

Woningcheck Spanje – rapport

Klant	Voorbeeld
Object	URBANA: PISO PRIMERO LETRA C, de la casa número quince de la Plaza **** *, de esta capital. Referencia Catastral: 326
Referencia catastral	3260215VK4736A*****
Finca registral	5132 (MADRID) · Registro de la Propiedad de MADRID N° 24
Datum nota simple	DIECISIETE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL ONCE
Rapportdatum	28 oktober 2026
Let op	Gebaseerd op de voorbeeld-nota simple die het Colegio de Registradores publiceert (referencia catastral gemaskeerd, dus zonder Catastro-vergelijking). Namen en bedragen komen uit dat voorbeeld.

Samenvatting: ROOD – eerst laten uitzoeken door je advocaat

3 punt(en) met hoge prioriteit, 2 met middelhoge en 0 met lage prioriteit. Hieronder staat per punt wat het betekent, en aan het eind een vragenlijst die je letterlijk aan je eigen (onafhankelijke) Spaanse advocaat kunt voorleggen.

1. Aandachtspunten

HOOG Hypotheek ingeschreven

Normaal bij verkoop, maar de hypotheek moet bij ondertekening worden afgelost (de bank van de verkoper is aanwezig of de notaris houdt het bedrag in) én daarna worden doorgehaald. (bron: Nota simple)

HOOG Beslag / voorlopige aantekening

Er staan één of meer beslagen of aantekeningen ingeschreven. Ook oude beslagen blijven bestaan zolang ze niet zijn doorgehaald of vervallen (anotaciones caducan meestal na 4 jaar, tenzij verlengd; in deze nota staat "PRORROGADA" = verlengd – dat is hier het geval). (bron: Nota simple)

HOOG Executieprocedure vermeld

Er is een "certificación de cargas" afgegeven voor een gerechtelijke executie (art. 131 LH oud / art. 656/688 LEC / art. 143 RH). Dat wijst op een (mogelijk oude) veilingprocedure. Niet kopen voordat dit is uitgezocht. (bron: Nota simple)

MIDDEL Erfdienstbaarheid

Blijft na de koop gelden. Laat uitleggen wat het in de praktijk betekent (bv. burens mogen over je grond). (bron: Nota simple)

MIDDEL Vivienda de Protección Oficial

Sociale koopwoning: er kunnen maximumprijzen, voorwaarden voor kopers (bv. inkomen, hoofdverblijf) en terugbetaling van subsidies gelden. (bron: Nota simple)

2. Register (nota simple) versus Catastro

Geen vergelijking mogelijk (een van beide bronnen ontbreekt).

3. Catastro-gegevens (openbaar)

Geen Catastro-gegevens opgehaald.

4. Uit de nota simple

Registro	MADRID N° 24
Finca nr. / IDUFIR	5132 / 2810583212321
Eigenaar(s)	LOPEZ SANCHEZ, CARLOS
Titel / aandeel	COMPRAVENTA · 100,000000% van de volle eigendom (pleno dominio)
Oppervlakte (register)	85 m ² (aproximada)
Stukken in behandeling	Nee (volgens de nota)

Ingeschreven lasten en aantekeningen

MIDDEL Erfdienstbaarheid

SERVIDUMBRE.- Por procedencia de la finca número 7.175 del antiguo Registro número dos, con la servidumbre de paso, servidumbre de luces y vistas y servidumbre de desagüe de aguas sucias, como consta en la inscripción 2ª de dicha finca de procedencia, folio 4 de tomo 331 del archivo común, extendida el 10 de abril de 1.953 en virtud de escritura otorgada el 27 de

LAAG Fiscale aantekening (afección) · bedragen: € 15725

AFECCIÓN FISCAL.- por un plazo de cinco años para responder de la liquidación, o liquidaciones que se pueden girar del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, una vez comprobado el pago voluntario del importe de 15725 euros, realizado según se acredita en fecha 29 de agosto de 1989.

HOOG Hypotheek · bedragen: € 64.909,31, € 12.981,86

Una HIPOTECA a favor del BANCO DE COMERCIO, en garantía de la devolución de un préstamo de 64.909,31 euros de principal, cinco anualidades de intereses del tipo del 14 por ciento, 12.981,86 euros para costes y gastos, y plazo de 15 años. Tiene cláusula de vencimiento anticipado en caso de impago en algún plazo. Así resulta de una primera copia de la escritura otorgada el 11 de enero de 1.989 ante el Notario de Madrid Don ALBERTO FERNANDEZ RAMOS, que dio origen a la inscripción 2ª, extendida con fecha 26 de abril de 1.989.

HOOG Executie / veilingprocedure

EN VIRTUD DEL MANDAMIENTO LIBRADO POR EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 75 DE MADRID DIMANANTE DE AUTOS 1542/1992 SE HA EXPEDIDO CERTIFICACION A QUE SE REFIERE LA REGLA 4ª DEL ARTÍCULO 131 DE LA LEY

HOOG Beslag (embargo) + Executie / veilingprocedure + Voorlopige aantekening · bedragen: € 16.909,78, € 6.010,12

Un EMBARGO a favor del BANCO DEL SUR para responder de 16.909,78 euros de principal y 6.010,12 euros estimados para costas, intereses y gastos; según autos seguidos con el número 176/1994 en el Juzgado DE PRIMERA INSTANCIA 3 DE MADRID. Anotado con la letra A de fecha tres de agosto de mil novecientos noventa y CUATRO. Expedida la CERTIFICACIÓN de cargas a que se refiere art. 143 del Reglamento Hipotecario con fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.

HOOG Beslag (embargo) · verlengd (prorrogada)

La procedente anotación de embargo letra A, fue PRORROGADA por la anotación letra E extendida con fecha veintidós de julio de mil novecientos noventa y ocho.

HOOG Beslag (embargo) + Voorlopige aantekening · bedragen: € 2.851,05, € 601,01

Un EMBARGO a favor de CARLOS RODRIGUEZ MARQUEZ para responder de 2.851,05 euros de principal y 601,01 euros estimados de costas, intereses y gastos; según autos seguidos con el número 176/1993 en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA 62 DE MADRID. Anotado con la letra C de fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y cinco.

HOOG Executie / veilingprocedure

Expedida la CERTIFICACION de cargas a que se refiere el art. 143 del Reglamento Hipotecario con fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

HOOG Beslag (embargo) · verlengd (prorrogada)

La precedente anotación de embargo letra C, fue PRORROGADA por la anotación letra F extendida con fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

MIDDEL Sociale woning (VPO)

Omschrijving: Calificada como Vivienda de Protección Oficial

INFO Appartementsrecht / VvE

Onderdeel van een appartementsrecht / VvE (propiedad horizontal).

Tekst gelezen via: pdftotext (linkerkolom, tweetalige CORPME-nota). Automatische herkenning is heuristisch; elk punt is intern nagelezen tegen de originele nota simple vóór verzending.

5. Vragen voor je advocaat (abogado)

1. Is de verkoper exact dezelfde persoon/entiteit als de geregistreerde eigenaar (LOPEZ SANCHEZ, CARLOS), en tekenen álle eigenaren (en eventueel echtgeno(o)t(e)) mee?
2. Hoe wordt de ingeschreven hypotheek bij de notaris afgelost, en wie regelt en betaalt de doorhaling (cancelación registral)? Kan het aflossingsbedrag rechtstreeks van de koopsom aan de bank worden betaald?
3. Zijn alle beslagen (embargos) en aantekeningen vervallen of doorgehaald? Zo niet: hoe worden ze vóór of bij de overdracht geschrapt, en kan een deel van de koopsom bij de notaris worden ingehouden tot dat is gebeurd?
4. Loopt er nog een executie- of veilingprocedure tegen deze finca? Graag een recente certificación de dominio y cargas.

5. Wat houden de ingeschreven erfdienstbaarheden (servidumbres) in de praktijk in, en beperken ze mijn gebruik of verbouwplannen?
6. Geldt de VPO-status nog? Zo ja: welke maximprijs en voorwaarden gelden voor mij als koper, en is toestemming van de regionale overheid of terugbetaling van subsidie nodig?
7. Zijn de fiscale aantekeningen (afecciones) verlopen of gaat het om afgeronde belastingaanslagen? Is er risico op naheffing?
8. Graag een certificaat van de VvE-administrateur (art. 9 Ley de Propiedad Horizontal) dat er geen achterstallige bijdragen zijn, plus de laatste notulen en eventuele besloten extra bijdragen (derramas).
9. De nota simple is van DIECISIETE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL ONCE. Kan de notaris vlak vóór ondertekening een actuele versie opvragen en "información continuada" aanvragen, zodat wijzigingen tot de dag van overdracht zichtbaar zijn?
10. Graag de laatste IBI-aanslag en bewijs van betaling (de koper kan aansprakelijk zijn voor achterstallige IBI).
11. Is er een gemeentelijke verklaring dat er geen openstaande bouwovertradingen (expedientes de infracción urbanística) zijn op dit perceel?
12. Beschikt de woning over een geldige licencia de primera ocupación / cédula de habitabilidad en een energiecertificaat?
13. Is de verkoper fiscaal niet-ingezetene? Dan moet ik 3% van de koopsom inhouden en afdragen (Modelo 211). Wie regelt dat?
14. Wie betaalt de plusvalía municipal en de kosten van doorhaling van lasten? Staat dat duidelijk in het contract (arras)?
15. Ligt het perceel in een beschermde zone (kust/Ley de Costas, landelijk gebied, natuurgebied) die gebruik of verbouwing beperkt?

Belangrijk. Dit rapport is informatie, geen juridisch advies, en vervangt geen due diligence door een onafhankelijke Spaanse advocaat (abogado) en de notaris. Een nota simple is volgens de Spaanse wet puur informatief (art. 332 Reglamento Hipotecario); alleen een certificación van het register heeft bewijskracht. Gegevens kunnen sinds de datum van de nota zijn gewijzigd. Neem altijd een eigen, onafhankelijke abogado die niet aan de verkoper, makelaar of bank verbonden is. De nota simple die je aanleverde, gebruiken we uitsluitend voor dit rapport; we bewaren hem niet in een database en verwijderen hem uiterlijk 30 dagen na levering.