

*Normativa sobre
inversiones exteriores
mobiliarias e
inmobiliarias en
España*



Registradores de España

COLEGIO DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTILES DE ESPAÑA
C/ Príncipe de Vergara, 72. 28006, Madrid

*La seguridad
del consumidor
en la adquisición
de inmuebles*



***Normativa sobre
inversiones exteriores
mobiliarias e
inmobiliarias en
España***



Introducción

Los artículos 67, 73 B del Tratado Constitutivo de la Comunidad Económica Europea proclaman el principio de la plena libertad de movimientos de capital y pagos tanto entre Estados Miembros de la Unión como entre estos y terceros países. Al propio tiempo el artículo 73 D de dicho Tratado atribuye a los Estados miembros el establecimiento o mantenimiento de requisitos de carácter administrativo, estadístico o económico de tales operaciones y el poder adoptar medidas de control derivadas de los principios de orden público y seguridad pública. Principios estos consagrados en la Constitución Española.

A estas finalidades atendía la Directiva 88/361/CEE, de 24 de junio, que resultó superada por las normas contenidas en el Tratado de la Unión Europea*. Por todo ello, España dictó normas de adecuación de nuestra Legislación a las predisposiciones de la Unión Europea. Esta normativa está contenida, básicamente, en el Real Decreto 664/1.999, de 23 de abril, sobre inversiones exteriores (BOE 4 de mayo de 1999).

De su exposición de motivos se desprenden los siguientes principios rectores en la materia:

- Reglamentación administrativa con carácter de trámite de declaración “ex post” de todas estas

inversiones y con una finalidad administrativa, económica y estadística. **Todo ello sin perjuicio del carácter previo de la declaración cuando se trate de inversiones procedentes o con destino a territorios o países calificados por nuestra legislación como paraísos fiscales-** Gibraltar, Islas del Canal de la Mancha ... vid. Real Decreto 1.080/1.991 de 5 de Julio*.-.

- La competencia administrativa en esta materia se residencia y unifica en el Ministerio de Economía y Hacienda.
- Si la inversión exterior afecta a los denominados sectores con regulación especial (transporte aéreo, recio, minerales y materias primas de interés estratégico y derechos mineros, televisión, juego, telecomunicaciones, seguridad privada, fabricación, comercio, distribución de armas y explosivos de uso civil y actividades relacionadas con la Defensa Nacional) se tendrían que cumplir los trámites administrativos exigidos por los correspondientes órganos estatales y autonómicos.

Se declara la observancia con carácter general de las normas contenidas en el mencionado Real Decreto.

01 QUIÉNES PUEDEN SER TITULARES DE UNA INVERSIÓN EXTRANJERA EN ESPAÑA ?

Las personas físicas no residentes en España sean españoles o extranjeros y que estén domiciliados



en el extranjero o que tengan allí su residencia principal (vid. Artículo 2 de Real Decreto 1.816/1.991 de 20 de diciembre).

Las personas jurídicas domiciliadas en el extranjero, así como las entidades públicas de soberanía extranjera.

Las personas físicas de nacionalidad española y las personas jurídicas domiciliadas en España se presumen que son residentes españoles, salvo prueba en contrario.

02**CUÁNDO SE CALIFICA
UNA INVERSIÓN COMO
EXTRANJERA EN ESPAÑA****?**

La inversión extranjera puede tener lugar en alguna de las modalidades siguientes:

A través de participación en sociedades españolas (constitución de sociedad, suscripción y adquisición total o parcial de acciones o asunción de particiones sociales, derecho de suscripción de acciones, obligaciones convertibles o cualquier otro valor que atribuya derecho a una participación efectiva en el capital de la sociedad o de lugar a la adquisición de derechos políticos). Asimismo, tiene el carácter de inversión extranjera la constitución y la ampliación de la dotación de sucursales de sociedades extranjeras que se domicilien en España (vid. Artículos 300 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil). Mediante la suscripción y adquisición de valores

negociables representativos de empréstitos emitidos por residentes en España.

La participación en fondos de inversión inscritos en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de valores (vid. Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, modificado por Real Decreto 845/1999, de 21 de mayo).

La adquisición de bienes inmuebles situados en España cuyo valor supere los 3.005.060,52 euros (500.000.000 de pesetas). **Esta limitación de valor no resulta aplicable cuando para la adquisición del bien se empleen fondos provenientes de paraísos fiscales** (vid. Real Decreto 1080/1991, de 5 de julio*). La celebración, constitución, formalización o participación en contratos de cuentas en participación, fundaciones, agrupaciones de interés económico, cooperativas y comunidades de bienes siempre que el valor de aquélla exceda de 3.005.060,52 euros (500.000.000 de pesetas) siempre que el valor de aquélla exceda de 3.005.060,52 euros (500.000.000 pesetas). **Esta limitación de valor no resulta aplicable cuando los fondos de inversión procedan de paraísos fiscales***.

03

**QUÉ SE ENTIENDE
POR INVERSIÓN ESPAÑOLA
EN EL EXTERIOR**

?

Las realizadas por personas físicas residentes en España, entendiéndose por tales los españoles o extranjeros que tengan su domicilio o residencia principal en España, así como las personas



jurídicas domiciliadas en España (vid. Artículo 2 Real Decreto 1.816/1.991 de 20 de diciembre*).

04

**QUÉ TÍTULOS, BIENES
O DERECHOS TIENEN LA
CONSIDERACIÓN DE INVERSIÓN
ESPAÑOLA EN EL EXTRANJERO**

?

La participación en sociedades extranjeras en los mismos términos que los señalados para la inversión extranjera.

La constitución y ampliación de dotación de sucursales de sociedades españolas en el extranjero.

La suscripción de valores negociables representativos de empréstitos emitidos por no residentes. (vid. Real Decreto 1.816/1.991, de 20 de diciembre).

La participación en fondos de inversión extranjeros.

La adquisición de bienes inmuebles situados en el extranjero cuyo importe total de 1.502.530,26 euros (250.000.000 pesetas) **Esta limitación de valor no afectará a las inversiones realizadas sobre inmuebles sitos en el extranjero cuando su destino sea un paraíso fiscal***.

La celebración, constitución, formalización o participación en contratos de cuentas en participación, fundaciones, agrupaciones de interés económicos, cooperativas y comunidades de bienes cuando el valor correspondiente a la

participación del inversor residente. **Por sí solo o en unión de otros previamente existentes, sea superior a 1.502.530,26 euros (250.000.000 pesetas).** Esta limitación de valor no será de aplicación si su destino es un paraíso fiscal*.

05 **DÓNDE TENGO QUE FORMULAR LA DECLARACIÓN DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN ESPAÑA O ESPAÑOLA EN EL EXTERIOR** ?

Esta declaración se formula ante el Registro de Inversiones del Ministerio de Economía y Hacienda. Su régimen es distinto según que se trate de una inversión extranjera en España o, por el contrario de una inversión española en el exterior, siendo determinante el que haya de formularse con carácter previo o no.

06 **CUÁLES SON LAS INVERSIONES EXTRANJERAS EN ESPAÑA QUE DEBEN FORMULARSE CON CARÁCTER PREVIO** ?

En general, todas aquellas que provengan de paraísos fiscales*, que también están obligadas a formular una declaración posterior a la obtención de la autorización administrativa previa. **Esta declaración previa no será necesaria cuando la participación extranjera no supere el 50% de la cifra de capital de la sociedad española en la que se invierte o se trate de inversiones en valores negociables emitidos u ofertado públicamente, afectos a un mercado secundario oficial o no o de participaciones en fondos de inversión**

inscritos en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

07

**QUIÉN DEBE DE FORMULAR
LA DECLARACIÓN
POSTERIOR DE INVERSIÓN
EXTRANJERA EN ESPAÑA**

?

En términos generales el titular de la inversión no residente en territorio español.

Si el negocio jurídico que de lugar a la inversión ha sido intervenido o autorizado por fedatario público español (Notario o Corredor Colegiado de Comercio) éste, está obligado a remitir la declaración al Registro de Inversiones. Esta forma de remisión también puede ser acordada libremente por las partes intervinientes en la operación.

Con carácter especial pueden resultar también obligadas a formular la declaración posterior las empresas de servicios de inversión, entidades de crédito o entidades financieras que, de acuerdo con la Ley 24/1.9888, de 28 de julio del Mercado de Valores, tengan como actividades propias el depósito o administración de valores o cuya intervención sea preceptiva para la suscripción o transmisión del valor objeto de la inversión. Esta obligación también alcanza a las entidades depositarias o administradoras de valores no negociados en mercados secundarios siempre que no tengan el carácter de las señaladas anteriormente. Igual obligación afecta a las sociedades gestoras de fondos de inversión españoles.

Si las acciones objeto de la inversión son nominativas, la obligación incumbe a la sociedad española. Si se trata de sociedades cotizadas o de negocios de estas sobre sus propias acciones que den lugar a una inversión exterior, el inversor está obligado a remitir a la dirección general de política comercial e inversiones exteriores, las comunicaciones a que se refiere el Real Decreto 367/1.991, de 15 de marzo.

08

**CUÁNDO UN INVERSOR
ESPAÑOL EN EL EXTERIOR
ESTÁ OBLIGADO
A FORMULAR LA DECLARACIÓN
PREVIA DE SU INVERSIÓN**

?

Sin perjuicio de la declaración posterior de la inversión, ésta tiene que ser declarada con carácter previo cuando su destino sea un paraíso fiscal.

Están exceptuadas de esta declaración previa las inversiones en valores negociables emitidos u ofertados públicamente, se negocien o no en un mercado secundario oficial, y las participaciones en los fondos de inversión. asimismo, quedan excluidas aquellas inversiones que no permitan influir en la gestion o control de la sociedad extranjera destinataria de la inversión. (Se presume que existe dicha influencia cuando la participación directa o indirecta del inversor en la sociedad extranjera sea igual o superior al 10% de la cifra de capital social o, si siendo menor a esos porcentajes, el inversor forma parte directa o indirectamente de la sociedad en cuestión.



09

**QUIÉN DEBE DE EFECTUAR
LA DECLARACIÓN POSTERIOR
A LA REALIZACIÓN
DE LA INVERSIÓN**

?

Con carácter general, esta obligación alcanza al titular de la inversión.

De modo particular, si la inversión se realiza a través de una empresa de servicios o entidades de crédito o similares residentes en España, la obligación de declaración afecta a las mismas.

10

**EXISTEN IMPRESOS OFICIALES
PARA FORMULAR LA
DECLARACIÓN CENSAL DE
COMIENZO, MODIFICACIÓN
O CESE DE ACTIVIDAD
POR PARTE DE PERSONAS FÍSICAS
O JURÍDICAS RESIDENTE O NO
RESIDENTES EN TERRITORIO ESPAÑOL**

?

En efecto, la orden del ministerio de economía y hacienda de 20 de septiembre de 1999 aprueba los modelos 036 y 037 de declaración censal que afectan tanto a residentes como no residentes en España y que realicen inversiones en éste, con independencia de que estén o no establecidos con carácter permanente.

11

**A QUÉ ORGANISMO COMPETE
LA VIGILANCIA Y CONTROL
DE LA APLICACIÓN DE LAS
NORMAS SOBRE INVERSIONES
EXTRANJERAS EN ESPAÑA**

?

La competencia se residencia en la Dirección General de Política Comercial e Inversiones

Exteriores. Existe asimismo una Junta de Inversiones Exteriores de carácter interministerial y que tiene encomendadas labores de informe y asesoramiento a la Dirección General en asuntos propios en la materia.

12 **AUTORIZADA UNA INVERSIÓN EXTRANJERA EN ESPAÑA, PUEDE SER ESTA SUSPENDIDA** ?

Sí. El Consejo de Ministros es competente para acordar tal suspensión, de forma motivada, siempre y cuando la inversión, aún de forma ocasional, afecte o pueda afectar a actividades relacionadas con el ejercicio del poder público, orden público, seguridad y salud públicas. De igual modo la suspensión puede derivar del hecho de que la inversión extranjera esté relacionada con la defensa nacional.

En todos estos supuestos, el inversor aceptado deberá solicitar **la autorización previa de su inversión a partir del momento en que se le notifique la suspensión.**