



Abstract ampliado

[Medidas para la captación de inversión inmobiliaria extranjera]

Autores y e-mail de todos ellos: Diana Marín Consarnau (diana.marin@urv.cat)

Departamento: Derecho privado, procesal y financiero

Universidad: Rovira i Virgili

Área Temática: 15. Globalización, sector exterior, inversión directa extranjera y flujos interregionales

Resumen¹:

En el mapa de la UE nos encontramos con que algunos Estados miembros llevan a cabo políticas destinadas a captar a inversores extranjeros ofreciendo condiciones más favorables y ágiles para conseguir la residencia (como sucede en el caso de Grecia, Hungría, Letonia, Portugal y Reino Unido) o, incluso, para obtener la nacionalidad (como ocurre en el caso de Malta, Chipre, Bulgaria y Austria)².

Vemos, por tanto, que aunque estas políticas tienen en común la atracción de la inversión extranjera, la apuesta es más intensa en algunos Estados miembros que en otros, llegando incluso a ofrecer como contraprestación a la inversión un acto de soberanía como es la concesión de la nacionalidad³.

¹ Este documento es un borrador pendiente de revisión y actualización para una publicación por parte de la autora.

² La información sobre los distintos programas puede consultarse en: <http://epthinktank.eu/2014/01/15/eu-citizenship-and-residence-permits-for-sale/>

³ Dzankic, J., [Citizenship by investment: Can money buy citizenship?](#) Recuperado de: <http://eudo-citizenship.eu/news/citizenship-news/583-citizenship-by-investment-can-money-buy-citizenship>



Según el Estado miembro que aplica estas políticas existen distintas fórmulas para considerar que un extranjero es inversor, aunque tienen en común que se fijan los importes mínimos a invertir (la mayoría se sitúa a partir de los 250.000 euros) y suele delimitarse el destino de la inversión, resultando ser la compra de inmuebles (pisos, casas, apartamentos, etc.) uno de los criterios más frecuentes.

En este contexto, España se suma a este tipo de políticas, pero optando por aquellas que implican procedimientos ágiles para la entrada y conseguir la residencia (*fasttracking processes*). Ello supone la creación de un régimen de visados y autorizaciones de residencia para extranjeros que realicen una inversión significativa de capital.

Tras cuatro años de la aprobación ley que ha introducido el programa de los *Golden Visa* en España, el objeto de la presente comunicación es ofrecer una radiografía de la implementación de esta política en España, que ve como una oportunidad para el mercado inmobiliario, en el que también se incluye el de la segunda residencia y de cierto nivel adquisitivo, la atracción de inversión extranjera.

Este nuevo régimen de visados y autorizaciones de residencia para inversores no se encuentra en la Ley y el Reglamento de extranjería⁴. Debemos acudir, aunque nos parezca sorprendente, a la Ley de emprendedores: la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, que incorpora en su Título V, sección 2ª, un conjunto de medidas destinadas al fomento de la movilidad internacional. Ley que tempranamente fue reformada por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social⁵, que modifica en su Disposición final undécima los preceptos sobre el régimen de la movilidad por razones de interés económico previsto en la Ley 14/2013. El

⁴ LO 4/2000, de 11 de enero, de los derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social. *BOE*. Núm. 10 (12 de enero de 2000) y RD 557/2011, de 20 de abril. *BOE*. Núm. 103 (30 de abril de 2011). Las versiones consolidadas de ambos tras las continuas reformas puede encontrarse en: <http://extranjeros.empleo.gob.es/es/NormativaJurisprudencia/>.

⁵ *BOE*. Núm. 180 (29 de julio de 2015).



informe de aplicación de la Sección de movilidad de la Ley de abril de 2015 así lo requirió. Pese al optimismo en él manifestado se reconoce la necesidad de una reforma normativa que implique medidas correctivas a las inseguridades que el esquema diseñado ofrece y que no contribuyen a garantizar un mayor éxito en la atracción de inversión⁶.

La inversión en bienes inmuebles se presenta pues como una medida paliativa a la crisis económica que favorece la movilidad internacional de personas por razones de interés económico, ampliándose la concepción tradicional de la política migratoria española de ordenación de los flujos de empleo migratorios, que ahora ve en la movilidad de extranjeros hacia España un elemento que puede favorecer el crecimiento económico⁷.

La movilidad internacional se eleva así a valor de competitividad, y por ello la voluntad es apartar esta medida del régimen general de extranjería y ubicarla fuera de su marco normativo⁸. Esto representa un cambio. La política de inmigración y el Derecho de extranjería en España suele estar asociada a la situación del mercado laboral. Y ello, en tiempos de crisis se traduce en endurecer las condiciones de acceso y permanencia, al menos en su fase inicial, a los extranjeros, aunque no puede decirse que en este ámbito se hayan afrontado los retos producidos por la crisis económica⁹. No obstante, los avatares de la fuerte crisis han propiciado que esta visión alcance una perspectiva diferente, hasta ahora poco tratada en España, aunque no desconocida¹⁰, al asumir que la extranjería también puede contribuir al crecimiento económico.

⁶ Pág. 90.

⁷ Preámbulo de la Ley 14/2013. Apartado I.

⁸ Opción criticada por el Consejo Económico y Social en su Dictamen 6/2013, de 10 de junio, en relación con el Anteproyecto de Ley.

⁹ Ortega Pérez, N., Pérez Roperó, V. (2011) "Inmigración y crisis económica en España. Entre la consolidación y el mantenimiento: análisis del cambio de la política migratoria" en Fernández Avilés, J. A. y Moreno Vida, M. N. *Inmigración y crisis económica: retos políticos y de ordenación jurídica*, Comares, Granada, p 37.

¹⁰ La resolución de la Secretaría de Estado de Inmigración y Emigración, de 28 de febrero de 2007, relativa al acuerdo por el que se aprueban las instrucciones por las que se determina el procedimiento para autorizar la entrada, residencia y trabajo en España, entre otros, de extranjeros en cuya actividad profesional concurren razones de interés económico, social o laboral, determinó el procedimiento para dichas situaciones. Posteriormente, la LO 2/2009, de



La Sección de Movilidad de la Ley de emprendedores no se centra solamente en la captación de inversión, sino también en la captación de talento y emprendeduría. Estas últimas propician el cobijo que se precisa para justificar la introducción de medidas destinadas a obtener inversión extranjera. Con esta idea tomamos como referencia el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre “La contribución de los emprendedores inmigrantes a la economía”¹¹. En él se observa la contribución de los inmigrantes al crecimiento y a la creación de empleo sostenible y se insta a los responsables políticos, a los Estados miembros y a los entes locales y sociedad civil, a dicho reconocimiento, para reforzar la creatividad y capacidad de innovación de los emprendedores inmigrantes y contribuir a crear un crecimiento integrador y puestos de trabajo de calidad.

A tal efecto, el precitado informe sobre la aplicación de la Sección de movilidad de la Ley 14/2013, se extiende en referenciar el impulso que desde la UE se da a las políticas de fomento de la movilidad internacional¹². En concreto, se refiere al Programa de Estocolmo, adoptado por el Consejo Europeo en su reunión de los días 10 y 11 de diciembre de 2009, que demanda a los países miembros una mejora de la eficacia y la eficiencia de los sistemas de inmigración para facilitar, por motivos de oportunidad económica o comercial, el acceso y la residencia a los extranjeros, y al Consejo Europeo de junio de 2014, que aboga por una mayor flexibilidad de las políticas de migración en aras a continuar siendo un destino atractivo para “personas con talento y capacidad”, así como la alusión a una serie de Directivas que promueven

11 de enero, en su disposición final tercera apartado segundo, determinó que reglamentariamente se regularía el contenido de dicha resolución, cuestión que contempló el RD 557/2011 en su Título IX, cuyos supuestos hubieran podido verse modificados con la introducción de los inversores, contemplándose también la situación de los familiares. Véase Boza Martínez, D. (2011) “El régimen especial para las grandes empresas del Título IX del REDYLE”, en Boza Martínez, D.; Donaire Villa, F.J.; Moya Malapeira, D., *La nueva regulación de la extranjería en España. Régimen jurídico tras la LO 2/2009, el Real Decreto 557/2011 y la Ley 12/2009*, Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 419-423.

¹¹ DOUE. C 351/16 (15 de noviembre de 2012).

¹² Y no obvia que la OCDE ha avalado el marco regulatorio que propicia la Ley 14/2013. El *Service Trade Restrictiveness Index* (STRI) ha destacado que en el parámetro restricciones a los movimientos de personas en España no existen restricciones genéricas, mejorándose la visión internacional de España como destino de inversión.



avanzar en el ámbito de la movilidad internacional y que afectan a estudiantes, investigadores, trabajadores altamente cualificados y traslados intraempresariales.

También se hace eco de las actuaciones de la Red Europea de Migración que ha manifestado el interés creciente de la Unión Europea en la movilidad internacional como pieza clave para la atracción del talento, la inversión y el emprendimiento. En este sentido, remarca el Estudio nacional elaborado por la Red Europea de Migración¹³ sobre “La admisión de nacionales de terceros países vinculada al mundo de los negocios (2014)”¹⁴, en el que se evidencia que en algunos países miembros se están llevando a cabo políticas para atraer el talento, la emprendeduría y también la inversión extranjera. Las preguntas que se generan sobre esta última tantean si se pretende llegar a un equilibrio entre el fomento de dicha migración y la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los movimientos de personas¹⁵. Y remarca que también existe una preocupación por observar cómo éstas políticas favorecen a la creación de empleo. En este sentido, el informe ofrece una estimación de la creación de empleo directo gracias a la inversión inmobiliaria durante el primer año de la implementación de la Ley y que se sitúa en 1.127 puestos de trabajo¹⁶.

Palabras Clave: Visados, residencia, inversión, inmuebles

Clasificación JEL: K

¹³ Su principal función es informar a los responsables políticos europeos y al público en general sobre las políticas de migración de todos los países de la UE.

¹⁴ Recuperado de:

http://extranjeros.empleo.gob.es/es/redeuropeamigracion/Estudios_monograficos/ficheros/Estudio_REM_Migracixn_en_relacixn_con_el_mundo_de_los_negocios_2014_ES.pdf

¹⁵ De hecho, la sección segunda del estudio está destinada a contestar las medidas para prevenir el “mal uso/abuso” de estos canales de inmigración.

¹⁶ Pág. 69 del informe de aplicación de la Ley 14/2013.