

COMPRAVENTA INMOBILIARIA CON ELEMENTOS INTERNACIONALES

Cuando se realiza la compraventa de un inmueble situado en España pero donde existe un elemento internacional subjetivo, es decir, que el comprador o el vendedor sean extranjeros, a la hora de otorgar la escritura pública hay que atender a cuatro puntos fundamentales:

1. Identificación de la persona extranjera

Esta identificación se hará documentalmente, diferenciando entre; extranjeros comunitarios, que únicamente necesitarán para identificarse del Documento Nacional de Identidad, y extranjeros no comunitarios, que podrán identificarse mediante el pasaporte o la tarjeta de residencia.

2. Número de Identidad de Extranjero (NIE)

Este Número de Identidad de Extranjero (NIE) se tramita en Oficinas de Extranjerías y Comisarías de Policía. La regla general es la exigencia de su obtención a todo extranjero. De nuevo se produce una distinción entre aquellos extranjeros comunitarios que deberán solicitar el NIE en todo caso, frente a los no comunitarios que ya tienen este NIE desde el momento en que obtengan su tarjeta de residencia.

La no aportación del NIE no impide el otorgamiento de escritura pública de compraventa, pero sí imposibilita la liquidación del impuesto correspondiente y el acceso de la escritura al Registro de la Propiedad.

3. Estado civil del extranjero

Cuando el extranjero otorgue la escritura de compraventa deberá manifestar su estado civil, es destacable que no existe una obligación por parte del notario español de investigar si el estado civil manifestado por el extranjero es el real.

4. Régimen económico matrimonial

Si el extranjero manifiesta que su estado civil es casado, deberá entonces también manifestar cuál es su régimen económico matrimonial.

Para determinar cuál es la ley aplicable a los efectos del matrimonio hay que atender a las normas de Derecho Internacional Privado Español, en concreto a lo establecido en el artículo 9 apartado 2 del Código Civil español, que establece cuatro puntos de conexión subsidiarios. En el artículo 9 apartado 3 del Código Civil Español, se regulan las capitulaciones matrimoniales, y se establece que los cónyuges podrán elegir en estas capitulaciones como ley aplicable a los efectos del matrimonio, la ley de su residencia habitual o la de su nacionalidad.

No obstante, a partir de enero de 2019, entrarán en vigor dos Reglamentos europeos (sólo en el ámbito de los países de la Unión Europea que hayan accedido a la cooperación reforzada), uno referido a la ley aplicable a los efectos del matrimonio y otro a las parejas registradas.

Es de destacar que en caso de que el vendedor sea un no residente, sea español o no, existe la obligación subsidiaria de la parte compradora de retener e ingresar por cuenta del vendedor un **3% del precio de la venta** en concepto de **Impuesto sobre la Renta de no Residentes**, e ingresarla después en Hacienda, así como el **pago de la plusvalía municipal** por cuanto el comprador se convierte en su “sustituto” y es él quien debe satisfacer dicho impuesto.

BUFETE ESCURA