

Este documento ha sido traducido por la Biblioteca del Congreso de la República con fines meramente informativos para los usuarios de la institución. «Esta es una traducción no oficial de la obra original del inglés al español. La exactitud del texto traducido no ha sido verificada por La Biblioteca Jurídica del Congreso de EE.UU.».

Título del documento:

Texto en inglés: *Foreigners' Right to Real Property Ownership: China, Iran, North Korea, Russian Federation*

N° de páginas: 20

Enlace texto original: <https://blogs.loc.gov/law/2023/04/new-report-from-the-law-library-of-congress-on-foreigners-right-to-real-property-ownership-china-iran-north-korea-russian-federation/>
<https://tile.loc.gov/storage-services/service/l1/lqjrd/2023555901/2023555901.pdf>

Fecha de publicación: Febrero del 2023

Español: *Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: China, Irán, Corea del Norte, Federación de Rusia **

N° de páginas: 20

Institución: La Biblioteca Jurídica del Congreso posee la colección más completa y autorizada de materiales legales nacionales, extranjeros e internacionales del mundo y se considera la biblioteca jurídica más grande del mundo. Tiene como misión brindar servicios de investigación, referencia e instrucción legal autorizados y acceso a una colección inigualable de leyes estadounidenses, extranjeras, comparativas e internacionales.

Derechos de autor: Las publicaciones de la Biblioteca del Congreso de los Estados Unidos son obras del Gobierno de los Estados Unidos según la definición del Código de los Estados Unidos 17 U.S.C. §105 y, por lo tanto, no están sujetas a derechos de autor y son de libre uso y reutilización. La Biblioteca del Congreso no tiene ninguna objeción al uso y reutilización internacional de las obras del Gobierno de los Estados Unidos en loc.gov. Estas obras también están disponibles para su uso y reutilización en todo el mundo bajo CC0 1.0 Universal.

Sin embargo, pueden aplicarse protecciones de derechos de autor a las imágenes con derechos de autor o al material de un tercero que esté contenido en la publicación. Tenga en cuenta que se requiere el permiso por escrito de los propietarios de los derechos de autor y/u otros titulares de derechos (como los derechos de publicidad y/o privacidad) para la distribución, reproducción u otro uso de elementos protegidos más allá de lo permitido por el uso justo u otras exenciones legales.

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria

China • Irán • Corea del Norte • Federación de Rusia

Febrero, 2023

N.º de expediente 2023-022085
LRA-D-PUB-002600

The Law Library of Congress, Global Legal Research Directorate
(202) 707-5080 • law@loc.gov • <http://www.law.gov>

Este informe se publica únicamente con fines de referencia. No constituye asesoramiento jurídico y no representa la opinión oficial del Gobierno de los Estados Unidos. La información proporcionada refleja la investigación realizada en la fecha de redacción.
No se ha actualizado.

Contenido

Resumen comparativo	4
China	6
Irán.....	12
Corea del Norte.....	16
Federación de Rusia.....	18

Resumen comparativo

Peter Roudik

*Asistente del Bibliotecario Jurídico del
Congreso para la Investigación Jurídica*

Este informe, que ha sido elaborado por el personal de la Dirección de Investigación Jurídica Global de la Biblioteca Jurídica, analiza las leyes de **China, Irán, Corea del Norte y Rusia** que regulan el derecho de las empresas y particulares extranjeros a adquirir terrenos y otros bienes inmuebles, con especial atención a si existen prohibiciones específicas para los estadounidenses.

Ninguno de los cuatro países cuenta con leyes que se refieran específicamente a las personas físicas y jurídicas estadounidenses, y las restricciones a la propiedad inmobiliaria extranjera se aplican en general a todos los extranjeros, independientemente de su nacionalidad. Sin embargo, según las leyes de **Irán**, la autorización gubernamental para las transacciones inmobiliarias de extranjeros depende de las relaciones políticas con el país de nacionalidad del extranjero en cuestión y de la existencia de disposiciones recíprocas en las leyes de ese país. Además, en algunas circunstancias, solo se permite la propiedad a extranjeros que sean musulmanes. Por su parte, **Rusia** ha respondido a las sanciones impuestas debido a su agresión en Ucrania imponiendo restricciones adicionales a las operaciones inmobiliarias de extranjeros procedentes de las llamadas «naciones no amigas», entre las que se incluye Estados Unidos.

Los cuatro países prohíben la propiedad extranjera de tierras agrícolas. Incluso si los extranjeros heredan tierras agrícolas en **Irán**, tienen que enajenarlas en una subasta. La prohibición de poseer tierras en **Irán** se extiende a las aguas de manantial y los canales de riego. En **China**, las tierras agrícolas no pueden comprarse ni venderse porque son propiedad de organizaciones colectivas rurales que las trabajan. Al mismo tiempo, **China** permite transferir los derechos de gestión de la tierra a empresas con inversión extranjera. Si bien en **Rusia** está permitida la propiedad privada de la tierra, una empresa o particular extranjero solo puede arrendarla por un periodo máximo de 49 años. Aunque **Rusia** no permite que nadie ostente la posesión privada de los bosques, los extranjeros no figuran en la lista de personas que pueden intervenir en las relaciones jurídicas relativas a los bosques. En cuanto a **Corea del Norte**, la propiedad privada está prohibida en este país. Los inversores extranjeros, particulares o empresas, pueden arrendar tierras por un periodo máximo de 50 años y ceder sus derechos de arrendamiento.

La propiedad de otro tipo de bienes inmuebles está sujeta a diversas restricciones en todos los países estudiados. **Irán** prohíbe la inversión en bienes inmuebles a las empresas no residentes y supedita el derecho de los extranjeros a poseer bienes inmuebles a las necesidades residenciales y empresariales. En **China**, los terrenos urbanos de propiedad estatal pueden concederse a extranjeros para fines y períodos específicos. Las autoridades de **Irán** y **Rusia** tienen en cuenta consideraciones de seguridad a la hora de permitir transacciones inmobiliarias a extranjeros. Dado que en **Corea del Norte** los bienes

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: Resumen ejecutivo

inmuebles pertenecen al Estado, los espacios residenciales no pueden ser objeto de comercio ni utilizados de otro modo para producir ingresos por personas nacionales o extranjeras. Sin embargo, se ha informado de cierta utilización de recursos privados en la construcción de edificios residenciales por parte del Gobierno de **Corea del Norte**.

Las inversiones extranjeras generales en bienes inmuebles reciben un trato nacional en **China** y **Rusia**, y parece que los tres países permiten a los extranjeros adquirir bienes inmuebles residenciales para fines personales y empresariales, aunque en **Rusia**, desde febrero del 2022, debido a las circunstancias mencionadas, se impondrían condiciones y requisitos especiales a todas las transacciones inmobiliarias realizadas por extranjeros procedentes de las «naciones no amigas».

China

Laney Zhang*

Especialista en Derecho Extranjero

RESUMEN: Los particulares no pueden ser propietarios de tierras en China, pues las tierras de las zonas urbanas son propiedad del Estado y las de las zonas rurales son propiedad de colectivos rurales o del Estado. En las zonas urbanas, el Estado concede derechos de uso del suelo durante un determinado número de años a cambio de una tasa. En las zonas rurales, el derecho de gestión contractual de las tierras agrícolas solo se concede, en principio, a los hogares de la colectividad, por lo que ningún otro particular, nacional o extranjero, puede adquirirlo. Los titulares del derecho de gestión contractual, aun conservando el derecho, pueden transferir el derecho de gestión de la tierra a otras personas por los medios permitidos por la ley.

Los particulares pueden ser propietarios de bienes inmuebles, como casas residenciales y apartamentos, aunque no del terreno en el que están situados los edificios y estructuras. Los extranjeros que trabajan o estudian en China, así como las sucursales y oficinas de representación establecidas por entidades extranjeras en China, pueden comprar casas residenciales u oficinas en China para su propio uso.

Los particulares extranjeros también pueden constituir empresas de inversión extranjera de conformidad con la Ley de Inversión Extranjera para invertir en bienes inmuebles en China. Todo aquel que se dedique a la promoción inmobiliaria u otras actividades relacionadas en China, sea nacional o extranjero, debe obtener del Gobierno un certificado de cualificación para empresas de promoción inmobiliaria.

I. Panorama de la legislación

La República Popular China (RPC o China) promulgó en el 2007 una exhaustiva Ley de Derechos de Propiedad, que regulaba los derechos sobre bienes muebles e inmuebles¹. Dicha ley fue derogada el 1 de enero del 2021, cuando entró en vigencia el primer Código Civil de la RPC. El Código Civil es una codificación de las leyes privadas del país que regula las relaciones personales y patrimoniales entre personas físicas, personas jurídicas y organizaciones no constituidas en sociedad que son sujetos civiles de igual estatus². Las disposiciones sobre derechos de propiedad están ahora codificadas en la Parte II del Código Civil³.

Además del Código Civil, el derecho a la propiedad del suelo y los derechos de uso del

* Alan Wang, becario de Derecho Exterior de la Biblioteca del Congreso, ha contribuido a este informe.

¹ Ley de Derechos de Propiedad (aprobada por la Asamblea Popular Nacional (APN), 16 de marzo del 2007, vigente desde el 1 de octubre del 2007), <https://perma.cc/69TU-4PLG> (en chino).

² Código Civil (aprobado por la APN el 28 de mayo del 2020, vigente desde el 1 de enero del 2021) art. 2, (en chino), <https://perma.cc/5XQ3-NVWF> (en chino), <https://perma.cc/JC6H-NZUW> (traducción al inglés).

³ *Id.* Parte II, «Derechos reales».

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: China

suelo se rigen por la Ley de Gestión del Suelo, promulgada por primera vez en 1986 y modificada por última vez en el 2019⁴. Las cesiones y transferencias de derechos de uso del suelo en zonas urbanas están reguladas por el Reglamento Provisional sobre la Cesión y Transferencia de los Derechos de Uso del Suelo Urbano de Titularidad Estatal, promulgado por el Consejo de Estado en 1990 y revisado por última vez en el 2020 (Reglamento de Cesión de Suelo Urbano)⁵.

Los bienes inmuebles en zonas urbanas se rigen por la Ley de Bienes Inmuebles Urbanos, promulgada por primera vez en 1994 y modificada por última vez en el 2019. La ley aborda la transferencia de derechos de uso del suelo, la promoción inmobiliaria, la venta de bienes inmuebles y el registro de la propiedad, entre otras cosas, en las zonas urbanas⁶. El derecho a utilizar terrenos rurales se rige por la Ley de Contratación de Tierras en Zonas Rurales, promulgada en el 2002 y modificada por última vez en el 2018⁷.

La inversión extranjera en el mercado inmobiliario chino está sujeta a las leyes y reglamentos sobre inversión extranjera. Actualmente, la Ley de Inversión Extranjera, que entró en vigencia en el 2020, regula las actividades de inversión realizadas, directa o indirectamente, por personas físicas, empresas u otras organizaciones extranjeras⁸.

II. Derecho a la propiedad de la tierra

Los particulares no pueden ser propietarios privados de tierras en la RPC. Según la Constitución de la RPC, la tierra de las zonas urbanas es propiedad del Estado, mientras que la de las zonas rurales y suburbanas es propiedad de las colectividades rurales, salvo en los casos en que la propiedad corresponda al Estado de conformidad con la ley⁹. La Ley de Gestión de la Tierra establece que la tierra de la RPC está sujeta a la propiedad pública socialista, «es decir, la propiedad de todo el pueblo o la propiedad colectiva de las masas trabajadoras»¹⁰.

⁴ Ley de Gestión de Tierras (aprobada por el Comité Permanente de la APN (CPAPN) el 25 de junio de 1986, modificada el 26 de agosto del 2019), <https://perma.cc/CDC5-HNPF> (en chino).

⁵ Reglamento de Asignación de Suelo Urbano (promulgado por el Consejo de Estado el 19 de mayo de 1990, revisado el 29 de noviembre del 2020), <https://perma.cc/7MGZ-B64H> (en chino).

⁶ Ley de Administración de Bienes Inmuebles Urbanos (aprobada por la CPAPN el 5 de julio de 1994, modificada el 26 de agosto del 2019) (Ley de Bienes Inmuebles Urbanos) <https://perma.cc/W47T-LMWY> (en chino).

⁷ Ley de Administración de Bienes Inmuebles Urbanos (aprobada por la CPAPN el 5 de julio de 1994, modificada el 26 de agosto del 2019) (Ley de Bienes Inmuebles Urbanos) <https://perma.cc/W47T-LMWY> (en chino).

⁸ Ley de Inversión Extranjera (aprobada por el CNP el 15 de marzo del 2019, en vigencia desde el 1 de enero del 2020) art. 2, <https://perma.cc/9KQH-JVH4> (en chino), <https://perma.cc/E6JM-W2K9> (traducción al inglés).

⁹ Constitución de la RPC (aprobada por el CNP el 4 de diciembre de 1982, modificada el 11 de marzo del 2018) art. 10. <https://perma.cc/VEW7-PMVK> (en chino), <https://perma.cc/VEW7-PMVK> (traducción al inglés).

¹⁰ Ley de Ordenación del Territorio, art. 2.

A. Derecho de uso del suelo

En las zonas urbanas, el Estado puede conceder (*churang* en chino, también traducido como «asignar») derechos de uso del suelo a los usuarios durante un determinado número de años, por los que los usuarios pagan al Estado tasas por la concesión¹¹. Los derechos de uso del suelo también pueden ser adjudicados (*huabo* en chino), lo que se limita a fines como uso gubernamental o militar, infraestructuras urbanas o servicios públicos. En el caso de los derechos de uso del suelo adjudicados, los usuarios del suelo no pagan tasas o solo pagan indemnizaciones, o gastos de reasentamiento¹². El suelo urbano de propiedad estatal puede concederse para los siguientes fines y períodos máximos:

- fines residenciales, 70 años;
- fines industriales, 50 años;
- educación, ciencia, cultura, salud pública y educación física, 50 años, y
- fines comerciales, turísticos y recreativos, 40 años¹³.

Las personas y empresas extranjeras pueden obtener derechos de uso del suelo urbano y dedicarse a la urbanización, salvo que la ley disponga lo contrario, de acuerdo con el Reglamento de Asignación de Suelo Urbano¹⁴. No hemos podido localizar ninguna ley que prohíba a los ciudadanos de un país extranjero concreto obtener derechos de uso del suelo en China.

B. Terrenos agrícolas

Como ya se ha mencionado, las tierras de las zonas rurales y suburbanas son, en principio, propiedad de colectivos rurales. El Código Civil establece que la tierra propiedad de los colectivos rurales es propiedad comunal de los miembros del colectivo¹⁵.

China ha implantado un «sistema de gestión contractual» en relación con las tierras agrícolas de las zonas rurales¹⁶. Según este sistema, los miembros de un colectivo rural tienen derecho a utilizar las tierras agrícolas mediante la firma de un contrato con la organización económica del colectivo rural o el comité de la aldea¹⁷. Una vez contratada la tierra, la propiedad de esta no cambia, y la tierra contratada no puede comprarse ni venderse¹⁸. Las tierras agrícolas incluyen las tierras cultivadas, los bosques, los pastizales y otras tierras de las zonas rurales que se utilizan para la producción agrícola de conformidad con la ley¹⁹.

¹¹ Ley Inmobiliaria Urbana, art. 8

¹² *Id.* art. 23.

¹³ Reglamento de Cesión de Suelo Urbano, art. 12.

¹⁴ *Id.* art. 3.

¹⁵ Código Civil, arts. 260, 261.

¹⁶ *Id.* art. 330.

¹⁷ Ley de Contratación de Tierras en Zonas Rurales, arts. 3, 13.

¹⁸ *Id.* art. 4.

¹⁹ *Id.* art. 2.

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: China

Dado que el «derecho de gestión contractual» sobre las tierras agrícolas solo se otorga, en principio, a los hogares de la colectividad²⁰, ningún otro individuo, nacional o extranjero, puede adquirir el derecho de gestión contractual. China está creando un sistema de «derecho de gestión de tierras en circulación» en relación con las tierras agrícolas. El sistema permitiría al titular del derecho de gestión contractual, sin dejar de conservar el derecho, transferir («hacer circular») el «derecho de gestión de la tierra» a otros por medios permitidos por la ley, como un arrendamiento (subcontrato)²¹.

En enero del 2021, el Ministerio de Agricultura y Asuntos Rurales (MAAR) publicó las Medidas Administrativas para la Circulación del Derecho de Gestión de Tierras Rurales. Estas exigen que los cesionarios de los derechos de gestión de tierras sean «organizaciones y personas con capacidad o cualificación para la gestión agrícola», y «en las mismas condiciones, los miembros de la organización económica colectiva gozan de prioridad»²². Las medidas del MAAR no excluyen específicamente como cesionarios a las empresas con inversión extranjera ni a los inversores extranjeros, que estarían sujetos a las condiciones previstas en otras leyes y reglamentos²³.

III. Derecho de propiedad inmobiliaria

A. Inmuebles de uso propio

Los particulares pueden ser propietarios de bienes inmuebles, como casas y apartamentos residenciales, aunque no del terreno en el que están ubicados los edificios y estructuras. El Código Civil establece que las personas físicas tienen derecho a disfrutar de la propiedad de bienes inmuebles y muebles, como ingresos legítimos, viviendas, artículos de uso cotidiano, herramientas de producción y materias primas²⁴.

Las personas extranjeras que trabajan o estudian en China, así como las sucursales y oficinas de representación establecidas por entidades extranjeras en China, pueden comprar casas residenciales u oficinas en China para su propio uso, según una circular emitida conjuntamente por varias autoridades del Gobierno central en el 2015²⁵. En aquellas ciudades que aplican políticas que restringen la compra de viviendas, dichas políticas también se aplican a las personas extranjeras²⁶. No encontramos ninguna política local que prohíba a los ciudadanos de un país extranjero específico comprar bienes inmuebles de uso propio en China.

²⁰ Id. art. 16.

²¹ Id. art. 36.

²² MARA, Medidas administrativas para la circulación del derecho de gestión de tierras rurales (26 de enero del 2021) art. 9, <https://perma.cc/U22G-U3LS> (en chino).

²³ Of. Gen. del Consejo de Estado, Dictamen sobre la orientación del desarrollo saludable del mercado de transferencia de propiedad rural (30 de diciembre del 2014), <https://perma.cc/B6S6-Z32T> (en chino).

²⁴ Código Civil, art. 266.

²⁵ Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural, Ministerio de Comercio (MINCOM), Comisión Nacional de Desarrollo y Reforma (CNDR), Banco Popular de China, Administración Estatal de Industria y Comercio, Administración Estatal de Comercio Exterior, Circular sobre el ajuste de las políticas de acceso al mercado y administración de la inversión extranjera en el mercado inmobiliario (19 de agosto del 2015), <https://perma.cc/C26Y-ARPL> (en chino).

²⁶ Id.

B. Inversión extranjera en el sector inmobiliario

Para obtener bienes inmuebles en China que no sean para uso personal, las personas físicas extranjeras podrían constituir empresas con inversión extranjera (financiadas con fondos extranjeros) que se dediquen a negocios inmobiliarios de conformidad con la Ley de Inversión Extranjera. Por inversión extranjera se entiende la actividad de inversión realizada directa o indirectamente por una persona física, empresa u otra organización extranjera, incluidas las siguientes circunstancias:

1. Un inversor extranjero establece una empresa con financiación extranjera en el territorio de China, de manera independiente o conjunta con cualquier otro inversor.
2. Un inversor extranjero adquiere acciones, participaciones, cuotas de propiedad o cualesquiera otros derechos e intereses similares de una empresa dentro del territorio de China.
3. Un inversor extranjero realiza una inversión para iniciar un nuevo proyecto en el territorio de China, de manera independiente o conjunta con cualquier otro inversor.
4. Un inversor extranjero realiza inversiones de cualquier otra forma estipulada por las leyes, los reglamentos administrativos o las disposiciones del Consejo de Estado²⁷.

La Ley de Inversiones Extranjeras establece un sistema de «trato nacional previo al establecimiento» más «gestión de listas negativas» para las inversiones extranjeras en China. El «trato nacional previo al establecimiento» se refiere al trato dado a los inversores extranjeros y sus inversiones en lo que respecta al acceso al mercado, que no puede ser menos favorable que el dado a los inversores nacionales y sus inversiones. La «lista negativa» se refiere a las medidas administrativas especiales para el acceso de la inversión extranjera en campos específicos, que serán emitidas o aprobadas para su emisión por el Consejo de Estado. La ley establece que el Estado dará trato nacional a las inversiones extranjeras que queden fuera de la lista negativa²⁸. La Ley de Inversiones Extranjeras también determina que todas las políticas estatales de apoyo a las empresas se aplicarán por igual a las empresas con inversión extranjera en China²⁹. En concreto, las normas de aplicación de la ley exigen que el Gobierno trate por igual a las empresas financiadas con fondos extranjeros y a las financiadas con fondos nacionales en lo que respecta a las políticas de apoyo, incluida la política de suministro de terrenos³⁰.

El sector inmobiliario no figura en la actual lista negativa de inversiones extranjeras³¹ y, por lo tanto, la inversión extranjera en bienes inmuebles debería recibir trato nacional de acuerdo con la Ley de Inversiones Extranjeras. En la práctica, todavía pueden existir

²⁷ Ley de inversiones extranjeras, art. 2.

²⁸ *Id.* art. 4.

²⁹ *Id.* art. 9.

³⁰ Reglamento de Aplicación de la Ley de Inversión Extranjera (promulgado por el Consejo de Estado el 26 de diciembre del 2019, vigente desde el 1 de enero del 2020), art. 6, <https://perma.cc/XW7Q-FHWP> (en chino).

³¹ NDRC, MINCOM, Medidas administrativas especiales (lista negativa) para acceder a las inversiones extranjeras (edición 2021) (en vigor desde el 1 de enero de 2022), <https://perma.cc/F5Q2-4V3R> (en chino).

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: China

algunas limitaciones a la inversión extranjera en bienes inmuebles, por ejemplo, en términos de liquidación de divisas³². No se ha encontrado leyes o reglamentos que prohíban específicamente a los ciudadanos de un país extranjero determinado invertir en bienes inmuebles en China.

Es preciso señalar que la promoción inmobiliaria figura en otra lista negativa de acceso al mercado, que se aplica tanto a las inversiones nacionales como a las extranjeras. Según dicha lista, cualquiera que se dedique a la promoción inmobiliaria, la preventa u otras actividades relacionadas en China debe obtener del Gobierno una certificación de cualificación para empresas de promoción inmobiliaria y una licencia para la preventa de viviendas comerciales³³.

³² *Foreign-Funded Entities Start Bargain Hunting Domestic Real Estate? [Entidades de financiación extranjera a la caza de oportunidades en el sector inmobiliario nacional]*, Xi Zheng Zi 32 Ben (21 de marzo del 2022), <https://perma.cc/QQ2S-ZBSG> (en chino).

³³ CNDR, MINCOM, Lista negativa para el acceso al mercado (edición 2022) (12 de marzo del 2022), <https://perma.cc/FB9U-G9B7> (en chino).

Irán

Shadi Karimi

Consultor de Derecho Extranjero

RESUMEN: La legislación iraní no diferencia los derechos de propiedad de los ciudadanos extranjeros de distintos países, aunque los acuerdos bilaterales con países extranjeros y la reciprocidad pueden afectar dichos derechos. Las personas físicas y jurídicas extranjeras pueden obtener la propiedad de bienes inmuebles con ciertas limitaciones, que incluyen un proceso de solicitud especial y restricciones sobre el tipo y el uso de la propiedad. Están prohibidas la propiedad de tierras agrícolas, las propiedades de inversión y la propiedad en zonas sensibles. Sin embargo, las empresas de propiedad extranjera registradas en Irán como personas jurídicas residentes están exentas de la mayoría de las restricciones. Todas las ventas de bienes inmuebles a ciudadanos extranjeros están condicionadas, con la opción de que el Gobierno subaste la propiedad y reembolse al propietario con remesas, si cambian las circunstancias que dieron lugar a la autorización de la transacción. Aunque no se han identificado restricciones especiales contra los ciudadanos estadounidenses, la implicación de los Ministerios de Asuntos Exteriores, Interior e Inteligencia y del Consejo de Ministros en la toma de decisiones relacionadas con la propiedad hace que el ejercicio de los derechos de propiedad por parte de los extranjeros dependa de las relaciones políticas bilaterales.

I. Marco jurídico según la Constitución y la legislación civil iraníes

Las leyes escritas de Irán no distinguen entre los derechos de propiedad de los extranjeros en general y de los ciudadanos de determinados países, como Estados Unidos.

Como principio general, la Constitución iraní prohíbe cualquier acuerdo que pueda dar lugar al dominio y control de los recursos económicos, culturales, naturales, militares y de otro tipo del país por parte de ciudadanos o Gobiernos extranjeros¹.

El Código Civil no establece directamente los derechos de propiedad de los extranjeros sobre los bienes inmuebles; sin embargo, da a entender que tales derechos son posibles con algunas limitaciones, que deben ser explícitamente previstas por las leyes nacionales. El Código Civil establece que los bienes inmuebles propiedad de no iraníes como resultado de acuerdos internacionales se rigen plenamente por la legislación iraní. La propiedad y otros derechos ejercidos sobre los bienes inmuebles de extranjeros fallecidos en Irán se rigen también por la legislación iraní. Se pueden hacer algunas excepciones si las leyes sustantivas, como la designación de los herederos o el alcance de sus respectivas participaciones en la propiedad, estuvieran determinadas por las leyes del país de la persona fallecida. En algunos casos, puede establecerse un estatuto jurídico especial para los ciudadanos extranjeros en función de las necesidades particulares de la sociedad iraní².

¹ Constitución de la República Islámica de Irán de 1979, modificada, arts. 43 (pt. 8), 153. <https://perma.cc/WMB8-B542> (traducción no oficial al inglés).

² Código Civil de la República Islámica de Irán de 1928 (Código Civil) arts. 8, 961, 966 y 967, en su versión

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: Irán

Se aplica un conjunto especial de restricciones a las mujeres de origen no iraní que hayan adquirido previamente la nacionalidad iraní por matrimonio y opten posteriormente por renunciar a ella tras la muerte o el divorcio de su marido, o a las mujeres iraníes que adopten la nacionalidad de su marido no iraní, por elección o por imposición de la ley de la nacionalidad del marido. Estas mujeres perderían la propiedad de cualquier bien inmueble más allá de lo permitido legalmente a los extranjeros. La ley obliga a la mujer a transferir el excedente de sus bienes inmuebles a otros nacionales iraníes en el plazo de un año desde la fecha de su renuncia a la nacionalidad iraní. En caso contrario, las propiedades en cuestión se venderán bajo la supervisión del fiscal local y se le abonará el producto tras deducir los gastos de venta. El excedente de bienes inmuebles deberá transferirse si puede dar lugar a un dominio extranjero. La decisión de transferencia será tomada por una comisión conformada por representantes de los Ministerios de Asuntos Exteriores, Interior e Inteligencia³.

Se imponen medidas más estrictas contra los ciudadanos iraníes que obtienen la doble nacionalidad sin permiso del Gobierno iraní. Perderán todos sus derechos sobre propiedades inmobiliarias en Irán. Estas propiedades se venderán bajo la supervisión del fiscal local, y el producto se pagará a los ciudadanos con doble nacionalidad una vez deducidos los gastos de la venta⁴.

II. Legislación específica relativa al ámbito de propiedad de extranjeros

A. Propiedad de extranjeros residentes

Según el Reglamento de Propiedad de Extranjeros de 1949, los extranjeros que residan legalmente en Irán pueden solicitar a la Oficina General de Registro de Escrituras y Propiedades Inmobiliarias permiso para adquirir bienes inmuebles con fines residenciales o comerciales. La adquisición de propiedades de inversión por parte de ciudadanos extranjeros no está permitida⁵. Las personas jurídicas extranjeras registradas en Irán pueden presentar solicitudes similares para adquirir bienes inmuebles⁶.

Los ciudadanos extranjeros que cambien su estatus de residentes en Irán y se trasladen fuera del país deben transferir sus derechos sobre bienes inmuebles a un ciudadano iraní en un plazo de seis meses tras el traslado. De lo contrario, el Gobierno celebrará una subasta de bienes inmuebles y entregará las remesas a los propietarios extranjeros o a sus herederos. La opción de venta no es necesaria si el extranjero procede de un país que permite liberalmente los derechos de propiedad a los nacionales iraníes⁷.

Para obtener la aprobación del Gobierno, la solicitud de un extranjero para ser propietario de bienes inmuebles debe cumplir los siguientes requisitos:

- La solicitud no contradice los acuerdos y tratados internacionales de Irán.
- La solicitud no perturbaría la seguridad y el orden nacionales.

modificada, <https://perma.cc/AK99-CE4N> (en inglés).

³ *Id.* arts. 986, 987.

⁴ *Id.* art 989.

⁵ Reglamento sobre la propiedad de ciudadanos extranjeros de 1949 (1328, Año Solar), art. 1. 1. <https://perma.cc/8AVE-TSYU> (en farsi).

⁶ *Id.* art. 2.

⁷ *Id.* art. 1 (§ H, modificado 2).

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: Irán

- El país de nacionalidad del solicitante permitiría derechos en casos similares.
- El tamaño y la ubicación del inmueble se ajustan a las necesidades profesionales o residenciales de la persona jurídica.
- La persona jurídica transferirá los bienes inmuebles a nacionales iraníes o a otros extranjeros autorizados en un plazo de seis meses a partir del cese de la residencia o actividad⁸.

Además, la propiedad solicitada y otras propiedades poseídas en Irán no deben ser propiedades de inversión⁹, y la propiedad solicitada no debe estar situada en una zona industrial de libre comercio¹⁰.

Los bienes heredados pueden transferirse a herederos no iraníes de ciudadanos extranjeros si la solicitud se presenta en los dos años siguientes al fallecimiento del propietario extranjero original. En caso contrario, los bienes se subastarán y las remesas, una vez deducidos los gastos, se entregarán a los herederos¹¹.

B. Propiedad de extranjeros no residentes

Los extranjeros no residentes (visitantes) que hayan viajado de forma regular y continuada a Irán con fines recreativos a lo largo de los años pueden solicitar permiso para adquirir bienes inmuebles adecuados a sus necesidades vitales en Irán, sin necesidad de obtener un permiso de residencia. La propiedad no puede ser una inversión inmobiliaria, y su compra está sujeta a la aprobación de los Ministerios de Asuntos Exteriores, Interior e Inteligencia y del Consejo de Ministros¹².

III. Otras consideraciones pertinentes

A. Bienes inmuebles prohibidos

La Ley de Bienes Inmuebles de Extranjeros de 1931 (1310, año solar) prohibía la propiedad de cualquier bien inmueble agrícola por parte de extranjeros, entre los que se incluía canales de riego agrícolas y aguas de manantial. Los extranjeros que heredan tierras agrícolas deben sacarlas a subasta conforme a la ley. Otra prohibición de propiedad inmobiliaria se extiende a los bienes inmuebles situados en lugares santos musulmanes iraníes. Según la Ley de Protección de los Planes de Mejora/Renovación de los Lugares Santos Musulmanes del 2006, el Gobierno puede aprobar la venta de hasta el 4% de las propiedades inmobiliarias en estas zonas, y solo a extranjeros musulmanes para proyectos de desarrollo residencial¹³.

⁸ *Id.* art 3.

⁹ *Id.*; Ley de Promoción y Protección Exterior (FIPPA) del 2001 (1380, año solar), <https://perma.cc/F7NF-UJ5V> (en farsi); Pooya Yaghoobirad, *Buy Property by Foreigners in Iran*, Iran Best Lawyer (22 de septiembre del 2021), <https://www.iranbestlawyer.com/buy-property-by-foreigners-in-iran/> (en inglés).

¹⁰ Ley sobre la Administración de las Zonas Francas Industriales de la República Islámica de Irán 1993 (1372, año solar) art. 24 modificado. <https://perma.cc/9BFL-J6PH> (en farsi); Reglamento sobre la propiedad de ciudadanos extranjeros, 1949 arts. 2, 3.

¹¹ Reglamento sobre la propiedad de bienes inmuebles por extranjeros no residentes en la República Islámica de Irán, 1995 (1374, año solar). <https://perma.cc/357N-DEAV> (en farsi).

¹² Ley de Propiedad de Extranjeros de 1963 (1342, año solar) art. 1. 1, <https://perma.cc/4N83-CHEM> (en farsi).

¹³ Ley de Bienes Inmuebles de Nacionales Extranjeros de 1931 (1310 Año Solar), <https://perma.cc/QY8J-94S5> (en farsi); Ley de Protección de Planes de Mejora/Renovación de los [nombrados] Lugares Santos Musulmanes

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: Irán

B. Derechos de propiedad inmobiliaria en virtud del registro de una sociedad iraní

Las ventas y transferencias de escrituras a ciudadanos extranjeros en las zonas francas industriales están totalmente prohibidas; sin embargo, los inversores extranjeros que registren una sociedad iraní con sede en Irán pueden adquirir legalmente propiedades inmobiliarias en estas zonas prohibidas, dentro del ámbito de las actividades autorizadas de la persona jurídica iraní¹⁴. Los ciudadanos extranjeros pueden adquirir legalmente todas las acciones de una sociedad iraní en Irán o establecer una sociedad iraní de acuerdo con la legislación iraní¹⁵.

C. Visado de inversión

Actualmente, con un mínimo de 250,000 dólares de inversión cualificada según la legislación iraní, los extranjeros pueden solicitar visados de inversión, que les proporcionarán permisos de residencia renovables en Irán y los derechos de propiedad concedidos a los residentes iraníes¹⁶.

del 2006 (1384, año solar), art. único, art. 1 (en farsi). <https://perma.cc/G6SH-24PX> (en farsi).

¹⁴ Reglamento sobre la Ley de Administración de Zonas Industriales de Libre Comercio en Irán 1994, (1372, año solar) art. 9, modificado en el 2014 (en farsi), modificado en el 2014, <https://perma.cc/QUN9-UMND> (en farsi).

¹⁵ Reglamento sobre la Ley de Promoción y Protección de la Inversión Extranjera (Reglamento sobre la FIPPA), 2002 (1381, año solar) arts. 34, 35, <https://perma.cc/H7MZ-6K8Z> (en farsi).

¹⁶ *Id.*; 5 Ways to Get a Residence Permit in Iran by Investment, Immigrant Invest (5 de mayo del 2021). <https://perma.cc/WKG6-VKP5> (en inglés).

Corea del Norte

Sayuri Umeda

Especialista sénior en Derecho extranjero*

La República Popular Democrática de Corea (Corea del Norte) es un Estado socialista¹. En Corea del Norte, la tierra es propiedad del Estado y de organizaciones cooperativas. «Todas las tierras del país son propiedad conjunta del pueblo y nadie puede venderlas, comprarlas o hacerlas privadas»².

Para los inversores extranjeros y las empresas extranjeras, el arrendamiento de tierras está regulado por la Ley de Arrendamiento de Tierras³. El período de arrendamiento puede ser de hasta 50 años⁴. El derecho de uso de la tierra arrendada pasa a ser propiedad del arrendatario⁵. El arrendatario de tierras puede transferir (mediante venta, tenencia, donación o herencia) o hipotecar el derecho de uso de la totalidad o parte de la tierra adquirida a un tercero con la aprobación de la institución que arrendó la tierra⁶. Nuestra investigación no evidenció la existencia de un régimen jurídico especial para los inversores en función de su país de nacionalidad o de tratados bilaterales que regulen las inversiones extranjeras y los derechos de arrendamiento.

La Ley Civil establece que los ciudadanos pueden ser propietarios de viviendas privadas⁷. Sin embargo, estas se limitan a casas antiguas construidas antes de la instauración del régimen socialista. La mayoría de las casas son propiedad del Estado y de organizaciones cooperativas⁸. Está prohibido vender, comprar o alquilar residencias de propiedad estatal⁹.

* En la actualidad, la Biblioteca Jurídica del Congreso no cuenta con personal de investigación que domine el coreano. Este informe ha sido elaborado por el autor basándose en los métodos de investigación jurídica practicados y en los recursos pertinentes actualmente disponibles en la Biblioteca Jurídica y en línea.

¹ Constitución Socialista de la República Popular Democrática de Corea, 1972, modificada por última vez en el 2019, art. 1, <https://perma.cc/359F-QKPF> (traducción al inglés).

² Ley del Suelo, Ley n° 9 de la Asamblea Popular, 29 de abril de 1977, modificada por Decreto n° 803-1 del Comité Permanente de la Asamblea Popular Suprema, 16 de junio de 1999, <https://perma.cc/SN9H-ZSTD> (en coreano).

³ Ley de arrendamiento de tierras, Resolución n° 40 de la Reunión Permanente de la Asamblea Popular Suprema, 27 de octubre de 1993, modificada por el Decreto n° 1995 del Comité Permanente de la Asamblea Popular Suprema, 29 de noviembre del 2011, arts. 1, 2, <https://perma.cc/5HPW-4YBE> (en coreano).

⁴ *Id.* art. 6.

⁵ *Id.* art. 7.

⁶ *Id.* art. 15.

⁷ Ley Civil, Resolución n° 4 del Comité Permanente de la Asamblea Popular Suprema, 5 de septiembre de 1990, modificada por el Decreto n° 216 de la Asamblea Popular Suprema, 20 de marzo del 2007, <https://perma.cc/M5MD-PM2C>; Ley de Vivienda, Orden n° 3051 del Comité Permanente de la Asamblea Popular Suprema, 21 de enero del 2009, modificada por el Decreto n° 93 del Presidium de la Asamblea Popular Suprema, 23 de julio del 2014, art. 2, <https://perma.cc/H6PF-XYN2>.

⁸ Jiro Ishimaru, *Expansion of Market Economy in North Korea and Social Change*, en 162 *Economic & Political Studies Series 32*, Kansai U. Inst. Econ. & Pol. Stud. (31 de marzo del 2016), <https://perma.cc/9XNN-PPUA> (en japonés).

⁹ Ley de vivienda, art. 43, numeral 5. 5.

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: Corea del Norte

Sin embargo, según un estudio publicado, los inversores privados construyen edificios residenciales y se comercia con los derechos de residencia de las viviendas¹⁰.

¹⁰ Cheong-Hoon Baek *et al.*, *Mechanisms of Housing Marketisation in North Korea*, 113(5) *Habitat Int'l* 102,377 (2021), <https://perma.cc/8H8Q-RVGD>.

Federación de Rusia

Peter Roudik

*Asistente del Bibliotecario Jurídico del
Congreso para la Investigación Jurídica**

RESUMEN: Aunque los principales actos legislativos declaran la igualdad de derechos de propiedad para los ciudadanos rusos y extranjeros existen normas que prohíben la propiedad extranjera de tierras agrícolas y terrenos situados en zonas a las que no pueden acceder los extranjeros por motivos de seguridad nacional o designadas de importancia para la seguridad nacional. Hasta febrero del 2022, estas restricciones se aplicaban a todas las personas físicas y jurídicas extranjeras independientemente de su ciudadanía; pero ese mes, en respuesta a las sanciones impuestas tras la invasión rusa de Ucrania, Rusia introdujo procedimientos más restrictivos para las transacciones inmobiliarias realizadas por ciudadanos de las llamadas «naciones no amigas», incluido Estados Unidos. La posesión privada de bosques no está permitida en Rusia; sin embargo, las personas y empresas no rusas no están incluidas en la lista de quienes pueden intervenir en las relaciones jurídicas relativas a los bosques. No se identificaron restricciones formales a otras transacciones inmobiliarias.

I. Principios básicos de la propiedad extranjera

La Constitución de la Federación de Rusia declara que los extranjeros y los apátridas tienen los mismos derechos y obligaciones que los ciudadanos rusos. Se pueden hacer excepciones a esta norma en casos específicamente determinados por la legislación federal o los acuerdos internacionales de la Federación de Rusia¹. La Constitución protege todas las formas de propiedad y permite la propiedad privada de la tierra y los recursos naturales².

Los principales actos jurídicos que regulan los derechos de propiedad en Rusia son el Código Civil³, el Código del Suelo⁴ y las leyes que regulan el registro de la propiedad de la tierra y los bienes inmuebles⁵. Estas leyes confirman el principio de igualdad de los derechos de propiedad y prevén la posibilidad de establecer normas especiales para los extranjeros que ejerzan sus derechos de propiedad en Rusia⁶.

La legislación vigente estipula algunas restricciones a los derechos de propiedad de los

* Este informe ha sido redactado con la ayuda de la analista de investigación jurídica Iana Fremer.

¹ Constitución de la Federación de Rusia con enmiendas del 2020, art. 62(3), <https://perma.cc/2SNJ-RNM6> (en ruso).

² *Id.* arts. 8, 9.

³ *Id.* art. 35.

⁴ Cód. Civ. de Fed. de Rusia, aprobado el 21 de octubre de 1994, <https://perma.cc/S2U2-AL6R> (en ruso).

⁵ Código del Suelo de la Federación Rusa, Ley Federal n° 136-FZ, aprobada el 25 de octubre del 2001, <https://perma.cc/NZ7L-LR8X> (en ruso).

⁶ Código del Suelo, art. 5.

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: Federación de Rusia

extranjeros, basadas principalmente en el tipo de propiedad, su uso y ubicación. Estas restricciones son generales y no distinguen a las personas de un país concreto.

II. Restricciones a la propiedad de terrenos e inmuebles

Los Estados extranjeros, las personas jurídicas extranjeras, las organizaciones internacionales y los particulares extranjeros pueden poseer bienes inmuebles en la Federación de Rusia y tienen los mismos derechos de compra que los ciudadanos rusos o los apátridas, si están registrados como residentes rusos temporales o permanentes⁷. En las leyes rusas que regulan la compra de bienes inmuebles, las transacciones inmobiliarias y el registro de los derechos de propiedad no hay disposiciones que creen normas o restricciones especiales para los ciudadanos extranjeros, excepto para determinados tipos de terrenos e inmuebles en función de su ubicación y finalidad de uso.

Se prohíbe a los extranjeros comprar terrenos e inmuebles residenciales e industriales en las siguientes categorías:

- tierras agrícolas⁸;
- terrenos situados cerca de la frontera estatal de la Federación Rusa⁹;
- parcelas situadas en zonas de uso militar o de importancia para la defensa¹⁰, y
- bienes inmuebles situados en el territorio de zonas urbanas administrativas cerradas a los extranjeros¹¹.

El Gobierno regula el mecanismo para establecer el precio de los terrenos en posesión estatal o municipal que se venden a extranjeros. En tales casos, el precio puede ser establecido por las autoridades gubernamentales sin tener en cuenta el valor de mercado de la propiedad en cuestión¹².

En cuanto a los terrenos agrícolas, los extranjeros, las empresas extranjeras y las empresas rusas con capital extranjero superior al 50% del capital social solo pueden poseer parcelas agrícolas en régimen de arrendamiento. La duración del arrendamiento no puede ser superior a 49 años¹³. Sin embargo, la prohibición de poseer tierras agrícolas no se aplica a las parcelas de jardín y otras pequeñas superficies de tierra utilizadas para necesidades personales¹⁴.

III. Restricciones dirigidas a ciudadanos de «naciones no amigas»

⁷ Código Civil, art. 1196; Ley Federal sobre el Registro Estatal de la Propiedad Inmobiliaria, art. 4.

⁸ Ley Federal n° 101 del 24 de julio del 2002 sobre la circulación de tierras de designación agrícola arts., 2, 3. <https://perma.cc/N83C-3MHT> (en ruso).

⁹ Código del suelo art., 15.

¹⁰ *Id.*

¹¹ Reglamento del Gobierno n° 508 del 5 de julio del 2001, sobre la aprobación de la lista de unidades territoriales administrativas cerradas, Garant.ru, <https://perma.cc/DT4A-ZH4T> (en ruso).

¹² Código del suelo, art. 39_4(4).

¹³ Ley Federal de Circulación de Tierras de Designación Agrícola, art. 9.

¹⁴ Stanislav Lipsky, *Agricultural Land Owned by Foreign Citizens*, en *2 Legal Issues of Real Estate: Trends in Changing Legislative Approaches to Land Regulations* (2019), ConsultantPlus.ru, <https://perma.cc/R4PT-6L3U> (en ruso).

Derecho de los extranjeros a la propiedad inmobiliaria: Federación de Rusia

En febrero del 2022, el Gobierno ruso introdujo medidas restrictivas contra ciudadanos y empresas de las denominadas «naciones no amigas», en un intento por contrarrestar las sanciones impuestas a Rusia tras su ataque a Ucrania¹⁵. La lista de Estados no amigos incluye a Australia, Canadá, Japón, Reino Unido, Estados Unidos, los Estados de la Unión Europea y varios otros países¹⁶. Un decreto del presidente de Rusia estableció un nuevo procedimiento para las transacciones inmobiliarias con participación de particulares y empresas de estos países. Según las nuevas normas, todas las operaciones relacionadas con terrenos y bienes inmuebles, incluidas la compra, donación, permuta, prueba, etc., así como la adquisición de cualquier tipo de valores en Rusia, requieren la aprobación de la Comisión Gubernamental de Supervisión de Inversiones Extranjeras previa presentación de una solicitud especial. El decreto otorga a la comisión la autoridad para imponer condiciones y requisitos especiales para dichas transacciones¹⁷. Desde entonces, el Ministerio de Finanzas ha permitido algunas transacciones, por ejemplo, la participación en proyectos de construcción compartidos y la venta de bienes inmuebles residenciales por particulares, y ha aclarado los requisitos de registro para dichas transacciones¹⁸.

¹⁵ Decreto del Presidente de la Federación de Rusia n° 79, de 28 de febrero del 2022, sobre medidas económicas especiales en relación con acciones inamistosas de los Estados Unidos de América y Estados extranjeros y organizaciones internacionales aliadas, <https://perma.cc/E4T5-HQDR> (en ruso).

¹⁶ Gobierno de la Federación de Rusia, Reglamento n° 430 del 5 de marzo del 2022 sobre la lista de Estados y territorios extranjeros que cometen acciones inamistosas contra la Federación de Rusia, personas jurídicas y particulares rusos, <https://perma.cc/8YMA-V53X> (en ruso).

¹⁷ Decreto del Presidente de la Federación de Rusia n° 81, de 1 de marzo del 2022, sobre medidas económicas temporales adicionales para garantizar la estabilidad financiera de la Federación de Rusia, ConsultantPlus.ru, <https://perma.cc/FD7G-26FB> (en ruso).

¹⁸ Ministerio de Finanzas de la Federación de Rusia, Resoluciones n° 79, 81 sobre la Subcomisión de Emisión de Permisos, <https://perma.cc/FVZ6-5K5E> (en ruso).