

Zeitschrift: Schweizer Revue : die Zeitschrift für Auslandschweizer
Herausgeber: Auslandschweizer-Organisation
Band: - (1975)
Heft: 13

Rubrik: Jurídica

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



NUEVA LEGISLACION SOBRE INVERSIONES EXTRANJERAS EN ESPAÑA

La nueva Legislación sobre Inversiones Extranjeras en España ha cambiado en algunos aspectos las condiciones de la adquisición de inmuebles por extranjeros, cambios que se contemplan brevemente en este artículo.

Principalmente hay que distinguir entre extranjeros residentes y no residentes en España.

1. Según el artículo 21 de la Ley de Inversiones del 31 de octubre de 1974, las personas físicas extranjeras residentes podrán adquirir con pesetas ordinarias inmuebles sitos en España, en igualdad de condiciones que los españoles residentes, excepto las adquisiciones de inmuebles de naturaleza rústica a partir de cierta dimensión, así como la adquisición de inmuebles en zonas del territorio nacional sujetas a la legislación dictada por motivos estratégicos o de defensa nacional, para los cuales se requiere autorización administrativa previa (excepciones que coinciden con la legislación antigua).

La única novedad referente a estas adquisiciones «especiales» es que el extranjero no adquiere la propiedad sin la inscripción en el Registro de la Propiedad, mientras que en el caso normal la adquiere mediante el otorgamiento de la escritura notarial.

2. Sin embargo, con respecto a los extranjeros no residentes en España, la legislación ha cambiado sensiblemente. Las normas fundamentales a este respecto se encuentran en la Ley arriba mencionada y en el Reglamento correspondiente de la misma fecha, así como en la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores del 30 de julio de 1975. Las innovaciones más importantes son las siguientes:

a) Se reputará como actividad empresarial la adquisición de in-

muebles, tanto de naturaleza rústica como urbana, por *personas jurídicas* extranjeras y, por tanto, esta adquisición requiere autorización administrativa.

b) Asimismo, se reputará como actividad empresarial y, por tanto, está sujeta a autorización, la adquisición de los siguientes inmuebles por *personas físicas* extranjeras:

aa) La adquisición de inmuebles de naturaleza rústica.

bb) La adquisición de solares, considerados como inmuebles urbanos, conforme a la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

cc) La adquisición de más de tres viviendas en un mismo inmueble.

No requerirá autorización la adquisición por personas físicas extranjeras de villas, chalets y, en general, de viviendas de uso individual o familiar.

c) Sin embargo, se autoriza, con carácter general —es decir, que no hará falta una autorización especial— a las personas físicas extranjeras no residentes la adquisición de solares o parcelas mediante aportación de capital exterior, siempre que:

aa) La superficie no sea superior a 5.000 metros cuadrados y que vaya a ser destinada a la construcción de una vivienda unifamiliar, villa o chalet para uso propio del adquirente.

bb) La adquisición de hasta tres locales comerciales, siempre que la suma de sus superficies no exceda de 200 metros cuadrados y que el comprador no los destine a la realización de una actividad empresarial propia del titular; su al-



**Wella soluciona
los problemas
de su cabello.**



**«Este reloj
ha cronometrado
la operación
Apolo - Soyuz»**

**Ω
OMEGA**

Primera organización mundial
para la medida exacta del tiempo



Civilconsult, S. A. S. A. Consu

**INGENIEROS CONSULTORES DE INGENIERIA CIVIL,
INDUSTRIAL Y ARQUITECTURA, PARA PLANTAS
INDUSTRIALES Y EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS**

Núñez de Balboa, 118
E - Madrid - 6

Tel. (91) 261 63 52 / 90
Telex: 23 217 CCMAD-E

Infanta Carlota, 123 - 127
E - Barcelona - 15

Tel. (93) 230 76 07 - 250 72 08
Telex: 53 082 CONSU - E

Agencia en Suiza: Badenerstrasse, 414 - CH 8004 Zürich

quiero no se considerará actividad empresarial —sujeta a autorización— propio del titular.

3. Una importante innovación es el derecho del inversor extranjero no residente de transferir el producto íntegro de la venta del inmueble; es decir, también la plusvalía, y siempre y cuando:

a) La adquisición haya sido inscrita en el Registro de Inversiones del Ministerio de Comercio.

b) El vendedor tenga la condición de no residente en el momento de la venta.

c) Que el precio no sea consecuencia de una actividad especulativa.

d) Que el comprador tenga la condición de residente en España, y, por tanto, que haya realizado el pago en pesetas ordinarias.

Estas reglas tienen validez para inmuebles adquiridos a partir de la entrada en vigor de la nueva legislación, mientras que con respecto a los anteriormente adquiridos, únicamente se puede transferir el importe realmente invertido. Sin embargo, hay que tener en cuenta que

aquí se ha contemplado la venta a residentes en España; si la venta se realizara entre no residentes, el precio no tiene que pasar por España, sino que se puede liquidar en el extranjero.

4. Como último punto podemos mencionar la posibilidad de transferir los alquileres de inmuebles adquiridos por no residentes, siempre que:

a) El inmueble haya sido adquirido con aportación de capital exterior.

b) Su precio de adquisición se encuentre totalmente pagado.

c) El titular se encuentre al corriente de las obligaciones fiscales derivadas del inmueble.

Estos son, entre otros, los cambios más importante en esta materia, en donde se ve con toda claridad la intención de la Administración española de limitar y controlar la inversión fuerte y, al mismo tiempo, fomentar y facilitar la inversión particular de la persona física.

W. W. BERTRAN

SUIZOS ILUSTRES

L. EULER

L. Euler fue un destacado matemático suizo, que jugó un papel decisivo en el mundo científico del siglo XVIII. Nace en Ginebra en 1708, muriendo en el mismo lugar a la edad de setenta y cinco años. Su labor se concentró, sobre todo, en la continuación y perfeccionamiento de las investigaciones sobre el cálculo infinitesimal, iniciadas por los Bernoulli, especialmente Jacobo y Juan, al que dio gran impulso y aplicó a cuestiones de mecánica, astronomía y física, y creó la teoría de los números superiores, comprobada luego por Lagrange y Gauss. Fue profesor en San Petersburgo y Berlín. La Sociedad Suiza de Ciencias Naturales empezó en 1911 a publicar sus obras completas, que constaron de 80 volúmenes, de las que han aparecido hasta ahora poco más de 45 tomos.

Una faceta muy importante de su obra es la que hace referencia a la utilización que de sus teorías han hecho los economistas. El «Teorema de Euler» se ha aplicado al análisis de la producción y de

la distribución. Hace unas suposiciones simplificadoras sobre la forma en que pueden combinarse los factores de la producción para producir una mercancía, y muestra la forma en que la teoría de la productividad marginal explica la mejor combinación de factores y la distribución de la renta entre los factores. Esta aplicación del «Teorema de Euler» superó el «problema de la agregación», que preocupó a los primeros teóricos de la productividad marginal, que no pudieron demostrar de una forma concluyente que la suma de las remuneraciones de los factores, determinadas por la productividad marginal de los diferentes factores se agregaba exactamente al producto total. Otra segunda contribución importante, basada en las obras de Euler, se refiere a los modelos económicos dinámicos, en especial a las fluctuaciones del ciclo económico.

Esto es en resumen la aportación de este ilustre matemático al campo científico al que estuvo entregado toda su vida.

Hero

Qualité
Lenzbourg

Los beneficios de una gran marca

- Confituras
- Jaleas de zumo natural
- Frutas en almíbar
- Zumos
- Hortalizas
- Encurtidos agrícolas
- Platos precocinados
- Patés y Foie-gras

Permitase **Hero**
y quedará satisfecho



INTERFISCAL S. L.

Ofrece asesoramientos fiscales internacionales para empresas y particulares en conjunto con profesionales en varias ciudades del extranjero.

c/ Félix Boix 18, 1º, Madrid 16
Tel. 457.39.52/53, 457.49.60:
Sr. Chapatte.