CIRCULAR INFORMATIVA 1/2024, DE 17 DE FEBRERO, DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO SOBRE INVERSIONES EXTERIORES

En esta Circular de carácter meramente informativo se abordan las principales cuestiones que afectan a los notarios, vista la regulación reglamentaria (Real Decreto 571/2023, de 4 de julio, sobre inversiones exteriores, que entró en vigor el pasado 1 de septiembre de 2.023, derogando el previo Real Decreto 664/1999), así como la Orden ECM/57/2024, de 29 de enero, por la que se establecen los procedimientos aplicables para las declaraciones de inversiones exteriores, cuya entrada en vigor se ha producido el pasado 1 de febrero de 2024.

La normativa de control de movimientos de capital en España tiene su origen en la Ley 40/1979, de 10 de diciembre, sobre Régimen Jurídico de Control de Cambios, que posteriormente fue derogada por la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, actualmente en vigor y que regula la declaración de actos, negocios, transacciones y operaciones entre residentes y no residentes.

En julio de 2023 se aprobó el Real Decreto 571/2023, de 4 de julio, sobre inversiones exteriores, que entró en vigor el día 1 de septiembre de 2023, con las excepciones establecidas, entre las que se encontraba la presentación de las declaraciones ante notario, cuya aplicación se posponía al desarrollo de los procedimientos.

El 30 de enero de 2024 ha sido aprobada la Orden ECM/57/2024, de 29 de enero, por la que se establecen los procedimientos aplicables para las declaraciones de inversiones exteriores y el 31 de enero de 2024 la Resolución de 31 de enero de 2024, de la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones, por la que se aprueban los modelos destinados a la tramitación y declaración de las inversiones extranjeras en España y de las inversiones españolas en el exterior.

Como es sabido, la citada legislación somete las inversiones exteriores en los casos enunciados en ella, al régimen de declaración previa o posterior en función de los antecedentes y eventualmente al otorgamiento de autorización. La ausencia de la declaración no afecta a la validez de la operación, a reserva de la responsabilidad del declarante, a diferencia de la ausencia de autorización que sí afecta a la validez de la operación.

Las circunstancias que determinan la aplicación de estas declaraciones o autorizaciones no siempre serán controlables por el notario. En efecto, el notario puede conocer que el no residente está comprando un inmueble de más de quinientos mil euros y que el pago se realiza con fondos procedentes de una jurisdicción no cooperativa, pero hay otro extremo, en particular la inversión en monedas superior al 10% de los que no tiene constancia inmediata. Por eso, **es importante consignar en el documento notarial, cuando intervenga un no residente, la declaración de si se dan los presupuestos o no de una inversión exterior sujeta a la expresada normativa**.

Conviene insistir en que el peso de la responsabilidad recae sobre el inversor. El notario no es en ningún caso declarante, ni sustituye su declaración, cumple una función meramente remisora de la información facilitada por el inversor.

A tal fin, señala el art. 5-b del Real Decreto 571/2023 que "*en el supuesto de que el titular no residente hubiere entregado al notario todos los datos necesarios para la declaración quedará relevado de hacerla; en caso contrario, el notario deberá advertirle expresamente de dicha obligación*". Como se ha indicado, el referido precepto no convierte al notario en declarante sino en transmisor de la declaración suministrada por el interesado a través del sistema AFORIX.

La función del notario en el primer caso consiste en extraer el impreso previamente rellenado de la citada plataforma e incorporarlo a la escritura. Luego habrá de dejar constancia de la remisión al Consejo mediante DILIGENCIA. En el caso de que no se aporten los datos precisos, instruirá advertencia sobre la necesidad de que se realice la oportuna declaración, de modo que, si se le aportan, proceda a su consignación mediante diligencia para su transmisión al Consejo. Es importante destacar que "*la aportación de los datos*" consiste en la debida cumplimentación, por el no residente, del formulario incluido en AFORIX.

Con la entrada en vigor de la Orden Ministerial y la Resolución finaliza el desarrollo normativo y entra en vigor y es aplicable para los notarios la nueva regulación.

En consecuencia, el Pleno del Consejo en su sesión de 17 de febrero de 2024 ha adoptado la siguiente Circular de naturaleza meramente informativa

1. **Declaraciones de inversiones exteriores: aspectos esenciales en función de si la inversión extranjera se produce en España o si se trata de una inversión española en el exterior (como regla general posteriormente a su realización, excepcionalmente de forma previa).**

1.1. Principales cuestiones de las inversiones extranjeras en España.

a) En la participación en el capital de sociedades españolas (constitución, ampliación y adquisición de acciones o participaciones sociales –también derechos de suscripción, otros derechos políticos, obligaciones convertibles-) se limita la presentación a los casos en los que se obtenga una participación igual o superior al 10% del capital o de los derechos de voto de la sociedad objeto de la inversión -modelo **D-1A** para la inversión y **D-1B** para la liquidación de la inversión-. Es conveniente que el notario recoja en el propio instrumento la manifestación expresa de los otorgantes, bajo su responsabilidad, acerca de si la inversión/desinversión supera dicho umbral a los efectos de exigir o no el modelo correspondiente.

b) Se reduce el límite para la presentación de declaración en adquisición de inmuebles por no residentes de 3.000.000 € a 500.000 € -modelo **D-2A** para la inversión y **D-2B** para la liquidación de la inversión-. (cuyo importe supere los 500.000 €)

c) Se incluyen o modifican, en su caso, los siguientes supuestos (i) la adquisición de participaciones y acciones en instituciones de inversión colectiva y entidades de inversión colectiva de carácter cerrado (FIL, FI, FCR…) siempre que la gestora sea residente y se adquiera una participación igual o superior al 10% del patrimonio o capital social (ii) la aportación de los socios no residentes al patrimonio neto de las sociedades españolas siempre que el socio tenga una participación en el capital igual o superior al 10% (iii)

constitución y ampliación de la dotación en España de sucursales de no residentes (iv) la financiación de las empresas españolas por parte de sociedades del grupo por importe superior a 1.000.000 € y período de amortización superior a un año ("financiación intragrupo") (v) la reinversión de beneficios cuando sea realizada por inversión que obstente una participación igual o superior al 10% del capital –no se declaran en el modelo D-1A ya que esa información se obtendrá del correspondiente modelo **D-4**- y (vi) otras formas de inversión en UTEs, Fundaciones, AIEs, comunidades de bienes, contratos de cuentas en participación cuando participación represente un porcentaje igual o superior al 10 % y sea además superior a 1.000.000 euros. En todos estos supuestos aplica el modelo **D-1A** para la inversión y **D-1B** para la liquidación de la inversión, con la excepción de la reinversión de beneficios antes referida y la particularidad de que, en los supuestos de amortización de la "financiación intragrupo", se formulará un único modelo D-1B que recoja todas las amortizaciones realizadas a lo largo del año.

d) JURISDICCIONES NO COOPERATIVAS. Cualquier inversión o desinversión, cualquiera que sea su cuantía o porcentaje, de las anteriormente relacionadas con origen inmediato o último en jurisdicciones no cooperativas, reguladas en la Orden HFP/115/2023, de 9 de febrero[1], que se adjunta como **ANEXO O,** tendrá que declararse en su integridad, sin aplicación de umbrales.

   Además, procederá declaración previa de estas inversiones (i) si la participación extranjera supera el 50% de la sociedad española destinataria de la inversión –modelo **DP-1**- o (ii) si se adquiere inmueble cuyo importe supere los 500.000 € -modelo **DP-2**-. Dichas declaraciones, que efectúa directamente el propio inversor, tendrán una validez de seis meses, a contar desde su presentación. Y ello sin perjuicio de la normativa de prevención de blanqueo de capitales en lo que se refiere al origen de los fondos.

e) La Orden ECM/57/2024 dispone que también se sujetan a la misma la adquisición por no residentes de inversiones extranjeras en España y la adquisición por residentes de inversiones españolas en el exterior, en los supuestos de transmisiones lucrativas, inter vivos o mortis causa.

f) También prevé dicha Orden que el cambio de domicilio social de personas jurídicas o el traslado de residencia de personas físicas que implique una modificación en su condición de residente o no residente en España determinará el cambio en la consideración de una inversión como española en el exterior o extranjera en España.

1.2.- Principales cuestiones de las inversiones españolas en el exterior.

Se establece mismo umbral para participación en el capital de sociedades no residentes (10%) y los mismos supuestos recogidos en la letra c) anterior. En el caso de inmuebles sitos en el exterior ha de declarase la adquisición cuyo importe supere los 300.000 €. Y de forma previa es necesario declarar aquellas inversiones con destino inmediato o último en jurisdicciones

[1] Téngase en cuenta que esta lista no es coincidente con la relación de jurisdicciones de riesgo de la normativa de prevención de blanqueo de capitales.

no cooperativas (i) si participación española supera el 10% de la sociedad extranjera destinataria de la inversión o (ii) si se adquiere inmueble sito en extranjero de valor superior al antes reseñado. Los modelos en estos casos son DP-3, DP-4, D-5A, D-5B, D-7A, D-7B y D-8

2. Tramitación de las declaraciones de las INVERSIONES EXTRANJERAS EN ESPAÑA cuando la operación haya sido autorizada o intervenida por notario español (aplica EXCLUSIVAMENTE PARA LOS MODELOS D-1A, D-1B, D-2A y D-2B).

Para dar cumplimiento al procedimiento previsto en los apartados 2 y 3 letra b) del artículo 5[2] del Real Decreto 571/2023 y su desarrollo normativo[3], facilitando al notario la presentación centralizada de la información, **se ha establecido un procedimiento en el que el notario no tendrá que cumplimentar, ni validar la declaración**, limitándose a incorporar, cuando grabe el expediente electrónico en SIGNO, la declaración que el/los inversor/es interviniente/s en la operación le haya/n facilitado.

El procedimiento será el siguiente:

1. El/los inversor/es extranjero/s que vaya/n a formalizar la operación ante notario deberá/n, con anterioridad a la firma, cumplimentar, bajo su exclusiva responsabilidad, la declaración que corresponda en la sede electrónica del Registro de Inversiones (AFORIX), validar la/s misma/s (en la opción "declaraciones notarias") y remitir al notario el fichero electrónico generado en AFORIX –con su nombre único e indubitado del tipo siguiente "**CIF_MODELO_NUMERO.aforixn**" -. Para facilitar la cumplimentación y validación por el inversor del modelo correspondiente se ha añadido a esta Circular el **ANEXO I.**

2. El procedimiento para que el notario compruebe que los datos esenciales del fichero electrónico que le han entregado coinciden con los de la escritura o póliza e incorpore a dicha escritura o póliza un ejemplar impreso del mismo se describe en el **ANEXO II**.

---

[2] "Artículo 5. Declaración de las inversiones extranjeras en España al Registro de Inversiones. … 2. Con carácter general, la inversión será declarada por el titular no residente. Cuando la declaración deba ser realizada por un tercero, el titular no residente deberá facilitarle todos los datos necesarios para llevarla a cabo. 3.Con carácter especial: … b) Cuando la operación haya sido intervenida por notario español, ya sea como consecuencia de su régimen jurídico o por acuerdo convencional de las partes, el notario remitirá al Consejo General del Notariado, a través de la sede electrónica notarial, la información sobre dichas operaciones en el plazo y con el contenido que se establezca en las normas de desarrollo de este real decreto. Dicho Consejo se encargará de gestionar y centralizar la información que será a su vez remitida al Registro de Inversiones. De esta forma, en el supuesto de que el titular no residente hubiera entregado al notario todos los datos necesarios para la declaración, quedará relevado de la obligación de hacerla; en caso contrario, el notario deberá advertirle expresamente de dicha obligación."

[3] Apartados 5 y 6 del artículo 12 (declaración de inversión), apartado 4 del artículo 13 (declaración de desinversión), apartados 2 y 3 del artículo 14 (declaración de inversión en inmuebles) y apartados 2 y 3 del artículo 15 (declaración de desinversión en inmuebles) de la Orden ECM/57/2024.

3. En el caso de que el/ los otorgante/s[4] **SI** haya/n aportado al momento de la firma el/los fichero/s electrónicos que corresponda/n, el notario hará constar en el documento público que autorice o intervenga/n que, una vez comprobado en AFORIX que sus datos esenciales coinciden con los de la escritura o póliza e incorporada una impresión del mismo a dicha escritura o póliza -con expresa constancia de su identificador-, procederá a remitir, en la forma que se prevé en el apartado 5 siguiente, al Consejo General del Notariado, a través de la sede electrónica notarial, la información depositada, quien a su vez la remitirá al Registro de Inversiones. Resulta conveniente que el notario advierta expresamente de que la responsabilidad por la veracidad y exactitud de la información suministrada corresponde única y exclusivamente al titular no residente u otorgante que la hubiera aportado, toda vez que, con el nuevo sistema ni el titular no residente, ni su representante, firman electrónicamente las declaraciones.

4. En el caso de que el otorgante, o alguno de ellos, **NO** hubiera/n aportado al momento de la firma el/los fichero/s electrónicos que corresponda/n, el notario dejará constancia en el propio documento **de la "*falta de entrega de todos los datos necesarios para la declaración*" advirtiendo expresamente al/ a los titular/es no residente/s, o al otorgante si el anterior no comparece o interviene, de la obligación que corresponde al titular no residente, del plazo para la presentación de la/s declaración/es así como del régimen sancionador previsto en los artículos 8 a 12 de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre Régimen Jurídico de los Movimientos de Capitales y de las Transacciones Económicas con el Exterior**. Una vez que el otorgante facilite el/los correspondiente/s fichero/s, -en la forma que se hubiera establecido en la propia escritura o póliza[5]- el notario hará constar **mediante diligencia sucesiva** su depósito, así como la comprobación e incorporación del archivo al documento que autorice o intervenga, procediendo a remitir, en la forma que se prevé en el apartado 5 siguiente, al Consejo General del Notariado, a través de la sede electrónica notarial, la información depositada, quien a su vez la remitirá al Registro de Inversiones.

5. Al tiempo de cumplimentar en SIGNO el expediente electrónico, y a la mayor brevedad para que puedan cumplirse los plazos de presentación, se incorporará, mediante la opción a tal fin habilitada, el/los correspondiente/s fichero/s con la/s declaración/es previamente validada/s por el/los titular/es no residente/s, que será/n recibido/s en el Consejo General del Notariado una vez se coteje el documento notarial que lo/s incorpora (sin necesidad pues de esperar al cierre quincenal del índice), siendo entonces

[4] Téngase en cuenta que no siempre el titular no residente comparece ante Notario (a.e. ampliación de capital)
[5] Presencialmente mediante entrega del fichero en pen drive, mediante su envío desde email ya preestablecido u otra que se libremente se establezca siempre que, a juicio del notario, quede acreditado que la cumplimentación del archivo y su validación se ha realizado por el titular no residente.

el Consejo General del Notariado el que hará la presentación de las declaraciones al Registro de Inversiones Exteriores[6].

A resultas de lo anterior decae, en todo caso, la obligación del notario de remitir a la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones, mediante escrito, en los meses de enero y julio de cada año, una relación de aquellas operaciones intervenidas durante el semestre precedente respecto de las cuales no se haya interesado del fedatario la presentación de la correspondiente declaración (apartado 4 in fine del artículo 17 de la Orden de 28 de mayo de 2.001, expresamente derogado por la Orden ECM/57/2024).

En el **ANEXO III** se incluyen varias fórmulas que atienden a las distintas situaciones que pueden darse.

3. Control de la inversión extranjera directa (IED).

Es preceptivo obtener previa autorización administrativa expresa, y en las condiciones que ésta establezca, para una serie de inversiones extranjeras directas en España, que se considera que afectan al orden público, la seguridad pública o la salud pública, siempre y cuando se trate de operaciones[7]:

a. Que se realicen, en última instancia[8], por residentes de países de fuera de la Unión Europea y la Asociación Europea de Libre Comercio (actualmente Islandia, Liechtenstein, Noruega y Suiza) e impliquen que el inversor pase a ostentar una participación igual o superior al 10% de capital social de una sociedad española o parte de la misma, o adquiera el control sobre esta[9], en ciertos supuestos: (i) si el objeto de la inversión opera en una serie de sectores que se detallan en el apartado 2 del artículo 7 bis "*suspensión del régimen de liberalización de determinadas inversiones extranjeras directas en España*" de la Ley 19/2003, entre los que se incluyen las infraestructuras críticas, las tecnologías críticas y de doble uso, el suministro de insumos fundamentales, aquellos con acceso a

---

[6] Se espera que en breve esté disponible en AFORIX una opción para que el titular no residente pueda, introduciendo el nombre del fichero, verificar *on line* la fecha de presentación en el Registro de su declaración.

[7] Es en esta materia en la que se esperaba con más expectación la promulgación del citado Real Decreto y buena parte del mismo, en concreto todo el capítulo IV, esto es, artículos 9 a 20, se dedica a esta cuestión: sección 1ª Previsiones comunes, sección 2ª Previsiones específicas para la suspensión del régimen general de liberalización en aplicación del artículo 7 de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sección 3ª Previsiones específicas para la suspensión del régimen general de liberalización en aplicación del artículo 7 bis de la Ley 19/2003, de 4 de julio y sección 4ª Previsiones específicas para la suspensión del régimen general de liberalización en determinados ámbitos sectoriales.

[8] También aplica si la inversión se realiza por residentes de países de la Unión Europea o de la Asociación Europea de Libre Comercio cuya titularidad real corresponda a residentes de países de fuera de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio.

[9] No se consideran inversiones directas susceptibles de sometimiento a control (i) las reestructuraciones internas en un grupo de empresas (ii) ni los incrementos en las participaciones de un accionista que ya tenga una participación superior al 10% y que no vayan acompañadas de un cambio de control.

información sensible y los medios de comunicación[10] (ii) si el inversor extranjero reúne ciertas características como que esté controlado directa o indirectamente por el gobierno de un tercer país o se constate que existe un riesgo grave de que ejerza actividades delictivas o ilegales tal y como señala el apartado 3 del citado artículo 7 bis. Es de destacar que se incluye en el artículo 14.2 del Real Decreto 571/2023 una previsión genérica de que no queda suspendido el régimen de liberalización cuando la operación de inversión tenga nula o escasa repercusión en los bienes jurídicos protegidos por el artículo 7 bis de la Ley 19/2003.

b. En aplicación de lo dispuesto en la DT única del Real Decreto Ley 34/2020, de 17 de noviembre, se aplica hasta el 31 de diciembre de 2.024[11] el régimen de suspensión de liberalización a las inversiones extranjeras directas sobre empresas cotizadas en España o sobre empresas no cotizadas, si el valor de la inversión supera los 500 millones de euros, que se realicen en última instancia por residentes de otros países de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio[12] y suponga una participación superior al 10% de la sociedad adquirida.

c. Están sometidas a su régimen propio y también requieren autorización administrativa previa tanto (i) las inversiones extranjeras en fabricación, comercio y distribución de armas, artículos pirotécnicos, cartuchería y explosivos de uso civil, como (ii) las inversiones en producción o comercio de armas, municiones, explosivos y material de guerra o en cualesquiera otras actividades directamente relacionadas con la Defensa Nacional.

Debe recordarse con el artículo 11.1.a) del Real Decreto 571/2023, bajo la rúbrica "Régimen común de las autorizaciones", que "*las operaciones de inversión llevadas a cabo sin la preceptiva autorización previa carecerán de validez y efectos jurídicos, en tanto no se produzca su legalización*…"[13] .

Es por ello, y por la complejidad del régimen de control de la Inversión Extranjera Directa (IED)[14], que el legislador atribuye **exclusivamente** al Notario que tenga conocimiento de que una operación de inversión exterior está sujeta a autorización previa, **la obligación de**

---

[10] Las inversiones en empresas españolas con una facturación inferior a 5 millones de euros en el último ejercicio contable cerrado están exentas salvo una serie de excepciones en el sector energético.

[11] Se extiende el plazo hasta la fecha reseñada en virtud de la modificación operada en dicha DT única por el artículo 62 del Real Decreto Ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de la Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.

[12] También aplica si se realizan por residentes en España cuya titularidad real corresponda a residentes de otros países de la Unión Europea y de la Asociación Europea de Libre Comercio.

[13] Y en idénticos términos se expresa el apartado 5 del artículo 7 bis de la Ley 19/2003 que regula la suspensión del régimen de liberalización de determinadas inversiones extranjeras directas en España.

[14] Téngase en cuenta que una de las cuestiones más relevantes del Real Decreto 571/2023 es que reconoce expresamente la posibilidad de realizar consultas voluntarias de carácter confidencial y vinculante a la Dirección General –artículo 9-.

informar a los solicitantes de la necesidad de la obtención de la misma[15], denegando entre tanto su formalización.

Dado que, en la práctica, y examinados los sectores económicos en los que se aplicaría una IED, puede ser difícil detectar los supuestos de autorización resulta conveniente que, en todas las inversiones extranjeras en España, el notario pregunte si la operación está sujeta a autorización previa dejando reflejo en el documento público tanto de dicha pregunta como de la respuesta –necesariamente negativa- del inversor.

4. Régimen anterior.

Aquellas declaraciones realizadas con antelación a la entrada en vigor del nuevo sistema el 1 febrero en las que no cabe, por tanto, comunicar a través de los medios tecnológicos dispuestos por la Administración, parece recomendable que se remitan físicamente por los interesados, toda vez que los cambios tecnológicos no son susceptibles de aplicación retroactiva.

[15] Así se recoge en la Exposición de Motivos del Real Decreto 571/2023 y en su artículo 12 que, bajo la rúbrica Autorización notarial de inversiones sujetas a autorización previa, dice literalmente "*el notario que tenga conocimiento de que una operación de inversión exterior está sujeta a autorización previa,* ***deberá informar a los solicitantes*** *de la necesidad de obtención de la misma de acuerdo con lo previsto en la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1.862. Los cónsules o encargados de asuntos consulares que ejerzan funciones notariales en el extranjero no intervendrán en operaciones de inversiones sujetas a autorización previa*".