

# ESTUDIO DE NORMATIVA COMPARADA SOBRE INVERSIONES EXTRANJERAS EN EL SECTOR TURISTICO-INMOBILIARIO

(Resumen y Conclusiones)

Por Equipo Investigador del IET (\*)

El cuadro normativo con el que cada país trata de regular, estimular (o, en su caso, desanimar) y controlar la inversión extranjera —unido a los factores relativos a la coyuntura y estructura económica del sector turístico nacional— constituye una unidad en la cual resulta difícil realizar disecciones parciales sin mutilar, de alguna forma, la realidad que se pretende describir.

Sin embargo, es preciso arrostrar este riesgo para poder ofrecer un balance sintético de los principales frutos que ha arrojado la investigación llevada a cabo en los países que constituye el objetivo fijado al equipo de trabajo, cuya descripción ha sido realizada en los estudios nacionales correspondientes.

El presente trabajo tiene como meta, por consiguiente, tratar de presentar la «radiografía» de los principales rasgos que caracteri-

zan las disposiciones con las cuales dichos países regulan la inversión extranjera en el sector turístico-inmobiliario, comparar estos rasgos con los correspondientes al marco normativo español y formular las conclusiones que de todo ello puedan extraerse.

Para alcanzar estas finalidades es preciso acotar previamente el objeto del presente estudio y la metodología empleada en el mismo. Respecto al primer aspecto, se ha creído necesario prescindir de las normas aplicadas, políticas seguidas, importancia cuantitativa y cualitativa, etc. relativas al fenómeno turístico en cada uno de dichos países; estos temas son objeto de la debida atención en los estudios individualizados y su inclusión en el presente trabajo dificultaría la obtención de la síntesis perseguida, extendiendo su perspectiva innecesariamente y, quizá, restando el énfasis que requieren otros aspectos centrales del problema. Todo lo cual no disminuye, en absoluto, la importancia de este tema que, en gran medida, es el que informa y sobre el que se asientan las norma-

---

(\*) Constituyen el equipo: Jesús Sáinz Muñoz, Licenciado en Derecho; José Luis Moreno Moré, Doctor en Ciencias Económicas, y Luis Jorquera García, Licenciado en Derecho.

tivas nacionales sobre inversiones extranjeras en el sector turístico.

Asimismo, en este trabajo no se incluye al Reino Unido porque los informes obtenidos de diversas fuentes (oficiales y privadas) confirman la existencia de una libertad total para realizar la inversión, acceder a la financiación interior, transferir las rentas y plusvalías al exterior, etc.

Por lo que se refiere al método expositivo, la premisa fundamental ha sido la concisión, aplicada rotundamente, para no dañar la visión de conjunto que persigue este trabajo concreto. Actuar de manera diferente hubiera significado reproducir las consideraciones expuestas en cada estudio individualizado, con lo cual este trabajo representaría simplemente la yuxtaposición de los ocho estudios nacionales, con una extensión que haría imposible la síntesis: «Los árboles impedirían ver el bosque». Ahora bien, toda síntesis tiene un precio pagado en información marginada, en matices no reflejados, en excepciones o cláusulas omitidas. Por ello, es preciso señalar que este trabajo no sustituye en modo alguno a los correspondientes estudios nacionales realizados y que, si se desea profundizar en alguno de los aspectos concretos aquí abordados, será necesario remitirse a la explicación completa de los mismos, que podrá encontrarse en los mencionados estudios nacionales.

Por otra parte, debe recordarse que para algunos países o aspectos concretos se han utilizado opiniones expresadas oralmente por especialistas de carácter privado o funcionarios, especialmente en caso de ausencia de las

normas correspondientes o ante ciertas dificultades interpretativas de las mismas; en tales supuestos las consideraciones reflejadas en este trabajo pueden no traducir exactamente la postura oficial o formal respectiva.

En la primera parte de este trabajo se analiza la inversión extranjera en el sector turístico-inmobiliario y su marco legal, estudiándose la dimensión cuantitativa de la inversión extranjera, el marco normativo general y las disposiciones particulares del mismo aplicables a dicho sector.

La segunda parte comprende los temas relacionados con los requisitos exigidos para realizar una inversión extranjera en cada país: autorización previa, procedimiento administrativo, principios que inspiran los criterios aplicados, etc.

En tercer lugar se contemplan los derechos que las diferentes normativas otorgan a los inversores extranjeros; concretamente, la facultad de acceder a la financiación interior y las posibilidades para transferir al exterior tanto el capital como las rentas y plusvalías que pudiera producir la inversión.

Finalmente, se establecen unas conclusiones que perfilan la situación de la normativa española y su posición comparativa en relación con la correspondiente a los ocho países objeto de estudio.

Es importante subrayar que, por lo que respecta a España, el marco legal adoptado como base del estudio es el existente en el año 1980. Para los restantes países, los estudios se realizaron entre finales del año 1979 y comienzos de 1981.

## PRIMERA PARTE

### RESUMEN GENERAL

#### I. LA INVERSION EXTRANJERA EN EL SECTOR TURISTICO-INMOBILIARIO Y SU MARCO LEGAL

Bajo este enunciado se analizarán la dimensión cuantitativa de la inversión extranjera, las características del marco normativo general y la existencia, dentro de dicho marco, de disposiciones particulares relativas al sector turístico-inmobiliario.

##### I.1. Dimensión cuantitativa de la inversión extranjera (\*).

###### *ESPAÑA:*

En 1979, la inversión extranjera en España alcanzó un importe neto de 100.488 millones de pesetas, de los cuales correspondieron a inmuebles 36.803 millones.

###### *PORTUGAL:*

El importe de la inversión en inmuebles no se encuentra disponible. La inversión directa se elevó en 1978 a unos 1.898 millones de escudos (unos 40 millones de dólares), de los cuales 199 millones correspondieron al sector de restaurantes y hoteles.

###### *MARRUECOS:*

La inversión extranjera se aproximó, en 1978, a unos 48 millones de dólares solamente.

###### *SUIZA:*

La inversión extranjera en inmuebles autorizada desde 1961 hasta 1976 se eleva a unos 7.200 millones de francos suizos.

###### *ITALIA:*

La inversión extranjera directa ascendió en 1979 a 300.000 millones de liras, de los cuales solamente 3.500 millones se dirigieron al sector de hostelería y turismo (aproximadamente unos 300 millones de pesetas).

###### *GRECIA:*

La inversión extranjera directa ascendió, en 1979, a 364 millones de dólares (lo normal es que, aproximadamente, un 5 % de la inversión directa se realice en el sector turístico). Las inversiones en inmuebles ascendieron en dicho año a 592 millones de dólares, si bien conviene señalar que la mayor parte son inversiones realizadas por griegos residentes en el exterior.

###### *AUSTRIA:*

Las inversiones extranjeras directas alcanzaron, en 1979, la cifra de 3.301

(\*) Se ha tratado de homogeneizar la fecha y el contenido de estas estadísticas, aunque ello no siempre ha sido posible.

millones de chelines, sin que haya sido posible disponer de una desagregación que permita conocer el volumen de las inversiones dirigidas al sector turístico-inmobiliario.

*FRANCIA:*

La inversión extranjera directa ascendió, en 1978, a un importe neto de 10.712 millones de francos, de los cuales el 27,1 % correspondió a operaciones inmobiliarias.

1.2. **Características del marco normativo general.**

*ESPAÑA:*

La Ley de Inversiones Extranjeras (LIE) y su Reglamento (RIE) constituyen la columna vertebral de un esqueleto normativo integrado por disposiciones de diferente rango. Con ciertas imperfecciones, este conjunto puede ser calificado con un verdadero «Código de Inversiones Extranjeras», que ha sido publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

*PORTUGAL:*

Sistema similar al español, en el que podría haberse inspirado en alguna faceta, pero menos sofisticado técnicamente.

*MARRUECOS:*

Una parte no desdeñable de la normativa se encuentra recogida en las circulares del Office des Changes, que no se publican en el diario oficial. Estos textos muestran ciertas lagunas o indeterminaciones.

*SUIZA:*

Existe libertad para las inversiones extranjeras, excepto para las de carácter inmobiliario.

*TUNEZ:*

Existe una Ley de Cambios y Comercio Exterior que, desafortunadamente, no ha sido desarrollada, y el Código de Inversiones, que solamente se refiere a la necesidad de obtener autorización previa a la garantía de transferencia. Prácticamente, las restantes materias solamente son reguladas por circulares del Banco Central de Túnez, que presentan ciertas lagunas.

*ITALIA:*

Las inversiones extranjeras pueden realizarse, bien al amparo de la Ley 43/1956 que concede una serie de derechos de transferencia a las inversiones «productivas» y «no productivas», bien a través de las «cuentas de capital» previstas en la normativa sobre control de cambios.

*GRECIA:*

La norma fundamental que regula el régimen de las inversiones extranjeras es el Decreto Ley 2687/53, que, a ejemplo del sistema italiano, concede una serie de beneficios a las inversiones que cumplen ciertos requisitos y se someten a un procedimiento administrativo para obtener la calificación de «productivas». Las demás inversiones pueden realizarse por la vía de las normas de control de cambios.

*AUSTRIA:*

Las inversiones extranjeras están reguladas por una circular del Banco Nacional que liberaliza determinadas operaciones de inversión que cumplan ciertas condiciones.

*FRANCIA:*

Existe una Ley-Marco, la 66/1008, de 28 de diciembre, muy genérica y que concede unas facultades amplísimas al Gobierno para regular discrecionalmente, en la práctica, las relaciones finan-

cieras con el exterior y, dentro de éstas, las inversiones extranjeras en Francia. La citada Ley ha sido desarrollada por varias normas de rango inferior, que regulan minuciosamente las inversiones extranjeras directas en Francia. Todas estas normas incluidas las circulares, han sido publicadas en el «Journal Officiel».

1.3. **Preceptos o disposiciones particulares relativas al sector turístico-inmobiliario.**

*ESPAÑA:*

La normativa española distingue particularmente la inversión extranjera realizada en este sector cuando la iniciativa no se desarrolla a través de la creación de una sociedad española con capital extranjero:

- En la Ley y el Reglamento de Inversiones Extranjeras, en los que el Capítulo VI es dedicado exclusivamente al régimen especial de adquisición de inmuebles por extranjeros y españoles residentes en el extranjero.
- En las disposiciones complementarias existen secciones o artículos concretos que contemplan diversos aspectos (Resoluciones de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 23 de enero de 1975, de 25 de enero de 1975, de 30 de julio de 1975, Circular 4/74, etc.). Concretamente, la Resolución de 30 de julio de 1975 está consagrada exclusivamente a este tipo de inversión.

Por otra parte, en la balanza de pagos existe una rúbrica específica para registrar este tipo de inversión.

*PORTUGAL:*

El Decreto-Ley 348/77, que regula la inversión extranjera no contempla separadamente la inversión en dicho sector.

*MARRUECOS:*

El Código de Inversiones (domésticas y foráneas) comprende un Dahir que contempla específicamente las inversiones turísticas, concediéndose ventajas especiales e instituyendo un procedimiento para obtener la autorización. A nivel específico de inversión extranjera, solamente existe algún párrafo de una circular del «Office des Changes».

*SUIZA:*

La inversión extranjera en el sector tiene un tratamiento especial.

*TUNEZ:*

Salvo una referencia a la Ley de 21 de enero de 1976 y el Decreto de 27 de julio de 1977 no existen, salvo una excepción, disposiciones específicas aplicables a la inversión extranjera en este sector (el Decreto de 4 de junio de 1957 es aplicable a nacionales y extranjeros).

*ITALIA:*

No existe una regulación específica de este tipo de inversiones.

*GRECIA:*

La legislación no contempla específicamente las inversiones en este sector.

*AUSTRIA:*

Existen disposiciones especiales propias de los distintos Länder.

*FRANCIA:*

La inversión extranjera en inmuebles no está específicamente contem-

plada en la normativa vigente, salvo en lo que se refiere a la distribución de competencias en materia de inversiones extranjeras entre el Banco de Francia y la Dirección General del Tesoro.

#### 1.4. **Cauces o formas de inversión extranjera en el sector turístico-inmobiliario.**

##### *ESPAÑA:*

La LIE y sus disposiciones complementarias distinguen netamente tres posibles cauces para la inversión extranjera en el sector turístico-inmobiliario:

- Inversión no constitutiva de actividad empresarial: reservada a la inversión de personas físicas (aspecto subjetivo) cuando la iniciativa reúne determinadas características (aspecto objetivo).
- Inversión constitutiva de actividad empresarial: cuando la inversión de las personas físicas reúnen ciertas condiciones o el inversor es una sociedad.
- Inversión a través de la participación extranjera en el capital de una sociedad española.

##### *PORTUGAL:*

Se distingue la compra por persona física de una segunda residencia para uso propio (que no constituye una «inversión directa» propiamente dicha) de cualquier otra (que sí recibe dicha consideración).

##### *MARRUECOS:*

No parece existir una distinción neta entre la adquisición de una segunda residencia para uso propio y la inversión extranjera de carácter empresarial.

##### *SUIZA:*

Existe en la norma suiza una minuciosa clasificación de situaciones de inversión extranjera.

##### *TUNEZ:*

Se distingue entre la adquisición por persona física de una segunda residencia para uso propio y la inversión de «empresas productivas».

##### *ITALIA:*

Hay tres tipos de inversiones: «productivas», «no productivas» y las realizadas a través de las «cuentas de capital». Son categorías de naturaleza general no establecidas específicamente para el sector turístico-inmobiliario.

##### *GRECIA:*

Se distinguen, con carácter general, las inversiones «productivas» de las «no productivas». Existen disposiciones particulares para las adquisiciones de inmuebles por griegos no residentes.

##### *AUSTRIA:*

Solamente se autoriza la adquisición de inmuebles para uso propio, estando descartada la posibilidad de realizar actividad empresarial en el sector inmobiliario.

##### *FRANCIA:*

Se distingue entre la inversión extranjera directa, sometida a autorización previa, de la que no tiene ese carácter, que puede realizarse sin autorización. Dentro de la inversión extranjera directa se diferencia la que se realiza a través de una sociedad francesa de la que no usa ese medio jurídico. Todas esas distinciones son comunes a las inversiones extranjeras inmobiliarias y a las demás clases de inversiones extranjeras. En consecuencia, las inversiones inmobiliarias pue-

den ser inversiones directas (porque se realizan a través de una sociedad francesa que se controla o creando una empresa en Francia), concepto que lleva consigo el desarrollo de una actividad empresarial, o bien no tener ese carácter, como sucede con las compras de segundas residencias o las puras colocaciones de fondos.

## II. REQUISITOS PARA REALIZAR LA INVERSION.

El inversor extranjero puede necesitar autorización para llevar a cabo su iniciativa. En este caso, es interesante conocer cuál es el órgano administrativo competente a estos efectos y el procedimiento aplicable. Por otra parte, es frecuente que el país receptor de la inversión desee ejercer un control de la misma para conocer su realización, desarrollo, etcétera.

El análisis se centrará, por consiguiente, sobre estas tres premisas:

- Ausencia o necesidad de autorización previa.
- Órgano autorizante y procedimiento establecido.
- Principios que inspiran los criterios aplicados.
- Registro de la inversión.

Para orillar una minuciosidad que resultaría innecesariamente prolija a los efectos de este trabajo, se partirá de la hipótesis de que la inversión se lleva a cabo con aportación dineraria exterior.

### II.1. Exigencia de autorización previa.

#### *ESPAÑA:*

No se requiere, si la inversión es realizada por persona física y no constituye actividad empresarial. En este caso, el inversor puede acudir al fedatario público sin cumplimentar más

requisito que la presentación de un certificado bancario acreditativo de la aportación dineraria exterior.

Cuando la inversión constituye actividad empresarial o se acude a la participación extranjera mayoritaria en el capital de una sociedad española, es preciso obtener autorización administrativa previa.

#### *PORTUGAL:*

Se requiere autorización en cualquier caso.

#### *MARRUECOS:*

Salvo la compra y suscripción de valores en la Bolsa de Casablanca, cualquier operación constitutiva de inversión ha de ser sometida a autorización.

#### *SUIZA:*

A diferencia de lo que sucede con la inversión extranjera materializada en la mayor parte de los sectores de actividad, la inversión en inmuebles se encuentra siempre sometida a autorización.

#### *TUNEZ:*

Toda inversión extranjera, cualquiera que sea su naturaleza, precisa autorización previa.

#### *ITALIA:*

Se precisa autorización previa solamente si el inversor desea desarrollar su proyecto al amparo de la Ley 43/1956, obteniendo la calificación de «productiva» o «no productiva».

#### *GRECIA:*

Sólo es necesario obtener una autorización administrativa si se solicita la calificación de «inversión productiva», al amparo del Decreto Ley 2687/53.

**AUSTRIA:**

Se requiere autorización previa en todo caso.

**FRANCIA:**

Todas las inversiones extranjeras directas precisan autorización previa, no exigiéndose este requisito en las inversiones que no tienen ese carácter. Estas inversiones, como antes se indicó, pueden resumirse en las adquisiciones de segundas residencias o en las puras colocaciones de fondos (sin actividad empresarial y por muy alta que sea su cuantía).

## II.2. **Órgano autorizante y procedimiento establecido.**

**ESPAÑA:**

Prescindiendo de las adquisiciones de inmuebles que no constituyen actividad empresarial (que se encuentran liberalizadas), la situación administrativa es la siguiente:

- Adquisiciones que constituyen actividad empresarial. El órgano competente es la Dirección General de Transacciones Exteriores. La solicitud se encuentra debidamente cumplimentada, es resuelta, en la mayoría de los casos, en un plazo muy breve.
- Adquisiciones a través de participación extranjera mayoritaria en el capital de una sociedad española. El órgano competente es el Consejo de Ministros (\*). El plazo para que éste resuelva una solicitud presentada en debida forma puede oscilar, generalmente, entre dos y tres meses.

No parece coherente la actuación diferenciada de dos órganos cuya com-

petencia se vincula a la forma jurídica que revista la inversión, como se expone en la Conclusión VI.

**PORTUGAL:**

La adquisición por personas físicas de un inmueble para uso propio es competencia del Banco de Portugal. En los demás casos, el órgano competente es el Instituto de Inversiones Extranjeras, excepto cuando la inversión supera el importe de 100 millones de escudos, en cuyo caso la autorización corresponde al Ministerio de Planificación y Coordinación Económica.

**MARRUECOS:**

Existe una autorización previa del Comité Técnico de Coordinación de Proyectos Hoteleros y otra posterior, respecto a la posible aplicación de las ventajas del Código de Inversiones Turísticas, del Ministerio de Turismo. Por otra parte, y como inversión extranjera, se precisa autorización del Office des Changes en todos los casos.

**SUIZA:**

La autorización, requerida en todos los casos, corresponde a las autoridades cantonales de primera instancia, aunque existen otras autoridades involucradas en el procedimiento administrativo. La solicitud debe exponer cual de los supuestos de autorización, casuísticamente detallados por la normativa suiza para las adquisiciones por extranjeros, es invocado.

**TUNEZ:**

En todos los casos, la autorización es requisito indispensable, tanto para residentes como para los no residentes. Existe una autorización de principio de la Sous-Commission d'Agrement Touristique y otra definitiva del

(\*) Situación modificada por el Real Decreto 623/81.

Ministerio de Economía. La duración del proceso posiblemente sea susceptible de alguna reducción.

Además, para las operaciones inmobiliarias —sean o no residentes los participantes— se requiere una autorización especial del Gobernador de la circunscripción.

*ITALIA:*

La autorización necesaria para que la inversión se considere «productiva» la concede el Ministerio del Tesoro.

*GRECIA:*

El Ministerio de Coordinación es el departamento encargado de autorizar las inversiones «productivas», que en el caso del sector turístico-inmobiliario deben ser informadas por la Organización Nacional de Turismo.

*AUSTRIA:*

La autorización la concede la «Comisión de Tráfico Inmobiliario para Extranjeros» del Land correspondiente. Contra sus decisiones sólo cabe recurso ante el «Landeshauptmann» o suprema autoridad del Land.

*FRANCIA:*

Las inversiones extranjeras inmobiliarias que no tienen el carácter de directas no precisan autorización administrativa previa. Para las directas, la competencia en relación con el otorgamiento de la autorización necesaria se distribuye entre el Banco de Francia (participación en una sociedad francesa inmobiliaria de mera tenencia de bienes) y la Dirección General del Tesoro (todos los demás supuestos).

**II.3. Principios que inspiran los criterios aplicados.**

*ESPAÑA:*

Estos principios tienen como denominador común la mayor liberalidad,

ya que la inversión no constitutiva de actividad empresarial en inmuebles se haya totalmente liberalizada y la realizada a través de participaciones mayoritarias extranjeras en el capital de sociedades españolas ha recibido la consideración favorable de las autoridades españolas cuando las iniciativas reunían ciertos requisitos mínimos: adecuadas características técnicas de los proyectos, razonable financiación propia, etc.

Otro tanto sucede, en general, con los expedientes relativos a actividad empresarial de no residentes cuando éstos se mantienen en cifras de inversión inferiores o próximas a unos 50 millones de pesetas; para importes superiores la Dirección General de Transacciones Exteriores prefiere —por razones de seguridad del tráfico mercantil, control de cambios, etc.— el cauce de la constitución de una sociedad con capital extranjero, si bien esta preferencia no se decanta en una actitud negativa hacia dichos expedientes.

*PORTUGAL:*

- Compra por persona física para uso propio: acogida favorablemente; no se autoriza la adquisición de más de un inmueble, en principio, y son preferidas las iniciativas que comportan la construcción del inmueble en lugar de la adquisición de otro existente.
- Actividad empresarial: salvo la existencia de argumentos justificativos muy poderosos, las autoridades portuguesas no aceptan este cauce de inversión, debiendo realizarse las iniciativas vía creación de sociedades portuguesas.
- Constitución de una sociedad portuguesa: además de ciertos requisitos generales, las autoridades portuguesas no consideran favora-

blemente los proyectos especulativos y ofrecen una acogida más propicia a las iniciativas que se materializan en la realización de nuevas construcciones.

*MARRUECOS:*

Parece existir una actitud favorable hacia estas inversiones, especialmente en el sector hotelero.

*SUIZA:*

El principio básico consiste en controlar y limitar el acceso a la propiedad inmobiliaria a las personas físicas y jurídicas que no tengan su residencia o sede en Suiza. Los criterios aplicados constituyen una detallada exposición de diferentes situaciones posibles, señalándose, con igual minuciosidad, la actitud a adoptar por el órgano competente.

*TUNEZ:*

En general, existe una acogida favorable a las inversiones extranjeras en el sector turístico-inmobiliario, que alcanza su punto máximo respecto a iniciativas de desarrollo y explotación hotelera o de características similares. Existen ciertas peculiaridades:

- No parecen ser acogidas favorablemente las iniciativas que constituyen actividad empresarial y no se desarrollan a través de una sociedad tunecina.
- Las inversiones especulativas son rechazadas, prefiriéndose los proyectos a largo plazo.
- La construcción y/o explotación de inmuebles en ciudades para su alquiler como oficinas parece tener pocas probabilidades de ser autorizada.

*ITALIA:*

En la autorización de «inversiones productivas» en el sector turístico-in-

mobiliario se considera especialmente el destino que se vaya a dar al inmueble, excluyéndose de esta calificación los proyectos que consistan en la adquisición de inmuebles para residencia propia.

El criterio usualmente aplicado supone la concesión de esta autorización a las inversiones que prevean la construcción de inmuebles para su posterior explotación, bien como establecimientos hoteleros, bien en arrendamiento.

*GRECIA:*

No suelen autorizarse como «inversiones productivas» los proyectos que prevean únicamente la construcción de edificios para su alquiler o venta a terceros. Las autoridades griegas exigen la creación de centros turísticos que sean explotados directamente por el inversor extranjero.

*AUSTRIA:*

Se persiguen dos objetivos con el control y limitación del acceso a la propiedad inmobiliaria por parte de extranjeros: el cumplimiento de la legislación sobre medio ambiente, y evitar la «überfremdung», es decir, la concentración excesiva de propiedades extranjeras en un área determinada. No existen criterios interpretativos de cuándo se alcanza la «überfremdung» que sean aplicados con carácter más o menos general por las autoridades de cada Land.

*FRANCIA:*

Una parte cuantitativamente muy importante de la inversión extranjera inmobiliaria, al no tener el carácter de directa, está plenamente liberalizada. Para las inversiones extranjeras inmobiliarias necesitadas de autorización (directas), los criterios son muy am-

plios, vigilándose prácticamente sólo el acceso al crédito interior.

#### II.4. Registro de inversiones extranjeras.

##### *ESPAÑA:*

Es requisito imprescindible, para poder ejercitar los derechos de transferencia al exterior, la comunicación al Registro de Inversiones Extranjeras de la Dirección General de Transacciones Exteriores.

El Registro de Inversiones Extranjeras ha iniciado la publicación de listas de sociedades en las que aparecen inversiones indirectas extranjeras. Por otra parte, la Dirección General de Transacciones Exteriores y la Secretaría General Técnica del Ministerio de Economía y Comercio han hecho público el primer censo de inversiones extranjeras en España.

##### *PORTUGAL:*

Todas las inversiones extranjeras que se lleven a cabo deben ser comunicadas al Instituto de Inversiones Extranjeras. La inversión indirecta no precisa no precisa nueva autorización y registro, excepto cuando se realiza en sector distinto del correspondiente a la inversión inicial. No se conoce la existencia de trabajos publicados, de carácter general, sobre penetración de capital extranjero en la economía portuguesa.

##### *MARRUECOS:*

Para poder invocar el beneficio de la garantía de transferencia al exterior es preciso que la inversión sea registrada en el Office des Changes. No se contempla la inversión indirecta. Tampoco se conoce la existencia de trabajos globales sobre penetración de capital extranjero que hayan sido publicados.

##### *SUIZA:*

Se exige la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que solamente contempla la normativa española en el caso de las fincas rústicas sometidas a autorización del Consejo de Ministros y los inmuebles, obras, contratos, etc., autorizados de acuerdo con la Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, de 14 de marzo de 1975.

##### *TUNEZ:*

Para poder ejercitar los derechos que de ella pudieran derivarse, toda inversión extranjera deberá ser declarada al Banco Nacional de Túnez. No parece controlarse la inversión indirecta, ni se conoce la existencia de trabajos publicados sobre penetración de capital extranjero en Túnez.

##### *ITALIA:*

Diversas disposiciones obligan tanto al inversor extranjero, como en su caso a la sociedad italiana donde se realice la inversión, y a los fedatarios públicos que intervienen en la misma, a someter todos los datos reactivos a la inversión y los cambios que se produzcan en el futuro en su titularidad a la Oficina Italiana de Cambios.

##### *GRECIA:*

Las inversiones realizadas al amparo del D. L. 2687/53 son registradas en el Ministerio de Coordinación y en el Banco de Grecia. Las adquisiciones de inmuebles por extranjeros no están sujetas a ningún tipo de control por parte de la Administración (el único comprobante de que dispone el inversor es el resguardo de la importación de divisas que le proporciona el banco).

##### *AUSTRIA:*

Es obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad, pues sin ella

no tiene lugar la transmisión de la propiedad del inmueble.

**FRANCIA:**

A los veinte días que siguen a su realización, las inversiones directas deben ser objeto de un «compte rendu» dirigido a los organismos competentes. Asimismo, el Ministerio de Economía y Finanzas y el Banco de Francia, por lo que se refiere a inversiones en sociedades francesas que ejercen principalmente actividades inmobiliarias, pueden solicitar todo tipo de información respecto a la situación de dichas inversiones.

### III. DERECHOS QUE PUEDEN EJERCITAR LOS INVERSORES EXTRANJEROS.

Las normas que regulan las inversiones extranjeras en los países objeto de estudio suelen reconocer diversos derechos que pueden ser ejercitados por los titulares de dichas inversiones. Entre estos derechos existen tres categorías fundamentales, cuyo ejercicio se reconoce y posibilita en dichos países, en mayor o menor grado:

- Acceso a la financiación interior.
- Transferencia al exterior de las rentas derivadas de la inversión.
- Transferencia del importe obtenido al liquidar la inversión (comprendidas las plusvalías).

Habida cuenta de las diferencias que, en algunos casos, existen en la profundidad y amplitud de los citados derechos de acuerdo con la naturaleza de la inversión, se ha estimado conveniente diferenciar, cuando ello ha sido posible, el tratamiento otorgado a las inversiones turístico-inmobiliarias destinadas al uso de su titular del correspondiente a las inversiones de carácter empresarial, a fin de facilitar las comparaciones.

#### III.1. Acceso a la financiación interior.

**ESPAÑA:**

a) Las personas físicas no residentes pueden acudir a la financiación interior, sin precisar autorización cuando se cumplen determinados requisitos, para la adquisición de inmuebles cuando la misma no constituye actividad empresarial.

b) Actividad empresarial: Se precisa autorización de la Dirección General de Transacciones Exteriores.

c) Sociedad española con participación extranjera en su capital: si dicha participación no supera el 25 % del capital de la sociedad no existe limitación. Por encima del citado porcentaje no existe límite para el crédito a corto plazo, limitándose al 50 % del capital más reservas el acceso al crédito a medio y largo plazo (\*).

**PORTUGAL:**

a) La actividad empresarial de no residentes no es contemplada favorablemente, como cauce de inversiones extranjeras.

b) Sociedad portuguesa con capital extranjero: si la participación extranjera no excede del 25 % del capital de la empresa portuguesa, no existen limitaciones para el acceso a la financiación interior. En caso contrario, hay libertad de acceso al crédito a corto plazo, limitándose el crédito a medio y largo plazo de la siguiente forma:

1. Participación extranjera del 25-50 % del capital: límite máximo equivalente al 70 % del capital más reservas.
2. Participación superior al 50 %: límite máximo equivalente al 50 % del capital más reservas.

(\*) Modificado por la Orden del Ministerio de Economía y Comercio de 14 de abril de 1981.

*MARRUECOS:*

No existen disposiciones explícitas respecto a limitaciones de crédito a los inversores extranjeros en el sector turístico-inmobiliario. Por el contrario, el Código de Inversiones contempla la concesión de importantes ventajas financieras al inversor, sin distinguir su nacionalidad o residencia, tras la resolución favorable del proyecto presentado.

*SUIZA:*

No existen limitaciones basadas en criterios de nacionalidad o residencia, salvo aquellas aplicables a operaciones que podrían perturbar la política monetaria o cambiaria del país.

*TUNEZ:*

a) La compra de residencias para uso de su titular no puede ser financiada mediante crédito interior.

b) La actividad empresarial de no residentes no es contemplada favorablemente.

c) Para las sociedades tunecinas con capital extranjero suele exigirse que el inversor extranjero financie con fondos propios el 40 %, como mínimo, del proyecto. Para financiar el importe restante pueden solicitarse créditos en condiciones muy favorables.

*ITALIA:*

a) Las «inversiones productivas» ven limitado su acceso al crédito:

1. Si la sociedad es 100 % extranjera, el conjunto de sus deudas a medio y largo plazo no puede superar el 50 % del capital importado.
2. Si la participación extranjera supera el 30 %, pero existe una participación italiana, el límite

del 50 % puede ser superado siempre que se obtengan créditos exteriores, de la misma especie y duración, en medida proporcional a la participación del capital extranjero.

b) Los inversores extranjeros pueden contratar créditos hipotecarios hasta un importe máximo de 50 millones de liras, solamente superable con autorización del Ministerio de Comercio Exterior, que normalmente suele ser concedida.

*GRECIA:*

a) No suelen imponerse restricciones crediticias a las «inversiones productivas».

b) Los inversores extranjeros pueden, en principio, contratar créditos hipotecarios, si bien esto resulta difícil en la práctica por la estrechez del mercado y las preferencias concedidas a los griegos no residentes.

*AUSTRIA:*

No existen limitaciones en razón de la nacionalidad del inversor.

*FRANCIA:*

a) Compra de una segunda residencia para uso de su titular. Puede ser financiada mediante crédito interior (que comprende los aplazamientos de pago del vendedor) hasta un máximo del 50 % del coste total de la inversión.

b) Todos los demás préstamos a favor de no residentes para la realización en Francia de inversiones extranjeras inmobiliarias requieren autorización previa del Banco de Francia, quien raramente la concede, salvo que sea aconsejable por la situación del franco en el mercado internacional.

c) Las inversiones extranjeras in-

mobiliarias que desarrollan un programa de construcción, tanto a través de una sociedad francesa, como sin ella, solamente pueden obtener libremente los llamados préstamos de acompañamiento a la construcción, por un importe máximo del 80 % de su valor y una duración de hasta tres años.

### III.2. **Transferencia al exterior de las rentas de la inversión.**

#### *ESPAÑA:*

a) Si se trata de rentas derivadas de inversiones en inmuebles no constitutivas de actividad empresarial, la transferencia se encuentra liberalizada y delegada en la banca, cuando el precio se encuentra totalmente satisfecho y se han cumplimentado las obligaciones fiscales.

b) Pueden existir ciertas limitaciones cuando se trata de actividad empresarial de no residentes.

c) Los dividendos y beneficios de sociedades pueden transferirse al exterior (transferencia liberalizada y delegada en la banca).

#### *PORTUGAL:*

La información disponible señala que:

a) El Banco de Portugal autoriza la transferencia de rentas por alquiler de segundas residencias.

b) La actividad empresarial de no residentes no parece ser, en general, favorablemente acogida.

c) Los beneficios y dividendos de sociedades son transferibles, aunque podrían escalonarse en un plazo superior al año si el elevado importe de alguna transferencia fuera susceptible de agravar las dificultades de la balanza de pagos.

#### *MARRUECOS:*

Se encuentra garantizada por el Código de Inversiones Turísticas la transferencia de rentas. El Office des Changes autoriza la transferencia, según parece, de forma automática, tras verificar la regularidad de la operación.

#### *SUIZA:*

No existe obstáculo a la transferencia.

#### *TUNEZ:*

Se encuentra garantizada por el Código de Inversiones. El Banco de Túnez autoriza la transferencia limitándose, según parece, a verificar la regularidad de la operación.

Ya ha sido indicado que la solicitud inicial para realizar una actividad empresarial de no residentes no es acogida, en general, favorablemente.

#### *ITALIA:*

a) Las «inversiones productivas» tienen garantía legal para la transferencia de los beneficios sin limitación alguna.

b) Las «inversiones no productivas» solamente pueden transferir el 8 % del capital invertido.

c) Las inversiones a través de «cuentas de capital» están sometidas a las normas administrativas de control de cambios vigentes en el momento en que se desee realizar la transferencia. Normalmente, salvo restricciones coyunturales de carácter especial, existe una total libertad de transferencia al exterior, en consonancia con los compromisos a este respecto adquiridos por Italia como país miembro de la CEE y la OCDE.

#### *GRECIA:*

a) En el caso de «inversiones productivas» se autoriza la transfe-

rencia de beneficios hasta un importe que no exceda del 12 % del capital importado, si bien existe la posibilidad de elevar este porcentaje hasta el 20 % si la inversión cumple determinados requisitos de interés para la economía griega.

b) Las transferencias de beneficios obtenidos de la actividad de «inversiones no productivas» están sometidas a las normas de control de cambios vigentes. Normalmente es preciso obtener una autorización del Comité Monetario, que suele ser bastante restrictivo en la autorización de estas transferencias.

#### AUSTRIA:

a) Rentas derivadas del alquiler de inmuebles: no se presenta este caso, pues solamente se autoriza la adquisición de inmuebles para uso propio, no permitiéndose su alquiler a terceras personas.

b) Beneficios de sociedades con participación extranjera: No existen restricciones para su transferencia al exterior.

#### FRANCIA:

No existe obstáculo a la transferencia.

### III.3. Transferencia al exterior del importe de la liquidación.

#### ESPAÑA:

Para las inversiones realizadas con posterioridad a la Ley de Inversiones Extranjeras, la transferencia del importe inicialmente invertido y de las posibles plusvalías se encuentran garantizadas por dicho texto legal y disposiciones complementarias, habiendo sido liberalizada posteriormente.

Pueden existir limitaciones para las plusvalías cuando se trate de actividad

empresarial de no residentes (los derechos de transferencia (\*)) se determinan en la autorización administrativa correspondiente) o se haya realizado una actividad especulativa.

#### PORTUGAL:

a) Inmuebles para uso de su titular: Se autoriza la transferencia con ciertas reservas si la propiedad se redujo a un periodo de tiempo muy corto (posible especulación).

b) Sociedades: se precisa autorización para transferir el importe inicialmente invertido; se requiere que hayan transcurrido cinco años desde la inversión inicial. Pueden limitarse las transferencias en caso de grave desequilibrio de la balanza de pagos o si éstas pudieran provocar serias perturbaciones económicas y financieras.

#### MARRUECOS:

La transferencia del importe inicialmente invertido se encuentra garantizada por el Código de Inversiones Turísticas, siempre que hayan transcurrido cinco años desde que se realizó la inversión. La autorización es otorgada por el Office des Changes.

No parece que hayan sido dictadas normas sobre el tratamiento de la transferencia de las plusvalías; sin embargo, la información disponible indica que el citado Office otorga la autorización correspondiente.

#### SUIZA:

No existen limitaciones al respecto.

#### TUNEZ:

a) Inmuebles para uso propio de su titular: se autorizan por el Banco de Túnez, comprendiendo, según ha sido

(\*) Excepto en los impuestos contemplados en el Real Decreto 622/81.

indicado por los interlocutores a quienes se ha entrevistado, las posibles plusvalías.

b) Actividad empresarial de no residentes: en general no es favorablemente acogida la inversión inicial.

c) El Código de Inversiones garantiza la transferencia al exterior del producto de la liquidación, incluso cuando su importe supere al capital inicialmente invertido, siempre que la inversión haya sido mantenida por un periodo mínimo de cinco años.

La autorización corresponde al Banco de Túnez.

#### *ITALIA:*

a) En el caso de las «inversiones productivas» la Ley garantiza el derecho a transferir la totalidad del importe de la liquidación de la inversión.

b) En la liquidación de «inversiones no productivas» la transferencia no podrá superar la cantidad inicialmente importada, ni tener lugar antes de transcurridos dos años de realizada la inversión.

c) Las inversiones a través de «cuentas de capital» están, también en este punto, sometidas a las normas de control de cambios, que usualmente permiten la transferencia al exterior de la totalidad del importe de la liquidación.

#### *GRECIA:*

a) En el caso de «inversiones productivas» se autoriza a repatriar el capital en plazos anuales que no excedan del 10 % del total importado, pero no puede realizarse ninguna transferencia hasta transcurrido un año desde que la empresa empiece a operar, y en todo caso no antes de un año desde la fecha en que fue importado.

b) La transferencia al exterior del producto de la liquidación de «inversiones no productivas» está sometida, de acuerdo con las normas de control de cambios, a la autorización del Comité Monetario, cuyo criterio suele ser bastante restrictivo.

#### *AUSTRIA:*

Se precisa autorización del Banco Nacional y del Ministerio de Hacienda. El criterio normalmente utilizado, de «libertad permisiva», consiste en autorizar la transferencia del capital y las plusvalías en una cantidad que se estime «normal» a juicio de los órganos autorizantes.

#### *FRANCIA:*

No existen limitaciones al respecto, pero si un control por la Administración, en ciertos casos, de cómo se ha determinado el precio de venta.

## SEGUNDA PARTE

### CONCLUSIONES

De acuerdo con el contenido de la primera parte de este trabajo y, especialmente, con los estudios particularizados por países, las principales conclusiones que pueden extraerse son las siguientes:

#### PRIMERA:

En España la inversión extranjera en inmuebles (a la que habría de serle sumada las adquisiciones turístico-inmobiliarias realizadas a través de sociedades españolas con participación extranjera en su capital) alcanza un importe muy elevado, en términos absolutos y relativos, que podría ser comparable al que corresponde a los países objeto de este estudio que cuentan con mayor capacidad de atracción de capital extranjero en el sector turístico-inmobiliario.

#### SEGUNDA:

El sistema normativo español puede parangonarse técnicamente —y aventajar, en buena parte de los casos— con los aplicados en los restantes ocho países. La Ley de Inversiones Extranjeras y el conjunto de disposiciones complementarias, aún con ciertas imperfecciones, constituyen un marco normativo:

- Sistematizado y coherente.
- Publicado, en su mayor parte, en el «Boletín Oficial del Estado», lo que

facilita su recopilación, estudio, divulgación, etc.

- Elimina incertidumbres al inversor extranjero, quien puede conocer con facilidad los derechos y obligaciones derivados de sus iniciativas inversoras.

Por estas razones, la publicación de nuevas disposiciones en este ámbito no debería dañar dicha sistematización y coherencia, que podrían deteriorarse si, además, posteriores normas para una progresiva aproximación al régimen existente en la CEE crearan indeterminaciones, yuxtaposiciones, etc., entre normas dictadas en diferentes épocas y con distinto objetivo.

#### TERCERA:

A excepción de Suiza y Austria, la inversión extranjera en el sector inmobiliario-turístico no recibe un tratamiento específico. Por el contrario, en España la distinción se realiza a nivel normativo en el Capítulo VI de la Ley de Inversiones Extranjeras y su Reglamento, así como en secciones o artículos de Resoluciones de la Dirección General de Transacciones Exteriores, existiendo una Resolución (de 30 de julio de 1975) dedicada exclusivamente a este tema.

A nivel de registro en la balanza de pagos, la balanza de capitales comprende una rúbrica destinada exclusivamente a recoger las inversiones en inmuebles —lo que no sucede en los restantes países objeto de estudio, excepto Grecia— y en la balanza de servicios existe la rúbrica «rentas de fincas».

No obstante, las inversiones realizadas a través de la participación de capital extranjero en sociedades españolas siguen el régimen general, tanto respecto a tratamiento legal, como a su registro en la balanza de pagos.

#### CUARTA:

En relación con los cauces o formas de inversión extranjera, y a diferencia de lo que sucede en otros países (prescindiendo de la casuística normativa suiza), la legislación española establece para la inversión extranjera en el sector turístico-inmobiliario tres cauces o situaciones de inversión (compra por persona física para uso propio, actividad empresarial de no residente y participación extranjera en el capital de una sociedad española), lo cual parece apropiado en orden a alcanzar los objetivos perseguidos por las autoridades españolas, aunque existe algún problema en su aplicación práctica, como se señalará posteriormente.

#### QUINTA:

Aun en el caso de normativas que contemplan la inversión extranjera en general con una actitud totalmente liberal, la adquisición por extranjeros de bienes inmuebles —concretamente— puede ser acogida con una actitud diferente, como sucede en Suiza. En otros casos, suele exigirse autorización previa (situación más frecuente), cualquiera que sea la forma o el importe de la inversión en inmuebles.

El marco reglamentario aplicado en España puede calificarse como decididamente liberal, al eximirse del requisito de autorización previa la inversión extranjera en inmuebles realizada con aportación dineraria exterior no constitutiva de actividad empresarial, de acuerdo con la presunción establecida en el Reglamento de Inversiones Extranjeras. Este hecho es extremadamente significativo por cuanto este tipo de inversión representó una participación ampliamente mayoritaria en el importe de 36.800 millones de pesetas registrados por la balanza de pagos de 1979 como inversión extranjera neta en inmuebles.

#### SEXTA:

Por lo que respecta al órgano administrativo autorizante de las inversiones y al procedimiento aplicado para la tramitación de solicitudes, el sistema utilizado en España parece susceptible de perfeccionamientos:

1. No parece coherente la dualidad de órganos autorizantes (Dirección General de Transacciones Exteriores y Consejo de Ministros) por razón de la forma jurídica que reviste la inversión. Con esta distribución de funciones, la primera puede autorizar —y, de hecho, así sucede— iniciativas cuyo importe sea muy superior a otras cuya competencia corresponde al Consejo de Ministros. Este hecho no parece producirse en ningún otro país objeto del estudio, salvo, en algún caso, para la adquisición por personas físicas de segundas residencias para uso propio.
2. Parece más lógico, por tanto, prescindir de la forma jurídica de la inversión y distribuir las competencias en razón de los importes a invertir, reservando para la deci-

sión del Consejo de Ministros aquellos expedientes que superan cierto volumen de inversión, lo que redundaría en una agilidad general mayor y un acortamiento de los plazos que actualmente requiere la tramitación de los expedientes de sociedades españolas con participación mayoritaria extranjera en su capital (\*). Un sistema relativamente similar se aplica actualmente en Portugal.

#### SEPTIMA:

Respecto a los principios que informan los criterios aplicados por las autoridades españolas en la resolución de las solicitudes para invertir, éstos parecen enraizarse fuertemente en una decidida liberalidad, ya que la inversión no constitutiva de actividad empresarial en inmuebles se haya totalmente liberalizada y la realizada a través de participaciones mayoritarias extranjeras en el capital de sociedades españolas ha sido contemplada favorablemente por la Administración española, cuando los proyectos reunían ciertos requisitos mínimos, como se indicó anteriormente.

Únicamente cabe señalar que la Dirección General de Transacciones Exteriores ha mostrado su preferencia por la constitución de sociedades españolas con participación mayoritaria extranjera en su capital frente a iniciativas de actividad empresarial de no residentes cuando las inversiones alcanzan importes elevados, sin que esto haya supuesto la adopción de una postura rígida sobre este particular.

En el estudio de algunos países (Suiza, Austria, Portugal y Túnez, por ejemplo) se indica la postura negativa de sus autoridades hacia iniciativas de carácter especulativo.

Finalmente, también en algunos países (Suiza y Austria) se trata de evitar que exista una concentración excesiva de propiedades en manos de extranjeros en determinadas áreas geográficas.

#### OCTAVA:

El registro de las inversiones extranjeras por algún órgano administrativo competente en esta materia es exigido por casi todas las normativas examinadas, ya que permite: a) conocer la participación extranjera, directa e indirecta en cada empresa del país, b) estudiar la profundidad de la penetración de capital extranjero en cada sector de actividad económica.

España no constituye una excepción en este sentido. Por el contrario, parece ocupar un puesto destacado gracias a la publicación de listas de empresas con participación extranjera y, sobre todo, a la reciente aparición del Censo de Inversiones Extranjeras.

Sin embargo, parece necesario señalar que la inscripción en el Registro de la Propiedad, exigida por la normativa suiza y austriaca, favorece la seguridad y publicidad de las operaciones. Este requisito solamente es exigido en España para las fincas rústicas autorizadas por el Consejo de Ministros y los inmuebles, obras, contratos, etc., autorizados de acuerdo con la Ley de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

Finalmente, debe recordarse la posibilidad de realizar el seguimiento de las inversiones extranjeras realizadas a través de sociedades españolas mediante las memorias anuales que éstas se encuentran obligadas a presentar a la Dirección General de Transacciones Exteriores, en ciertos casos.

#### NOVENA:

En relación con el acceso a la financiación interior, las normas españolas

(\*) El Real Decreto 622/81 parece iniciar una orientación en el sentido apuntado por este trabajo.

son muy liberales respecto a la adquisición que no constituye actividad empresarial, no siendo exigida autorización administrativa previa. Tampoco se requiere autorización en el supuesto de una sociedad española en participación extranjera que no exceda del 25 % de su capital. Cuando se trata de sociedades españolas cuya participación extranjera supera el 25 % del capital no existen limitaciones para el crédito a corto plazo restringiéndose únicamente (hasta un importe equivalente al 50 % del capital más reservas) el acceso al crédito a medio y largo plazo (\*); habida cuenta de los hábitos de actuación de la banca española respecto a los plazos de sus préstamos, esta diferenciación con relación a dichos plazos parece escasamente adecuada a la realidad económica nacional.

#### DECIMA:

Al analizar el ejercicio del derecho a transferir las rentas derivadas del inmueble (o los beneficios de la sociedad propietaria del inmueble) se encuentra que dicho ejercicio se realiza en España de manera muy similar —excepto en materia de actividad empresarial de no residentes— a cómo se lleva a cabo en Suiza, país que no ofrece ninguna restricción al respecto por motivo de control de cambios. En nuestro país la transferencia se encuentra liberalizada y delegada en la banca —a excepción de las derivadas de actividad empresarial de no residentes—, lo que significa la máxima agilidad y facilidad para efectuar la remesa al exterior.

En cualquier caso, la normativa española puede compararse favorablemente con las aplicadas en los restantes países objeto de su estudio, con la excepción ya citada relativa a Suiza.

#### UNDECIMA:

Por lo que se refiere a la transferibilidad del importe obtenido al liquidar la inversión, el ejercicio de este derecho en España para las inversiones realizadas con posterioridad a la Ley de Inversiones Exteriores se encuentra liberalizado y no limitado cuantitativamente excepto en ciertos casos de actuaciones especulativas o actividad empresarial de no residentes. Su comparación con el tratamiento que este concepto recibe en los países objeto de estudio (con excepción, nuevamente, de Suiza), permite calificar la normativa española de muy liberal.

#### DUODECIMA:

Finalmente, no parece conveniente terminar la formulación de estas conclusiones sin hacer referencia al derecho de tanteo y retracto por parte de la Administración, que ha sido mencionado en algunos de los estudios individualizados de países. Concretamente, en los correspondientes a Francia y Túnez. El ejercicio de este derecho podría arrojar consecuencias favorables, especialmente, en materia de prevención de evasión de capitales y de fraude fiscal. La experiencia francesa parece mostrar que la dedicación de sumas relativamente reducidas aplicadas selectivamente a algunos casos escandalosos tiene unos efectos de difusión y de disuasión realmente considerables; por ello parece necesario recomendar que la Administración española aplique realmente este instrumento, que se encuentra incorporado a la normativa vigente.

Las sugerencias finales, tras considerar las conclusiones ya formuladas, serían:

- Eliminar la aparente incongruencia de establecer dos cauces distintos para las inversiones extranjeras en

(\*) Estas normas han sido modificadas por la Orden del Ministerio de Economía y Comercio de 14 de abril de 1981.

inmuebles según la forma jurídica que revistan dichas inversiones, otorgándose actualmente la competencia a la Dirección General de Transacciones Exteriores cuando se trata de actividad empresarial de no residentes, y reservándola para el Consejo de Ministros, si se trata de una participación mayoritaria en el capital de una sociedad española (salvo lo establecido recientemente por el Real Decreto 622/81).

- Añadir el requisito de inscripción en el Registro de la Propiedad, que actualmente sólo se exige para adquisiciones sometidas a normas especiales.
- Rechazo de las inversiones de na-

turaliza eminentemente especulativa.

- Ejercicio del derecho de retracto.

En resumen, puede señalarse que, con las importantes excepciones citadas anteriormente, el examen comparativo realizado permite calificar al sistema normativo español como sistemático, actualizado, liberal y aparentemente eficaz. Este mismo significado parece entrañar la cifra de 36.800 millones de pesetas registradas en la rúbrica de inversiones extranjeras netas en inmuebles durante el año de 1979 —frente a los 13.450 millones registrados en 1975— resultado que parece haber alcanzado un nivel aún más elevado en el año 1980.

## R É S U M É

EQUIPE INVESTIGATEUR DU I. E. T.: *Normative comparée sur les inversions étrangères dans le secteur touristique - immobilier.*

Dans certain pays l'inversion étrangère dans les immeubles ayant une fin touristique, a atteint une grande importance. La législation sur les inversions étrangères est parfois complexe et présente des caractéristiques très spéciales. Pour cela, l'Institut Espagnol du Tourisme qui a été chargé de réaliser un étude sur la législation en matière d'inversions étrangères dans le secteur touristique immobilier, a constitué un groupe de spécialiste capable d'effectuer cet étude.

L'investigation recueillie une ample information législative et qualitative sur les normes qui commandent dans chaque pays étudié, concernant la réalisation des inversions dans les immeubles de nature touristique. Après avoir spécifié séparément et commenté chaque norme selon les différents pays, l'étude les compare dans un travail systématiquement ordonné. Le résumé introduit dans ce numéro de la revue, se distingue les aspects fondamentaux tel que les dispositions générales, les organes qui autorisent, caractères spéciaux, etc.

## S U M M A R Y

I. E. T.: *Research team. Comparative regulations upon foreign investments in the tourism-real estate sector.*

It is known the importance, that in some countries, the foreign investment has reached in real-estate of tourism finality. The law about foreign investments is sometimes complex, and offers very special characteristics. Therefore, the Spanish Institute for Tourism (I. E. T.) has formed a capable term of experts, by assignment of the government, to carry out a study on comparative laws about foreign investments in the tourism-real estate sector.

The research gathers a wide information, both legislative and qualitative, about the current laws in each one of the countries which have been studied, referred to the investment in real-estate with tourism aims. After itemizing separately and commenting each law, according to the different countries, the study compares them in a systematic work. The resume published in this issue of our review, emphasizes basic aspects such as general rules, competent organizations, special characteristics, etc.

## ZUSAMMENFASSUNG

Forschungsgruppe des Spanischen Touristen Instituts (I. E. T.): *Norm-Vergleich ueber auslaendische Inversionen auf dem Sektor Touristik-Immobilien.*

Allgemein bekannt ist die Bedeutung, welche auslaendische Inversionen in Immobilien mit touristischem Endziel in einigen Laendern erreicht haben. Die Gesetzgebung fuer solche auslaendische Inversionen ist sehr umfangreich und stellt oft ganz besondere Eigenschaften dar. Das Spanische Touristen-Institut (I. E. T.) hat nunmehr von der Obrigkeit den Auftrag erhalten, ein Studium ueber die Gesetzgebung im Vergleich mit auslaendischen Inversionen auf dem Sektor Touristik-Immobilien durchzufuehren, wonach eine Gruppe von Spezialisten gebildet wurde, welche ein solches Studium durchfuehren koennen.

Die Nachforschungen erfassen einen ausfuehrlichen Bericht nicht nur im Hinblick auf Gesetzgebung und Qualitaet hinsichtlich der Normen, welche in den betreffenden Laendern herrschen und sich ausschliesslich auf den Sektor Touristik-Immobilien beziehen. Nach getrennter Spezifizierung und Kommentierung jeder einzelnen Norm —entsprechend den verschiedenen Laendern— sind die Ergebnisse in dem vorerwaehten Studium systematisch geordnet und erfasst worden. Diese Zusammenfassung, welche in der gegenwaertigen Ausgabe veroeffentlicht ist, hebt grundsaeztliche Aspekte hervor, wie allgemeine Dispositionen, Organismen, die diese bewilligen, besondere Eigenheiten, etc.