

ROBLES PEREA, M.A., *Las inversiones inmobiliarias en España de extranjeros y no residentes. Aspectos civiles, mercantiles y fiscales*, Madrid, Bosch, Wolters Kluwer España, 2020, 372 pp.

Estamos ante una obra escrita, desde una perspectiva jurídica interdisciplinaria, por el notario Miguel Ángel Robles Perea sobre las inversiones inmobiliarias en España cuando estas operaciones contienen un elemento transfronterizo. El autor autocalifica su obra de "guía de actuación" en la que "refunde y organiza toda la temática civil, mercantil, hipotecaria y fiscal para facilitar a los agentes intervinientes el asesoramiento eficaz a los mismos". En consecuencia, estamos ante una obra esencialmente práctica, y ello es así, no solo por la falta de citas bibliográficas y por la multitud de transcripción de normas, sino porque es efectivamente una descripción detallada de las controversias jurídicas transnacionales que se plantean en la práctica diaria en una notaría en España. Las notarías deben asesorar y resolver dichas situaciones, cada vez más frecuentes, manejar pluralidad de fuentes normativas, especialmente las provenientes de la Unión Europea, y ofrecer soluciones a las transacciones e inversiones inmobiliarias con elemento extranjero desde las múltiples perspectivas de derecho privado y tributario.

A lo largo del trabajo el autor introduce consideraciones personales sobre el sistema español de inversiones inmobiliarias en las que puede reflejarse su amplia experiencia profesional en la materia. Así, por ejemplo, pone de relieve que el sistema español de seguridad jurídica preventiva prevalece sobre el resto de países, con un filtro de legalidad que proporciona "casi" plena seguridad, aunque advierte que tiene un margen de mejora, por ello critica la situación actual y propone cambios. Se repite de forma diversa la idea de que es imprescindible el otorgamiento de escritura pública ante fedatario español para la adquisición de un bien inmueble sito en España por extranjero (persona física o jurídica). Señala la importancia de la conexión basada en la residencia (habitual o estable) en las legislaciones europea y locales, diferenciando a un residente como un centro de comercio y riqueza que puede localizarse, frente al no residente que es más "volátil". También resalta que la legislación tributaria española ha pasado de las "inversiones" a la "lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo" destacando la responsabilidad del notariado, junto con otros sujetos intervinientes en el tráfico jurídico, que puede ser penal y generar sanciones y multas.

La obra se divide en siete capítulos, con una breve introducción previa y sin conclusiones – como hemos indicado, sus consideraciones, valoraciones críticas y consejos se reflejan a lo largo de la obra. Una estructura distinta, quizás por temas o situaciones jurídicas que se plantean, a modo de asesoraría desde el inicio hasta el final facilitaría aún más su uso como "guía de actuación" sin necesidad de acudir a pluralidad de remisiones internas. Sea como fuere, sin lugar a dudas, logra situar al lector como un observador-aprendiz de la práctica diaria del notariado en esta materia.

A continuación, pasamos a presentar el contenido de los capítulos, destacando solo alguno de los múltiples aspectos tratados. En especial, nos centramos en determinadas cuestiones de Derecho internacional privado (en adelante, DIPr).

En el capítulo I, detalla todos los datos que deben figurar del compareciente extranjero en el otorgamiento del documento notarial en el que figure una inversión en España. Distingue si el compareciente es ciudadano de la UE o de un Estado de la AELC, o nacional de un tercer Estado; así mismo, cuando sea ciudadano nacional español residente en el extranjero. Desgrana cada uno de los datos que deben comprobarse en la identificación del compareciente y que posteriormente figurará en el documento, y apunta como probar estos datos. No deja ningún extremo sin explicación: la identificación (tipos de documento de identidad y validez como medios de prueba distinguiendo personas físicas de personas jurídicas); para determinados actos se debe determinar el régimen económico matrimonial o capitulaciones matrimoniales en los supuestos que el contribuyente esté casado; la determinación del domicilio habitual (habitual-real; residencia administrativa; residencia legal, residencia fiscal), profesión, etc. De tanto detalle, extraña no haber profundizado un poco más en la determinación de la mayoría de edad del otorgante extranjero. Su exposición estriba, en su mayoría, de la norma, realizando una aplicación literal de esta, aunque en ocasiones introduce la doctrina que se deriva de los pronunciamientos de la DGRN (hoy: DDSJFP). Acertadamente, introduce la normativa de la UE, en concreto, el Reglamento (UE) 2016/1103. Destaca la interdisciplinarietà de la exposición: normas propias del notariado, legislación de extranjería, normas de DIPr, fiscales y, en especial, las normas sobre blanqueo de capitales. A lo largo de la explicación incluye derecho comparado a título de ejemplo con el fin de mostrar las diferencias existentes en la regulación de una misma figura jurídica en distintos Estados, así, por ejemplo, la regulación del nombre de la esposa que en determinados ordenamientos adquiere el apellido del cónyuge.

El capítulo II continúa con los elementos de identificación. Inicia diferenciando los sujetos que son identificados como titulares de inversiones extranjeras en España: las personas físicas no residentes (sean españolas o extranjeras), es decir, que tengan el domicilio en el extranjero o tengan allí su residencia principal, y; las personas jurídicas domiciliadas en el extranjero y las entidades públicas de soberanía extranjera. El criterio es pues la residencia y no la nacionalidad. A continuación, distingue según el tipo de inversión y el lugar de residencia del inversor (p.ej. paraíso fiscal) para determinar el régimen que le sería de aplicación: autorización previa, verificación y posterior declaración o, solo posterior declaración. Introduce las particularidades reguladas con motivo de la emergencia sanitaria provocada por la Covid-19. Realiza una especial mención a las compras de inmuebles en zonas del territorio nacional protegidas por la normativa de defensa nacional. Además, incluye referencias específicas a zonas como las Islas Baleares y Canarias, [ambos lugares cuentan con el mayor número anual de compraventa de inmuebles por parte de extranjeros, según los datos estadísticos del Registro de la propiedad]; especialmente interesante cuando se refiere a las herencias que contienen este tipo de inmuebles que para su enajenación requieren autorización militar previa que, de no cursarse, supone la nulidad del documento y su consecuente no inscripción. También examina determinadas operaciones sobre prevención de blanqueo de capitales y prevención de financiación del terrorismo, exponiendo el elenco abundante de normativa existente. Señala las obligaciones del notariado en relación a la prevención del blanqueo de capitales, distingue según si hay "certeza" o bien cuando existan "dos o más indicadores de riesgo [indicios razonables para sospechar]", en el

primer supuesto tienen la obligación de abstenerse en la autorización de la operación; mientras que en la segunda deben autorizarla. En ambos casos, pero, deben comunicar la operación a las autoridades competentes de prevención de blanqueo de capitales, como puede ser al Órgano Centralizado de Prevención del Blanqueo de Capitales (OCP), órgano interno de la estructura notarial. De nuevo, el régimen matrimonial extranjero se introduce con el fin de dirimir la adquisición del bien de los comparecientes cuando estos estuvieran casados. En este apartado se evidencia una divergencia de opiniones en cuanto a si es necesario determinar el régimen matrimonial extranjero, y si no sería necesario acreditarlo en ese momento. El autor plantea prudencia respecto al conocimiento de los regímenes económicos matrimoniales por parte del notariado y los registradores, así como la dificultad de su acreditación. Estudia el problema de calificación de las confesiones de privacidad para determinar si la ley aplicable extranjera las admite de manera similar al Código civil español, siendo el autor más partidario a una calificación patrimonial. También se muestra disconforme con la doctrina de la resolución de 3 de febrero de 2014 de la DGRN sobre la inaplicación de la teoría del negocio complejo español aplicado a matrimonios extranjeros. En este capítulo, asimismo, explica a qué se refiere y como deben identificarse los medios de pago en las actas relativas a actos o contratos de inversiones inmobiliarias, la posible subsanación y su no inscripción cuando el notario haga constar en el mismo la negativa de las partes de identificar los medios de pago empleados. Termina el capítulo con las exigencias de la legislación sobre control de cambios y las limitaciones de los pagos en metálico.

El capítulo III se ocupa de las formalidades del documento otorgado en España. En síntesis, la necesidad de la interpretación de la lectura del acto de otorgamiento cuando no se entienda el español de forma suficiente, realizada por el propio notario, o por un intérprete oficial e incluye la figura de las personas "peritas"; desglosa la diferencia de responsabilidad según quien realiza la interpretación; e, añade consejos prácticos para las notarías. A continuación, indica que el idioma de la redacción de las escrituras es en español [u otra de las lenguas oficiales en España] ya que el notariado "no está obligado a redactarla también en idioma extranjero" aunque sí que podrá autorizar el documento a doble columna en ambos idiomas. Existe la excepción de los testamentos que deben redactarse en ambos idiomas, el utilizado por el extranjero y el oficial utilizado por el o la notaria.

El capítulo IV si bien atiende de nuevo a las formalidades, estas se concretan respecto del documento otorgado en el extranjero, y en esta ocasión lo que desarrolla es la forma que se exige al documento extranjero para que sea válido. Primero menciona las normas de DIPr que prevén, en general, la libertad de forma o criterios favorables de aceptar distintas formas, que es acorde con la norma general del derecho español (art. 1278 CC). Posteriormente, cataloga todas las normas que expresamente exigen la forma de escritura pública. En cuanto al contenido señala aplicable la particularidad del art. 10.5 *in fine* del Código civil, sobre contratos relativos a bienes inmuebles. Critica el intento de la UE de "unificar jurídicamente los efectos del documento público en Europa" bajo el principio de "libre circulación documental pública" propuesto en el Libro Verde de la Comisión Europea (2010), aunque destaca que ha tenido los resultados positivos que

podría esperarse. En referencia al Reglamento (UE) 2016/1191, sí señala que se ocupa de la libre circulación y reconocimiento de los documentos relativos al Registro Civil [y algún otro documento fuera del RC]. Después de distinguir entre el notariado latino y el notariado anglosajón, centra su atención en apercibir si los documentos otorgados por notarios extranjeros son admisibles o no en España. Inicia diferenciando los efectos civiles y el acceso al registro de la propiedad español, advirtiendo que la dificultad estriba, en los efectos civiles en los distintos sistemas europeos de transmisión de la propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles y a la "doctrina jurisprudencial del consentimiento válidamente emitido". El notario considera desafortunada la opinión de los tribunales españoles en relación a que la escritura otorgada ante notario extranjero goce de presunción legal de entrega posesoria como resulta de una escritura notarial española. En definitiva, después de exponer distintos argumentos, concluye "consideramos que las escrituras otorgadas ante notario extranjero, sea cual sea el sistema notarial, al menos no producen efecto alguno por haberse emitido el consentimiento de alguno o de todos los otorgantes sin la debida información. Para su plena eficacia jurídica deberían «completarse» con la emisión de un nuevo consentimiento tras la información adecuada ofrecida por fedatario español". El siguiente apartado se ocupa de recordar las vías de validación extrínseca, es decir, la autenticidad formal de los documentos públicos, en concreto la legalización y la apostilla, y se refiere nuevamente al Reglamento (UE) 2016/1191. No podemos evitar indicar en relación al proceso de legalización diplomática o consular que, a partir del 10 de junio de 2013, los documentos extranjeros debidamente legalizados por Embajadas o Consulados de España, con la preceptiva etiqueta de seguridad, tendrán validez plena en España sin requerir la posterior legalización por parte de la Sección de Legalizaciones del MAEUEC (anteriormente, MAEC). Termina el capítulo con el análisis de las nuevas formas electrónicas de comunicación y los documentos electrónicos, que como señala, han revolucionado la contratación electrónica. Plantea si existe un documento público electrónico, en el contexto de una legislación incompleta, ya que la existente es aplicable al papel y no puede simplemente trasladarse a los documentos electrónicos.

A lo largo de toda la obra, el autor introduce apuntes útiles de derecho comparado a la materia concreta que expone, ello, no obstante, dedica el Capítulo V a "Derecho comparado: legislaciones extranjeras. Breve resumen". A pesar del título, lo cierto es que en una primera parte se ocupa de cuestiones distintas y propias del DIPr sobre la aplicabilidad del derecho extranjero, sobre las que nos detenemos. En primer lugar, explica la prelación de la aplicación de las fuentes normativas en los supuestos con elemento transfronterizo. También estudia cuando en la relación internacional se ha determinado la ley española como aplicable, y debe determinarse cuál de las leyes españolas que coexisten en plano de igualdad será de aplicación. El notario, utiliza los artículos de los Reglamentos europeos dedicados a "Estados con diversos regímenes jurídicos- conflictos territoriales de leyes" de forma directa, es decir, aplica la conexión de la residencia habitual del sujeto aplicada en ámbito interno, sin advertir las posibles remisiones, según la materia y dependiendo de distintos factores, al sistema interno de conflicto de leyes (en derecho español, el previsto en el art. 16 CC). Advierte de las diferencias de resultados en cuanto a la utilización del punto de conexión de la residencia habitual según si es un supuesto interregional o internacional. En segundo

lugar, introduce la figura del reenvío y su aplicación o no, según lo que indique el Reglamento europeo de la materia, y de aplicarse el régimen interno (art. 12.2 CC) refiriéndose a la doctrina del TS (STS 3014/2019, de 8 de octubre de 2019). En tercer lugar, expone cómo se resuelve la prueba del derecho extranjero en España, en concreto, cuando el notario deba aplicar dicho derecho extranjero que no tiene obligación de conocer. Se plantea el autor y extrae sus propias conclusiones respecto a si la normativa española sobre prueba del derecho extranjero en ámbito jurisdiccional y la interpretación del TS y de la doctrina de la DGRN, es aplicable al ámbito extrajudicial (notariado y registro de la propiedad) y, más concretamente, al mundo civil de documentación inmobiliaria. En cuarto lugar, dedica un espacio a las normas de DIPr de la UE. Empieza por recordar el intento fallido de regular la libre circulación de los documentos públicos en la UE, solo consiguiendo regular su autenticación respecto de los documentos relativos al estado civil (R. 2016/1191), y lamentando la exclusión de la regulación de la fuerza probatoria y ejecutable transfronteriza. Explica el funcionamiento práctico, desde la perspectiva notarial española del: título ejecutivo europeo para créditos no impugnados (R. 805/2004); del certificado sucesorio europeo (R. 650/2012) e interpreta su articulado según su experiencia notarial; entre otras cuestiones plantea de nuevo la determinación de la aplicación del derecho especial o foral en España a un extranjero, de forma particular o diferente de lo que se discute en algunas aulas universitarias, concluyendo e insistiendo con la paradoja de que un español residente por varios años en Mallorca sin vecindad civil balear no se le aplicaría la Compilación balear, pero a un ciudadano nacional alemán que residiera de forma habitual en Mallorca (aunque fueran pocos meses), sí le sería de aplicación dicha Compilación; el Reglamento sobre Regímenes económicos matrimoniales (R. 2016/1103) y el art. 9.2 CC. Finalmente, dedica una segunda parte de este capítulo al derecho comparado, de modo que presenta legislación sustantiva en materias de familia de distintos ordenamientos jurídicos, incluye la referencia de direcciones web para la consulta en cada momento temporal. Y, en materia sucesoria ofrece "cuadros resúmenes" de Alemania, Austria, Bélgica, Bulgaria, República Checa, Dinamarca, Eslovaquia, Eslovenia, Estonia y Finlandia.

El Capítulo VI se ocupa de las "obligaciones tributarias en España de los no residentes y especiales de los extranjeros (y españoles) residentes" en que presenta la determinación y la acreditación de la residencia fiscal en España, en una comunidad autónoma y en el extranjero, advirtiendo la dificultad de acreditación e importancia de la conexión de residencia fiscal a efectos de los impuestos de sucesiones y donaciones, los cuales expone. También hace referencia al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, al IRPF, detalla los impresos preceptivos, la normativa sobre la doble imposición en diferentes países, el impuesto sobre la renta de no residentes sin establecimiento permanente, la plusvalía del transmitente no residente, todos ellos, en relación a las transmisiones de bienes inmuebles sitios en España.

El último capítulo lo dedica a "otras cuestiones de derecho mercantil". Inicia con la presentación de la normativa europea sobre constitución de personas jurídicas en España: la Agrupación Europea de Interés Económico (R. 2137/85), la Sociedad Anónima Europea (R. 2157/2001), la Sociedad Cooperativa Europea (R. 1435/2003) y

las directivas sobre derecho societario europeo. A continuación, las obligaciones de las sociedades extranjeras que desean operar en España, sea a través de sucursales, filiales u oficinas de representación. Denota la dificultad de aconsejar al extranjero no residente que desea comprar una vivienda en España a través de una sociedad extranjera cuando lo que se pretenden son ventajas fiscales; podría añadirse en este apartado, la regulación española de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (Ley 14/2013) en relación a la compra de vivienda por parte del extranjero persona física o jurídica.

Maria Font Mas
Universitat Rovira i Virgili