargó de consignar una puntual referencia al número 4 de la Resolución de la DGTE de 25 de enero de 1975 (referencia que con posterioridad debió ser entendida como hecha a la de 28 de abril de 1982, que derogó el aludido número 4 de la supracitada Resolución en cuanto a la forma de acreditar

la existencia y foraneidad del metálico con que se pagó la inversión de que se tratase, tema que nosotros hemos debatido con suficiente amplitud expositiva en los comentarios que hicimos al artículo 4 del RIE).

En último término, y retomando analíticamente la problemática que suscitó el pago aplazado instrumentado con letras de cambio, sólo me queda añadir ahora, como colofón de estas apresuradas consideraciones generales, que las cambiales libradas representativas del precio aplazado eran perfectamente negociables, autorizándose expresamente, como una concreta modalidad de la hipotética utilización financiera de las letras de cambio emitidas, el descuento de las mismas, resultando tal permisión —concebida con visos de convicente generalidad e incondicionalidad— de la regla cuarta, del apartado 4, de la Resolución determinante de estos comentarios, a cuyo tenor: «Se autoriza con carácter general el descuento de los efectos a que se refiere el párrafo anterior y la concesión de créditos en pesetas a los residentes, a cuenta de los cobros pendientes, en los casos de aplazamiento del pago previsto en el apartado 1».

Al respecto, tengo que señalar que la figura de descuento —en sus distintas modalidades bancarias— no nos interesa en este momento peculiarmente, siendo ahora únicamente reseñable el hecho de que las letras de cambio en las que figurase como librado aceptante el inversor extranjero no presentaba especificidad alguna en cuanto a su factible utilización como instrumento de garantía, siendo el aludido descuento [contrato por el cual el Banco, previa deducción del interés convenido, anticipa al cliente (descontante) el importe de un crédito frente a un tercero, todavía no vencido, mediante la cesión, salvo buen fin, del crédito mismo, artículo 1.858 del Código Civil italiano] uno de los medios más intensivamente empleado a efectos de anticipaciones solutorias y que permitía al vendedor del inmueble transmitido con finalidades inversoras obtener de forma inmediata el *quantum* económico pendiente de ejecución de la operación convenida, provocando tal operación la cesión del crédito al Banco interviniente, a quien, en su caso, debía pagar, en cuanto nuevo tomador, el inversor extranjero librado, llegado el vencimiento de la cambial transmitida objeto del descuento consumado, pago, por supuesto, cifrable en la pertinente aportación dineraria exterior a la que alude la Resolución pluricitada de la DGTE de 30 de julio de 1975.

5. HIPOTESIS ESPECIAL EN LA QUE EL COMPRADOR NO RESIDENTE PAGA DE CONTADO EL INMUEBLE ADQUIRIDO MEDIANTE LA UTILIZACION SOLUTORIA A TALES EFECTOS DEL CAPITAL CIFRADO EN PESETAS COMUNES OBTENIDO A TRAVES DE LA CONCESION DE UN CREDITO POR PARTE DE UN RESIDENTE

A) IDEAS GENERALES

La posibilidad de que el aludido comprador acuda al crédito interior cifrado en pesetas a fin de financiar las eventuales adquisiciones que al efecto pueda consumir de los correspondientes bienes raíces ubicados en España queda fuera de toda duda, tanto si la misma es analizada desde la óptica del Derecho civil puro, como si es sometida a debate posibilista a la luz del Control de Cambios, normativa que, por otra parte, deberá ser tenida especialmente en cuenta por lo atañente a las condiciones en que tales operaciones crediticias deben desarrollarse a fin de lograr su perfecto ensamblaje con la legalidad y que nosotros tendremos ocasión de reseñar cuando recojamos en el tomo siguiente —al efectuar la glosa del artículo 15 del RIE—, lo más señero de las peculiaridades operativas en este contexto.

Ello quiere decir que únicamente vamos a hacer referencia en este preciso *tempus* expositivo a aquellas posibilidades crediticias liberalizadas que aparecen recogidas por la Resolución cuyo friso ordinamental constituye el objeto prioritario de nuestra preocupación exegética actual, mosaico de potencialidades materializadas normativamente por la Instrucción quinta de la meritada disposición que se encarga de explicitar en su apartado 1, que:

«1. Se autoriza con carácter general a las personas físicas no residentes para que puedan obtener de las Instituciones de crédito oficial, Banca delegada y Cajas de Ahorro Confederadas créditos hipotecarios en pesetas con destino a la adquisición de inmuebles al amparo de lo dispuesto en el capítulo VI del Reglamento de Inversiones Extranjeras o en los números anteriores de esta Resolución, siempre que estos créditos reúnan las siguientes condiciones:

a) Sólo podrán utilizarse para la adquisición de un inmueble de nueva construcción o, en primera transmisión, a una persona de nacionalidad española residente en España.

b) No podrán ser otorgados en condiciones más favorables que aquellas que se apliquen con carácter general a los créditos similares otorgados a favor de residentes.

c) Deberán amortizarse con alguno de los medios de aportación dineraria exterior que señala el artículo 2.1.1 del Reglamento de Inversiones Extranjeras en España.

d) Deberán destinarse al pago del inmueble que se hipoteca.»

B) APROXIMACIÓN CONCEPTUAL A LA HIPÓTESIS PREVISTA
EN LA INSTRUCCIÓN QUINTA DE LA RESOLUCIÓN DE LA DGTE
DE 30 DE JULIO DE 1975

La modalidad crédito-solvencial prevista en la disposición que acabamos de transcribir, y cuya concreta *vatio* provenía de lo establecido al efecto por el artículo 20.2 del anterior RIE («con la previa autorización de la Dirección General de Transacciones Exteriores, las personas a las que se refiere el número 1 del artículo 19 de este Reglamento podrán recibir préstamos hipotecarios de entidades de crédito españolas para la adquisición de inmuebles») ofrecía metodológica y sindéricamente (y ofrece) un innegable carácter especial que la diferenciaba enérgicamente de todas las variantes crediticias y satisfactivas supraaludidas, toda vez que en la misma, el referido pago del inmueble comprado con finalidades congruentemente materializadoras de una inversión extranjera tenía lugar «efectivamente» al contado, abonándose el mismo con las pesetas comunes concedidas por un Banco delegado, Institución de crédito oficial o Caja de Ahorros Confederada, Instituciones que concomitantemente o con posterioridad a dicho pago realizado por el prestatario comprador (inversor extranjero) devenían legítimos acreedores del mismo por el concreto importe abonado, garantizándose éste con una hipoteca constituida precisamente sobre el inmueble adquirido.

C) REQUISITOS CONDICIONANTES DE LA LIBERALIZACIÓN
DE TALES CRÉDITOS SEGÚN LA SUPRADICHA DISPOSICIÓN

A ellos alude el bloque de requisitabilidad contenido en la anteriormente mencionada Instrucción quinta, incluyéndose en el mismo los pertinentes componentes de legítima constitutividad objetivos (gravar un inmueble de nueva construcción o en primera transmisión en determinados supuestos, siempre que su adquisición resultase liberalizada en los términos diseñados por el RIE y la Resolución que estamos analizando), teleológicos (destinarse exclusivamente al pago del precio del inmueble adquirido) y funcionales (no poder ser otorgados en condiciones más favorables para el prestatario no residente que las que sean operativas en los créditos

similares concedibles a residentes), requisitos adobados por la exigencia de que el inmueble objeto de la adquisición y ulterior gravamen perteneciere a un *tradens* en quien concurriere un doble requisito: que fuere español y residente en España.

De todos estos requisitos, sólo merece que nos ocupemos de los indicados en los párrafos *b)* y *d)*, ya que los otros son tan palmariamente claros en su sentido literal que cualquier intento explicativo por nuestra parte resultaría presuntuoso por inútil. Efectuada tal precisión, me acojo al superior magisterio de NÚÑEZ LAGOS, que en su obra dicha, página 139, señala que la exigencia contenida en el apartado *b)* «queda fuera de la calificación notarial; afecta a la entidad que concede el crédito hipotecario, sujeta a la alta inspección del Banco de España. El destino de préstamo debe expresarse en la escritura de préstamo y resulta necesario que se exprese en la de compra, al reseñar la justificación de la procedencia del dinero invertido en la adquisición. Pero no es necesario sea un préstamo de los que oficialmente se destinan "al adquirente" en la nomenclatura que los contraponen a los préstamos al promotor o a la construcción».

Tras la adopción del nuevo RIE, la Confederación Española de Cajas de Ahorros formuló consulta a la DGTE acerca de las condiciones de operatividad en que debían moverse las entidades integradas en la misma en relación con los préstamos a los que estamos haciendo alusión, consulta que fue contestada por dicho Organismo el 27 de octubre de 1987 a través del escrito que inserto literalmente:

«En relación a su escrito sobre el asunto de referencia, esta Dirección General, vistos los artículos 12.3 y 23 del Real Decreto 2077/1986, de 25 de septiembre (*BOE* 7 de octubre), por el que se aprueba el Reglamento de Inversiones Extranjeras en España, le comunica los siguientes puntos:

1. La concesión de préstamos hipotecarios en divisas a no residentes para adquisición de inmuebles no viene afectada por el citado artículo 12.3 del Real Decreto 2077/1986, de 25 de septiembre, regulándose por las instrucciones de las Circulares números 5 y 6 de 1987 del Banco de España.

2. Esa entidad crediticia queda autorizada por la presente Resolución a conceder préstamos hipotecarios en pesetas a no residentes, para la adquisición de inmuebles, con las siguientes condiciones:

- a) El prestatario deberá realizar la amortización mediante aportación dineraria exterior. En el caso de obtención de rentas por arrendamiento del inmueble adquirido, el prestatario podrá aplicar dichas rentas a la amortización del préstamo hipotecario, siempre que la cuantía del préstamo no supere el 70 por 100 del precio de compraventa del inmueble. En

todo caso, esa entidad delegada deberá exigir al interesado la documentación descrita en la Circular de esta Dirección General número 32/1985, de 8 de marzo, rúbricas números 112 y 113 (*BOE* de 13 de abril).

h) La cuantía de cada préstamo no debe superar la cifra de 50 millones de pesetas.

c) Esta autorización general no exime al prestatario de la obligación de solicitar la verificación previa que, en su caso, viniera exigida para la adquisición del inmueble, por el artículo 12.2.1 del vigente Reglamento de Inversiones Extranjeras en España.

d) Esta entidad delegada deberá observar las normas de carácter operativo que se establecen en la Instrucción 85 de la Circular 4/74 de esta Dirección General, de 20 de diciembre de 1974 (transmitida a la Banca delegada por la Circular 106 del Banco de España, de 14 de enero de 1975), actualizada, en lo que respecta a los códigos estadísticos y denominación de cuentas extranjeras.

e) Se entiende que la autorización administrativa exigida a los titulares de las inversiones extranjeras en inmuebles, por el artículo 12.3 del vigente Reglamento de Inversiones Extranjeras en España, queda subsumida en la autorización genérica concedida por la presente Resolución.

f) Esta Resolución tiene un plazo de validez de seis meses. Una vez finalizado este plazo deberán presentar una relación de los préstamos concedidos al amparo de esta autorización.»

En relación con el texto normativo transcrito, cuyo alcance preceptual ha sido sucesivamente prorrogado hasta el día de hoy por períodos de seis meses por la DGTE, y cuyo valor ordinalmental es más que dudoso al no haber sido publicado en el *BOE*, tengo que poner de relieve su sentido discriminatorio para las entidades de crédito destinatarias de su impulso (las Cajas de Ahorros), a las que se les limita sus facultades concesivas al respecto, imponiéndosele un techo cuantitativo de 50 millones por crédito concedido, tope que no rige para los Bancos delegados, que no han sido tomados en cuenta como hipotéticos destinatarios de su protagonismo normativo, rigiéndose en consecuencia por las coordenadas comunes de funcionalidad diseñadas por la Resolución de 30 de julio de 1975, cuya Instrucción quinta, antes transcrita, no establece tope cuantitativo alguno al respecto.

Asimismo, es de reseñar que el referenciado escrito viene a quebrar una de las características más tradicionalmente arraigadas en este entorno y que es la referente a que la amortización del préstamo concedido al no residente con las finalidades adquisitivas a las que estamos aludiendo tuviere que efectuarse exclusivamente con la pertinente aportación dineraria exterior, criterio que en dicho escrito aparece incomprensiblemente

mitigado —desde el punto de vista del Control de Cambios— al permitirse que tal amortización se efectúe en parte con fondos integrantes de las denominadas ahora cuentas extranjeras en pesetas ordinarias, siempre que los mismos tengan el origen rentario al que el supradicho escrito alude, posibilidad que ha venido a enturbiar, por otra parte, la nitidez de la mecánica cancelatoria antes descrita que requería como premisa fundamental que se acreditase registralmente que el pago del crédito hipotecario cuya garantía tuviere que extinguirse tabularmente había sido satisfecho en su integridad con la pertinente aportación dineraria exterior a la que alude la fundamental Resolución de 30 de julio de 1975, exigencia que ahora resulta absolutamente mixtificada por la ciertamente extravagante posibilidad amortizatoria ofertada por la disposición que acabamos de transcribir íntegramente.

D) SUPUESTO DE ENAJENACIÓN DE LA FINCA COMPRADA
POR EL INVERSOR EXTRANJERO E HIPOTECADA EN LAS CONDICIONES
PREVISTAS POR LA SUPRADICHA DISPOSICIÓN

La posibilidad que da título a este epígrafe no plantea ningún tipo de dudas en cuanto a su eventual entrada en juego, remitiéndome a todos los planteamientos especulativos generales que con anterioridad tuvimos ocasión de exponer en estas mismas páginas. Siendo ello así, únicamente vamos a hacer referencia al caso de que tal enajenación acredite los peculiares tintes subrogatorios que hipotecariamente hallanse cubiertos por el artículo 118 de la Ley Hipotecaria (precepto que asimismo quedó transcrito con anterioridad), bien acrediten tales tintes los caracteres emblemáticos de la figura de la asunción plena o de la estrictamente satisfactiva, dualidad de admisible factura perfectamente comprensible —en sus dos hipotéticas alternativas— en las derivas preceptuales resultantes de la Resolución inserta en el título de este epígrafe que se refiere al tema sometido a debate en estos momentos diciendo en el apartado 2 de su Instrucción quinta que:

«Se autoriza, con carácter general, a las personas físicas no residentes para subrogarse, en el caso de transmisión sucesiva de uno de los inmuebles a que se refiere el número anterior, en los créditos hipotecarios que los graven siempre que los mismos cumplan las condiciones especificadas en los apartados b), c) y d) de dicho número 1»

En virtud de los pronunciamientos ordinamentales consignados en la norma que acabamos de transcribir, es evidente que la viabilidad del evento subrogatorio previsto en términos generales en el artículo 118 de la

Ley Hipotecaria respecto al supuesto que estamos contemplando no presenta problemas a la luz del Control de Cambios, posibilidad no obstante reconducida por la supradicha Resolución al único caso de que el adquirente que efectivamente se subrogue sea una persona física no residente, exigencia lógica teniendo en cuenta lo que con anterioridad dijimos también acerca de que si el supradicho adquirente fuese un residente, éste no podría acreditar de forma legítima la titularidad de ningún tipo de aportación dinerada exterior, categoría crematística indispensable para proceder a la regular amortización del préstamo hipotecario concedido.

Aparte de ello, para la pertinente virtualidad de la disyuntiva asuntiva suprarrelacionada resulta indispensable la concurrencia en la eventualidad a considerar de todo el bloque requisital al que alude la Instrucción quinta de la Resolución objeto de nuestra presente investigación, bloque que se exige en un integridad excepto por lo tocante al requerimiento de que la finca a hipotecar sea «un inmueble en primera transmisión», demanda que resultaría incoherente de plantearse en el supuesto que estamos considerando.

6. ADECUACION (O NO) DE LA NORMATIVA DOMESTICA A LA QUE HEMOS HECHO ALUSION EN ESTE CAPITULO A LA PRECEPTIVA DE LA CEE

El análisis referente al presunto acomplamiento del sistema de garantías y créditos en general diseñado por el ordenamiento español al esquema ordinalmente sobre la misma materia impuesto por la preceptiva europea acaecerá con amplitud en el tomo siguiente de esta obra cuando efectuemos el comentario del artículo 15 del RIE. Siendo ello así, vamos a limitarnos ahora a poner de relieve el presunto acomodo a las directrices de la CEE del sistema liberalizador propuesto por la Resolución de la DGTE de 30 de julio de 1975 respecto a los aplazamientos de pago del precio de la compraventa inversora que al efecto pudieren articularse, así como al posible encaje en las mismas del régimen jurídico disciplinante de los créditos que, cifrados en pesetas, pudieren conceder las entidades crediticias a las que alude la Instrucción quinta de dicha Resolución a los compradores no residentes.

En este orden de cosas, tengo que poner de relieve que en el tratamiento especulativo de esta cuestión se plantea un inicial problema de enfoque, toda vez que la figura de los supradichos aplazamientos es de difícil engarce metodológico con las categorías crediticias emblemáticamente tipificadas en la normativa comunitaria y, concretamente, en el anexo I de la Directiva de 11 de mayo de 1960 (tras las sucesivas modificaciones im-

puestas en tal anexo por el conjunto de Directivas que subsiguieron a la antes citada y que nosotros reseñamos en el capítulo I de esta obra), figuras que sólo de forma conjetural pueden referirse a los mismos, alusión en cualquier caso azarosa que puede provenir, por lo tocante a la relación contenida en la lista A del precitado anexo I, de su presunta inclusión implícita en el epígrafe del mismo genéricamente rotulado en la polisémica locución «inversiones inmobiliarias» o bien considerar el mismo englobado dentro del relativo a «concesión y reembolso de créditos relacionados con transacciones comerciales o con prestaciones de servicios en las que participe un residente», dicotomía de perfiles asimismo ampliamente evanescentes sujeta a la liberalización incondicional programada por la normativa comunitaria para los supuestos incluidos en tal lista.

En cualquier caso, es de tener en cuenta que cuando la compraventa inversora de donde resulte el aplazamiento que estamos considerando se vertebrase entre dos no residentes, entonces todo el conjunto de alegaciones que hemos vertido resultaría absolutamente improcedente, toda vez que la operación en sí quedaría sustraída en su integridad a la normativa comunitaria dada la condición de homogeneidad territorial de los sendos intervinientes en la misma.

Ello dicho, tengo que puntualizar que sea cual fuere la mejor opinión sobre la hipotética imbricación de los aplazamientos aludidos con los supuestos previstos en la normativa comunitaria, lo que resulta incontestable es que el sistema de liberalización propuesto por la Resolución de 30 de julio de 1975, en lo tocante a los compradores comunitarios residentes, se acomoda perfectamente a las pautas de juridificación dichas, acomodo que más bien supone su rebasamiento al tenerse en cuenta que tal sistema (el oportunamente delineado por la supradicha Resolución) es de ejecutividad inmediata, cosa que puede no suceder según la normativa comunitaria al ser admisible según la misma un proceso «verificador» de la tipicidad y regularidad de las operaciones efectivamente liberalizadas, trámite cuya procesalidad burocrática viene a enlentecer y complicar considerablemente la instancia seguible al efecto.

Ahora bien, tal liberalización (que se extiende por otra parte a todo tipo de aplazamientos solutorios concertados por compradores no residentes personas físicas, sean éstas comunitarias o no) no es predicable, por indibutada exigencia de la meritada Resolución, para las personas jurídicas extranjeras, sea cual fuere su concreta nacionalidad, cuando las mismas materialicen las pertinentes inversiones inmobiliarias foráneas respecto a bienes raíces ubicados en España, criterio de rigurosa restricción que exige para las mismas la obtención de la pertinente habilitación administrativa y que respecto a las personas jurídicas comunitarias relacionadas en el artículo 58 del TCCEE («las sociedades constituidas de conformidad con

la legislación de un Estado miembro y que tengan su sede estatutaria, su Administración central o su establecimiento principal en el interior de la comunidad, serán asimiladas, por aplicación de las disposiciones del presente capítulo, a las personas físicas nacionales de los Estados miembros. Por sociedades se entienden las sociedades de Derecho civil o mercantil incluso las sociedades cooperativas, y las otras personas morales de Derecho público o privado, excepción hecha de las sociedades que no persigan una finalidad lucrativa»), resulta teóricamente impertinente dada la asimilación de éstas a las físicas en cuanto a la aplicación a una y otras de las normas comunitarias, reglas que en este ámbito exigirían que los aplazamientos solutorios que las mismas pudieren convenir en las compraventas inversoras en las que participasen negociablemente discurrieren por los cauces liberalizadores que acabamos de reseñar.

De todo modos, tal impertinencia no es predicable de inmediato para la Resolución que nos ocupa, en cuanto a la desaparición que la misma efectúa respecto a las personas jurídicas comunitarias en el orden de cosas que estamos viendo, toda vez que la liberación plena de los créditos ligados con transacciones comerciales —categoría jurídica en la que, como hemos dicho, resultarían incluibles los aplazamientos solutorios considerados— propugnada por el Derecho derivado comunitario procede de la Directiva del Consejo de la CEE número 566/1986, de 17 de noviembre, disposición que con la finalidad de paliar en la medida de lo posible los indeseados efectos que tal liberalización pudiese producir en los esquemas financiero-económicos de España y Portugal —Estados ciertamente novicios en las lides eurocomunitarias, dada su reciente adhesión a la CEE—, previó para los mismos un período de adaptación al efecto, consistente en permitir que España pudiese mantener hasta el 31 de diciembre de 1990 el mismo sistema que se hallaba operativo en el momento en que se adoptó tal Directiva, sistema que no era otro que el resultante de la Resolución de 30 de julio de 1975, cuya legitimidad a niveles de contraste con la europreceptiva queda advenida en base al sistema transitorio referenciado, legitimidad que conlleva la de la aludida desaparición afectante a las mencionadas personas jurídicas comunitarias.

En último término, y por lo que hace referencia a los préstamos cifrados en pesetas concedidos por residentes a no residentes, y cuya modalidad liberalizada hemos tenido ocasión de exponer cuando aludimos a la preceptividad dimanante de la Instrucción quinta de la Resolución de 30 de julio de 1975, hemos de decir que todo lo que adujimos con anterioridad de su hipotético encaje metodológico en el prolijo y policromo rosario de supuestos contenido en la lista A del anexo I de la Directiva de 11 de mayo de 1960 (y de la intervención en este ámbito de la transitoriedad antes dicha) es perfectamente reproducible aquí, si bien la dificultad parangonal

a estos niveles del supuesto que estamos considerando se enriquece notablemente teniendo en cuenta que tal modalidad crediticia no sólo puede incluirse en alguna de las categorías comunitarias antes dichas (las orbitantes bajo los epígrafes genéricos del supradicho anexo «Inversiones inmobiliarias» y «Concesión y reembolsos de créditos relacionados con transacciones comerciales o con prestaciones de servicios en las que participe un residente»), sino que, y dada su situación de alejamiento fenomenológico de la propia adquisición inmobiliaria —al implicar una negociabilidad autónoma sobrelapada a la genuinamente motivante de tal adquisición— el supuesto crediticio que nos ocupa podría asimismo incluirse en la lista C, concretamente, bajo su rúbrica «préstamos de carácter personal». Siendo ello así, la liberalización aportada por la referida Instrucción quinta, cuya fuerza ordinamental afecta a todo tipo de compradores inmobiliarios no residentes en España —residentes o no en los países comunitarios—, se adecua perfectamente —y con creces— a los pronunciamientos liberalizadores aportados por la europeceptiva.

De todos modos, en la hipótesis de que se considere que los referidos préstamos en pesetas constituyen, en suma, movimientos de capital de carácter personal, entonces la preceptiva interna española a tales efectos, demandante, como dijimos de una autorización administrativa previa para su concreta articulación tratándose de personas jurídicas adquirentes, resultaría perfectamente adaptable a la comunitaria en su esencial mismidad, y ello sin necesidad de la apoyatura del interregno transitorio antes dicho, dado que la inserción de tales movimientos en la lista C del supradicho anexo I de la Directiva antes indicada de 11 de mayo determina que su liberalización en el plano de la europeceptiva no sea sino una entelequia (ver el sistema propiciado por tal normativa respecto al listado de casos incluidos en tal lista C en el capítulo I, volumen 1, del tomo I de esta obra), no resultando discriminatoria en tal supuesto la diferencia de trato entre las personas físicas y las jurídicas proveniente de la Resolución sometida a debate, toda vez que según la precitada Directiva ni unas ni otras resultan protagonistas de ningún tipo de liberalización comunitaria y siendo ello así, el hecho de que la normativa doméstica española privilegie internamente a las físicas no menoscaba en modo alguno el *status* comunitario de las jurídicas, *status* de flagrante inanidad de admitir como válida la tesis de que los préstamos últimamente evidenciados son incluíbles —comunitariamente— en la calendada lista C.

JOSÉ ANTONIO MIQUEL CALATAYUD
Registrador de la Propiedad