

## Adquisición de inmuebles en España por inversores extranjeros Modificaciones a la Ley 14/2013

### 1. Introducción

La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, que regula la concesión de la denominada "Golden Visa" a extranjeros no comunitarios por la realización de inversiones en España, ha sido modificada por la disposición final undécima de la Ley 25/2015, de 28 de julio de 2015.

### 2. Principales modificaciones

Los principales cambios adoptados por la reciente reforma en relación con los inversores por la adquisición de inmuebles son, fundamentalmente, los siguientes:

#### 2.1 Familiares de los inversores (artículo 62)

Se amplían los familiares que pueden acogerse a la residencia junto al titular de la inversión: además del cónyuge e hijos menores de 18 años, se extiende la posibilidad de obtener la residencia a la pareja de hecho del inversor y a los hijos mayores de 18 años dependientes económicamente del inversor que no hayan constituido por sí mismos una unidad familiar y ascendientes a cargo del inversor.

#### 2.2 Inversiones por matrimonios en régimen de gananciales (artículo 63)

Se introduce un nuevo párrafo en relación con la inversión conjunta por matrimonios casados en régimen de gananciales o similar:

*"Si la inversión se lleva a cabo por un matrimonio en régimen de gananciales o análogo y la cuantía no asciende, al menos, al doble de los umbrales previstos en las letras a) y b) del apartado 2 (esto es, 1.000.000 de euros para inmuebles), se considerará que ha sido efectuada por uno de los cónyuges, pudiendo el otro cónyuge solicitar un visado de residencia familiar en los términos establecidos en el artículo 62.4 (el régimen general para los familiares)."*

Por lo tanto, nos encontraríamos con los siguientes supuestos:

- (i) Si la inversión es conjunta es igual o superior a 1.000.000 de euros: ambos cónyuges adquirirán el permiso de residencia directamente por ser inversores.
- (ii) Si la inversión es conjunta pero no alcanza el importe de 1.000.000 de euros: la inversión se entenderá realizada por uno de los cónyuges, mientras que el otro adquirirá el permiso de residencia por el régimen general previsto para los familiares.

Ello, no obstante, sin perjuicio de que cada uno de los cónyuges pueda realizar la inversión individualmente, independientemente de su régimen económico matrimonial.

### **2.3 Forma de acreditación de la inversión (artículo 64)**

#### *2.3.1 Certificación de dominio y cargas*

La redacción inicial de la norma exigía una certificación del Registro de la Propiedad con información continuada de dominio y cargas, debiendo contar ésta con un código electrónico de verificación para su consulta en línea.

Tras la reforma se exige, simplemente, una "certificación de dominio y cargas", que podrá incorporar el código electrónico de verificación para su consulta en línea. La citada certificación incluirá el importe de la adquisición, debiendo acreditarse el mismo, en otro caso, mediante la aportación de la escritura pública correspondiente.

#### *2.3.2 Precontrato de compra de inmueble*

Se introduce la posibilidad de que, en los supuestos de existencia de un precontrato para la adquisición del inmueble con garantía por medio de arras u otro medio admitido en derecho formalizado en escritura pública, el interesado reciba un visado/autorización de residencia para inversores de duración máxima de 6 meses.

Se establecen una serie de requisitos para la obtención de este visado, entre los que destaca que el inversor deberá presentar el precontrato otorgado en escritura pública con un certificado de una entidad financiera establecida en España en el que se constate que dispone de un depósito bancario indisponible con la cantidad necesaria para la adquisición del inmueble, cargas e impuestos. Posteriormente, si acredita la compra efectiva del mismo, el inversor podrá solicitar un visado de residencia para inversores de 1 año de duración o autorización de residencia conforme al régimen general.

### **2.4 Efectos del visado de residencia para inversores (artículo 65)**

El tenor literal de la ley actualmente establece que el visado de residencia para inversores constituirá título suficiente para residir y trabajar en España durante su vigencia.

## **2.5 Autorización de residencia para inversores: requisitos (artículo 66)**

Se modifica el régimen de la autorización de residencia en dos aspectos:

- (i) Se podrá tramitar la autorización de residencia directamente por el inversor que esté legalmente en España sin necesidad de ser previamente titular del visado de residencia para inversores. Para ello se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para la concesión del visado.

Recordemos que el régimen anterior obligaba, primero, a solicitar el visado de residencia (en los consulados correspondientes al domicilio del inversor) y solo posteriormente se permitía solicitar la autorización de residencia. Actualmente, se puede acudir a la vía de la autorización sin necesidad de tener visado, lo que supone una simplificación de los trámites con la posibilidad de realizar la solicitud de la autorización de residencia directamente desde España.

- (ii) Se permite solicitar la autorización de residencia siendo titular el inversor del visado de residencia eliminando el requisito de que el inversor haya viajado a España durante la vigencia del visado.

## **2.6 Duración de la autorización de residencia para inversores (artículo 67)**

Se ha ampliado la duración de la renovación de la autorización de residencia. Si bien la duración de la autorización inicial se mantiene en 2 años, la renovación será por períodos sucesivos de 5 años.

## **2.7 Otras modificaciones**

Finalmente, se han modificado las siguientes disposiciones:

- (i) Artículo 76 ("Procedimiento"): se establece, entre otras cuestiones, que la solicitud de las autorizaciones de residencia o su renovación prorrogará la vigencia de la situación de residencia o de estancia de la que fuera titular el solicitante hasta la resolución del procedimiento.
- (ii) Disposición adicional séptima ("Mantenimiento de los requisitos"):
  - Deberá comunicarse cualquier modificación que afecte a las condiciones de admisión a la Unidad e Grandes Empresas y Colectivos Estratégicos en el plazo de 30 días.
  - El órgano competente podrá extinguir el visado o autorización si verifica que no se cumplen los requisitos.

En suma, las modificaciones introducidas a la Ley corrigen algunas de las deficiencias que desincentivaban el programa, incorpora algunos de los supuestos no incluidos inicialmente y que los inversores venían demandando, a la vez que facilitan el proceso y reducen el período de tramitación.

La modificación más relevante es la relativa a la posibilidad de acudir a la vía de la autorización de residencia sin la necesidad de tramitar, con carácter previo, el visado. Se consigue con ello una mayor agilidad, pues se puede tramitar la autorización directamente desde España.

Más información:

**Teresa Arranz**

Socia

[teresa.arranz@garrigues.com](mailto:teresa.arranz@garrigues.com)

T +34 91 514 52 00

GARRIGUES

[www.garrigues.com](http://www.garrigues.com)

Síguenos:



La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico.

© J&A Garrigues, S.L.P., quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.

Hermosilla, 3 - 28001 Madrid (España)  
T +34 91 514 52 00 - F +34 91 399 24 08