

Zeitschrift: Panorama suizo : revista para los Suizos en el extranjero
Herausgeber: Organización de los Suizos en el extranjero
Band: 11 (1984)
Heft: 3

Rubrik: Comunicaciones oficiales

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Adquisición de inmuebles por «Personas del Extranjero»: alcances de la nueva ley

En ocasión de la votación federal del 20 de mayo de 1984, el pueblo y los cantones han desechado la iniciativa de la Acción Nacional «contra la liquidación del territorio nacional». El resultado es que la «ley federal sobre la adquisición de inmuebles por personas del extranjero», aprobada por el Parlamento a fines de 1983, entrará automáticamente en vigor el 1º de enero de 1985. ¿Es que estas nuevas disposiciones se aplican también a los suizos del extranjero? Es lo que fuimos a preguntar al señor Elmar Reize, Jefe de la Sección «Adquisición de inmuebles por personas domiciliadas en el extranjero», de la Oficina Federal de Justicia.

*Servicio de los suizos del extranjero
Departamento Federal de Asuntos Exteriores*

¿Cuáles son las principales novedades contenidas en esta ley?

E.R.: En general, las nuevas disposiciones son más restrictivas. Las autorizaciones relativas a viviendas de vacaciones o departamentos de residenciales son de adjudicación limitada. En comparación con los años de gran expansión (ejemplo: 5.242 autorizaciones acordadas a extranjeros en 1980), los cupos sufrieron una notable reducción; para 1985 y 1986, deberán fijarse en alrededor de 2.000 por año. Estas cifras figuran en la ley y deben ser consideradas como un límite máximo que el Consejo Federal debe ir rebajando progresivamente. Notemos que las ventas entre extranjeros están igualmente sometidas a autorización encontrándose así englobadas en el cupo anual, aún mismo que ellas no implican un aumento de la propiedad extranjera en Suiza. Las experiencias anteriores han, por otra parte, inducido al le-

gisador a definir en lo sucesivo, dentro de la ley, la noción de «residenciales». De esto surge particularmente que por lo menos el 51% de las viviendas debe quedar «en manos suizas».

Otro elemento nuevo: los extranjeros no podrán más participar de sociedades inmobiliarias, lo que va más allá de las exigencias de la iniciativa que admitía hasta el 25% de los capitales extranjeros. Finalmente, la nueva legislación implica más responsabilidad para los cantones y las comunas o, en otras palabras, más democracia. Es así que corresponderá a los cantones el decidir ellos mismos si autorizan las ventas a extranjeros sobre su propio territorio. Además, las comunas tendrán ellas mismas la posibilidad de restringir o mismo de prohibir tales ventas. Los ciudadanos involucrados tendrán en adelante que exponer su opinión en este campo.

¿Es que las nuevas disposiciones someten a autorización las adquisiciones de inmuebles por los suizos del extranjero?

E.R.: La ley considera como «personas del extranjero» a las personas físicas que no tienen el derecho de establecerse en Suiza. Ahora bien, los suizos del extranjero pueden en cualquier momento establecer su domicilio en el país, de lo que se desprende que no precisan autorización para adquirir un inmueble, siempre que el mismo sirva a sus propias necesidades, lo que, naturalmente, incluye la inversión de capitales en el sector inmobiliario. Es importante no obstante que se trate de una inversión personal. Una adquisición fiduciaria en beneficio de un extranjero sería en todos los

casos contraria a la ley
¿Cuáles son los documentos que los suizos del extranjero deben entonces presentar ante el registro de la propiedad territorial?

E.R.: Tal como hemos visto, nuestros compatriotas del extranjero no están sometidos al procedimiento de autorización. Convendrá pues presentar un pasaporte u otro documento de identidad al funcionario responsable, de manera que quede bien establecido que el solicitante posee la nacionalidad suiza. Si no se demuestra en forma evidente que el solicitante desea adquirir el inmueble para sus propias necesidades y no para las de un extranjero, el funcionario responsable puede exigir una prueba de financiación. La Oficina Federal de Justicia dictará próximamente directivas a la intención de los responsables de los registros de la propiedad territorial y precisará particularmente en qué casos los suizos del extranjero deben ser derivados a la autoridad cantonal competente para las autorizaciones. Es a esta última a quien incumbe examinar si una adquisición está sometida o no a autorización. Entre los casos dudosos mencionemos, entre otros, las inversiones extraordinarias de capitales, las financiaciones inhabituales (ejemplo: títulos de créditos al portador) o las adquisiciones por intermedio de sociedades (personas morales).

¿Es que una persona moral que tenga su sede en el extranjero está sometida al procedimiento de autorización para sus compras de inmuebles, mismo si pertenece totalmente a un solo suizo del extranjero?

E.R.: Cada vez que un suizo del extranjero desea adquirir un inmueble por intermedio de una sociedad —cualquiera sea el lugar

donde la sociedad tenga su sede— la autoridad examinará si debe ser requerida una autorización. En el caso que dicha sociedad tenga su sede en Suiza y que no esté controlada por «personas del extranjero», la adquisición no está sometida a autorización. Si la sede de la sociedad está en el extranjero, toda compra de inmueble deberá ser objeto de una solicitud, pero conviene destacar aquí que no será acordada ninguna autorización a sociedades puramente inmobiliarias. El hecho de que un suizo del extranjero tenga o no un derecho de disposición exclusiva no juega ningún rol. Las razones son evidentes. Puede en efecto concebirse que una sociedad sea controlada por un suizo del extranjero en el momento de la compra y que luego los derechos de disposición sean transferidos a un extranjero, sin que las autoridades suizas tengan la menor posibilidad de ejercer un control en el momento de esa transacción.

¿Cómo está organizado el procedimiento de autorización?

E.R.: Como ya dije, el responsable del registro de la propiedad territorial debe transmitir los casos dudosos a la autoridad cantonal. Las decisiones de ésta —otorgamiento de una autorización o constatación del no sometimiento a autorización— pueden ser objeto de un recurso de la Oficina Federal de Justicia. Una autorización cantonal de recursos debe estar habilitada para tratar tales casos, sus decisiones pueden ser posteriormente rebatidas ante el Tribunal Federal.

¿Prevee la ley sanciones para aquellos que traten de evadirla?

E.R.: Si existen sospechas de fraude, hay lugar de recurrir a la vía del procedimiento de autorización y, si las sospechas se confirman, la autorización necesaria debe ser rehusada a posteriori. Cuando el rechazo entra en vigor, varias vías permiten retornar a la legalidad: *acción con miras al res-*

tablecimiento de la situación jurídica anterior, venta en subasta pública o acción tendiente a la disolución de la sociedad. Si esta última hubiera sido creada únicamente para violar la ley, su capital pasa entonces a la comunidad. El propietario pierde de todos modos su propia inversión. La ley prevee además multas hasta 100.000 francos, así como penas de prisión. La importancia de las multas tiene en cuenta, en lo sucesivo, las sumas generalmente en juego en ocasión de transacciones inmobiliarias.

AVS/AI: Esposas de asegurados obligatorios del extranjero

Una ley federal del 7 de octubre de 1983 permite a las suizas que están o que han estado casadas en el extranjero con un ciudadano suizo, un extranjero o un apátrida, asegurados obligatoriamente, de adherirse tardíamente y con retroactividad al seguro facultativo AVS/AI de los suizos del extranjero. Estas suizas, que no podían beneficiar del seguro de sus maridos, tienen esta **posibilidad extraordinaria de adhesión hasta el 31 de diciembre de 1985 a más tardar**. Una hoja explicativa, publicada por la Oficina Federal del Seguro Social que contiene todas las informaciones que podrían ser aún necesarias, es enviada, a pedido, por las

Cajas de Compensación en Suiza y por las Embajadas o Consulados suizos en el extranjero.

Importante: Las esposas de asegurados obligatorios del extranjero que han adherido a la AVS/AI facultativa antes del 1º de enero de 1984 no han sido admitidas con efecto retroactivo. Para suplir los períodos perdidos, deben presentar una nueva declaración de adhesión antes del 31 de diciembre de 1985.

Votaciones federales

El **2 de diciembre de 1984**, el pueblo suizo votará sobre:

- la iniciativa para la protección de la maternidad
- el contraproyecto a la iniciativa «Beobachter»
- el artículo radio/TV.

La redacción del bimensual de lengua alemana «Schweizerischer Beobachter» ha decidido retirar su iniciativa popular sobre la indemnización a las víctimas de actos de violencia y sostener el contraproyecto del Consejo Federal que va, por otra parte, más lejos que el texto original. El texto considera, en efecto, no solamente los delitos premeditados contra el cuerpo y la vida, sino también los delitos cometidos por negligencia.

Para 1985, el Consejo Federal fijó las fechas de las votaciones federales como sigue:

10 de marzo

9 de junio

22 de setiembre

1º de diciembre



Suiza **Sellos postales comunes «Costumbres populares»** Día de emisión **11 9 1984**



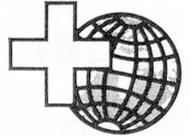
Chesslete,
Solothurn



Klausjagen,
Küssnacht a. R. SZ



Schnabelgeissen,
Ottenbach ZH



El nuevo Presidente del Fondo de Solidaridad

La Asamblea General Ordinaria reunida en Basilea el 12 de mayo de 1984, eligió nuevo Presidente del Fondo de Solidaridad en la persona del **señor Hans J.**

* * * * *

Halbheer, que sucede al señor Alfred Matter, abogado, que fue miembro de la Comisión durante 16 años y Presidente del Fondo 4 años. El señor Halbheer que, en ese tiempo, era Director del Secretariado de los suizos del extranjero de la Nueva Sociedad Helvética, fue el primer gerente del Fondo de Solidaridad desde 1958 hasta 1964.

Carta de Londres

El tercer «Vreneli» de oro o la solidaridad hacia el Fondo de Solidaridad de los suizos del extranjero

Muchos meses han pasado desde el último Congreso de los suizos del extranjero en Basilea. Un acento muy particular fue puesto sobre el importante rol que atañe a los suizos del extranjero en una esfera vital para Suiza, es decir la de las exportaciones. Un punto que no fue objeto más que de una reflexión marginal es el de la solidaridad entre suizos del extranjero y, sin embargo, ese sentimiento está arraigado en cada uno de nuestros suizos del extranjero y, en la práctica, se realiza en las mejores condiciones en el Fondo de Solidaridad que fue creado para suizos del extranjero por suizos del extranjero.

Cuando el Fondo vio la luz en Forch, cerca de Zurich, hace de esto más de 25 años, el Presidente de la Nueva Sociedad Helvética de Londres colocó la piedra fundamental de esta obra de ayuda mutua en forma de un «Vreneli» de oro, como símbolo de ese sentimiento de responsabilidad recíproca. Hace 5 años, una suiza residente en Suiza ofreció un segundo «Vreneli» de oro al Fondo, en ocasión del Congreso de los suizos del extranjero en Einsiedeln. Este año, en Basilea, un miembro del Fondo, deseoso de guardar el anonimato, quiso expresar su solidaridad hacia sus compatriotas del extranjero donando un tercer «Vreneli» de oro al Fondo de Solidaridad. Ahora bien, yo quisiera aprovechar esta ocasión para pedir a cada uno de testimoniar su solidaridad hacia todos los suizos del extranjero y hacia el Fondo de Solidaridad de los suizos del extranjero adhiriéndose a esta obra —que los asegura en forma única para los tiempos de inestabilidad política y de desamparo.

¡No dejes para mañana lo que puedas hacer hoy! Ya sea abonando una cuota única o cuotas anuales, su adhesión proporciona una seguridad en caso de peligro y, además, constituye una reserva financiera bajo la forma de economías en Suiza, de la que podrá disponerse en cualquier momento.

El don de tres «Vreneli» de oro simboliza en la forma más efectiva el sentimiento de solidaridad entre los suizos del extranjero.

Con mis más cordiales votos
Mariann Meier, Londres
Julio de 1984

Extracto auténtico de una carta dirigida el 19 de marzo de 1984 a la Oficina del Fondo de Solidaridad de los Suizos del extranjero por un socio. Pocas palabras, que dicen mucho:

«Les agradecemos la protección que nos han brindado a lo largo de estos últimos años. Tuvimos la suerte (¡y ustedes también!) de haber estado a salvo de todo perjuicio. En ocasión de los disturbios de julio pasado en Sri Lanka nos hemos dado cuenta hasta qué punto ese seguro es indispensable. Es por ello que quisiéramos recomendar a todos los suizos que emigran no olvidar de adherirse al Fondo de Solidaridad».

Sello postal especial II/1984

Día de emisión

11 9 1984



Prevención de incendios

¿Cumple usted 50 años este año?

En la afirmativa, puede declarar su adhesión a la AVS/AI facultativa a más tardar dentro del plazo de un año a partir del día en que cumplió sus 50 años.

Es **su última oportunidad!** Para cualquier información ponerse en contacto con la Representación suiza competente para su domicilio.