

# La compra de las propiedades inmobiliarias en Turquía

El principal acto jurídico relativo a los bienes inmuebles es la Ley de Catastro N° 2644, modificada por la Ley N ° 6302 (que entró en vigor el 18May 2012).

## Bienes Raíces en Turquía

De acuerdo con la ley turca hay una limitación por los países cuyos ciudadanos pueden comprar bienes raíces en Turquía. Por lo tanto, un comprador tiene que ser un nacional del país, cuyos ciudadanos tienen derecho a adquirir bienes o derechos reales limitados en Turquía.

De acuerdo con la reforma de 2012, Turquía ha simplificado las reglas considerablemente y extendió la lista de países cuyos nacionales pueden adquirir una propiedad en Turquía - de 53 a 129. Además, la ley enumera 52 países, cuyos ciudadanos pueden adquirir la propiedad aunque con ciertas limitaciones restricciones / limitaciones. Por ejemplo, ciudadanos de China, Dinamarca o Israel se les permite comprar una residencia en Turquía; ciudadanos de Jordania, se les permite comprar dos residencias y un lugar de negocios; mientras que ciudadanos de Armenia, Cuba, Nigeria, Corea del Norte, Siria y Yemen no están autorizados a comprar bienes raíces en Turquía.

Además de restricción basada en la nacionalidad, también hay restricciones en cuanto al tamaño y tipo de la propiedad a ser adquirida (véase más adelante en «limitaciones»).

Nacionales extranjeros que adquieren una propiedad en Turquía no necesita tener un permiso de residencia, ya que no es una condición previa para la compra. Del mismo modo, sin embargo, la compra de una propiedad no concede el permiso de residencia a un comprador.

## Limitaciones

- a) Las personas con nacionalidad extranjera podrán adquirir un máximo de 30 hectáreas de propiedad en Turquía en total y adquirir derecho real limitado;
- b) Las personas con nacionalidad extranjera no pueden adquirir o alquilar una propiedad dentro de las zonas militares prohibidas y zonas de seguridad;

### Contact Us:

Astoria Kempinski, Tower A, Floors 8-10  
Büyükdere Street Nr.: 127  
34394 Esentepe Şişli Istanbul | Turkey

Tel.: +90 212 277 4 111

Email: iberian@tr.kilicandpartners.com

- c) Las personas con nacionalidad extranjera podrán adquirir bienes raíces y derecho real limitado en un barrio / distrito al diez por ciento de la superficie total del respectivo distrito / barrio;
- d) Las restricciones legales no se aplican para el establecimiento de la hipoteca para las personas físicas o jurídicas establecidas en países extranjeros;
- e) Los bienes raíces son sujetos a la liquidación de disposiciones en los casos en que:
  - I. El bien raíz adquirido en violación de la ley;
  - II. Los ministerios y las autoridades competentes determinen que las propiedades están siendo utilizados en violación de la finalidad de la compra;
  - III. El extranjero no solicitó al Ministerio competente en el ámbito de la propiedad adquirida de acuerdo con el compromiso de lo proyecto; y
  - IV. Los proyectos no se materializan a tiempo.

### Adquisición por parte de las personas jurídicas extranjeras

La Ley de Registro de la Propiedad n° 2644 regula la adquisición de bienes inmuebles por personas jurídicas extranjeras registradas en Turquía (por ejemplo, el artículo 35):

- a. Corporaciones comerciales extranjeras pueden adquirir bienes inmuebles y bienes raíces limitado en los derechos de propiedad reales en conformidad con las leyes especiales: Ley del Petróleo No. 6326, Ley No. 2634 de Fomento de Turismo, y Ley de zonas industriales No. 4737;
- b. No hay restricciones hipotecarios con respecto a estas empresas; y
- c. Otras empresas extranjeras, como fundaciones o asociaciones, no puede comprar la propiedad y adquirir derecho real limitado.

### Adquisición de bienes por empresas con capital extranjero

Las empresas de capital extranjero,

- a. Si los inversionistas extranjeros tienen, individual o colectivamente, el 50% o más acciones de la citada empresa,
- b. Si los inversionistas extranjeros no tienen ninguna participación de la citada empresa, pero tienen derecho a asignar o quitar administradores de dicha sociedad, siempre que dicha empresa tiene una personalidad jurídica en Turquía,

puede comprar una propiedad en Turquía de conformidad con el artículo 36 de la Ley de Registro de la Propiedad N° 2644 y el "Decreto sobre la adquisición de bienes inmuebles y derechos reales limitados por las empresas y corporaciones en el contexto del artículo 36 de la Ley de Catastro N° 2644 ", de fecha 16/08/2012.

## Los temas a considerar antes de comprar

El comprador potencial que no sea nacional de Turquía debe comprobar si la propiedad que planea a comprar no está sujeto a ciertas restricciones que impiden la venta (por ejemplo, la hipoteca, la detención o cualquier otro obstáculo).

En caso de rechazo de la solicitud por la Dirección de Catastro, el asunto puede ser apelada ante la Oficina Regional competente de la Dirección de Catastro.

En caso de controversia, el caso debe ser llevado ante los tribunales turcos.

## Procedimiento

La transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Turquía sólo es posible con un acto oficial y el registro en la Dirección de Registro de la Propiedad. El propietario (o su representante autorizado) de la propiedad en cuestión deben hacer una solicitud a la Dirección de Registro de la Propiedad, con la presentación de los documentos requeridos.

Es necesario firmar un "contrato de promesa de venta a un notario; Sin embargo, la propiedad sobre el inmueble no se transferirá basado en sólo el acuerdo, es decir, sin un procedimiento específico en el Registro de la Propiedad.

Las autoridades militares turcas deben autorizar todas las compras de bienes inmuebles en Turquía por ciudadanos extranjeros, con el fin de garantizar que la propiedad no se encuentra en un área restringida.

## Gastos

Tanto el vendedor y el comprador tienen que pagar la cuota de escritura del 2 por ciento, calculado de acuerdo con el precio de venta; sin embargo, no puede ser inferior a la "Declaración de Valor de la propiedad" emitido por el municipio correspondiente. Además, la tarifa de capital circulante, que se determina a nivel local tiene que ser pagado. Todavía, en la etapa en la Dirección de Catastro se pregunta si la propiedad se encuentra en la zona militar o especial, se requiere una cuota de capital a pagar.

KILIÇ & Partners es una firma de abogados orientado a los negocios proporcionando amplia gama de servicios legales a empresas líderes con operaciones en Turquía, así como en otras jurisdicciones. Mantenemos los servicios orientados a soluciones para las necesidades individuales de cada uno de nuestros clientes locales, internacionales y multinacionales de diversos sectores empresariales. Nuestra red global de abogados nos da la oportunidad de estar listos para nuestros clientes cuando y donde quiera que nos necesitan.

### Américas & Iberia Desks - Grupo de Abogados

KILIÇ & Partners es una firma de abogados jurídico trabaja con cuestiones jurídicas relacionada con las operaciones de las empresas en España, Portugal y otros países de América Latina. Con un equipo multinacional y multilingüe, tenemos un enfoque en la producción de energía y en el sector de distribución, así como los contratos comerciales, las transacciones transfronterizas, financiamiento corporativo y los mercados financieros.

El Escritorio es ampliamente reconocido por su experiencia en el asesoramiento jurídico a empresas líderes en América Latina como México, Uruguay y Chile.

Américas & Iberia Desk también asesora regularmente empresas turcas que realizan negocios en la Península Ibérica y América Latina

Américas & Iberia Desk incluye abogados cualificados con experiencia internacional en Europa y América Latina. Colaboramos activamente con una red confiable de firmas de abogados locales en Portugal, España, Brasil, Uruguay y otros países de América Latina.

Esto nos permite comprender las peculiaridades de la realidad empresarial de nuestros clientes, ofreciendo servicios legales de alto nivel.

Para obtener más información acerca de KILIC & Partners, por favor Póngase en contacto con nosotros.

E-folleto corporativo en español está disponible aquí: [KILIC & Partners e-brochure](#)

Siga los cambios recientes en la legislación en [LinkedIn](#)