

REVISIÓN DE CONTRATOS ANTES DE FIRMAR

EXAMINATION OF CONTRACTS BEFORE SIGNATURE

PRÜFUNG VON VERTRÄGEN VOR UNTERZEICHNUNG



Independientemente de las razones por las que usted se encuentre en España, ya sea por negocios o por asuntos privados, tarde o temprano, se verá expuesto a la firma de su primer contrato redactado en español. Como todos los contratos sea cual sea su clase, ya sean contratos de arrendamientos privados o comerciales o como preparación a la compra de un solar, esto es, un contrato de reserva o de opción de compra; presentan sus características específicas, por lo que es muy recomendable buscar asesoramiento de un abogado local antes de la firma.

En el mercado inmobiliario, como en todos los demás mercados, debe tenerse en cuenta que pueden existir acuerdos desconocidos para nosotros entre los demás partes, es decir, entre el agente la propiedad inmobiliaria y el propietario. Es por eso que usted, a la hora de la formalización de contratos, no debe dejarse guiar solamente por las indicaciones proporcionadas por una de las partes. Aquí debe aplicarse la regla "la confianza es buena, pero el control es mejor".

En el caso de arrendamientos de locales comerciales por ejemplo, puede parecer a primera vista que usted haya encontrado el local perfecto para su ansiado negocio en España, sin embargo, puede ocurrir que posteriormente se dé cuenta de que, por ejemplo, el local no cuenta con las licencias necesarias o que no se pueden obtener porque no cumple con las condiciones prescritas por la Ley, como por ejemplo, que los baños no estén adaptados para las personas con discapacidad, o el local no tenga la superficie requerida o no cumpla con otros requisitos estructurales. Esto puede tener consecuencias económicas elevadas, especialmente si ya se firmó un contrato de arrendamiento a largo plazo.

Por lo tanto, forman parte de las tareas del arrendatario la obtención y revisión de licencias. Por ello

es necesario - con el fin de evitar problemas más adelante- dejar que esto se compruebe de antemano. De lo contrario existe el riesgo de firmar contratos de arrendamiento no deseados y esto podría conllevar la aparición de problemas en caso de querer rescindir el contrato posteriormente. Este problema se puede evitar si todo el asunto previamente se pone en manos de un profesional para que proceda a su revisión.

Incluso para la adquisición de una propiedad no debe firmar contratos sin haber revisado el objeto y cualquier carga que pueda existir. También los contratos preliminares como son contratos de reserva o de opción de compra conllevan obligaciones contractuales entre las partes, que a menudo se subestiman. Añadido a esto destaca el hecho de que frecuentemente la mayoría de estos contratos están redactados en español y, por desgracia, no todo el mundo domina suficientemente el idioma como para tener claro lo que firma. Además, uno nunca debe perder de vista que a estos contratos se les aplica la Ley española, con la que uno generalmente no está familiarizado. La experiencia demuestra que las desventajas que se producen, a menudo se detectan después de la firma del contrato, y por lo tanto demasiado tarde.

Desde una perspectiva económica, no debemos obviar tampoco la revisión previa de los contratos que vayan a ser firmados, ya que normalmente los costes derivados de la misma no son tan elevados como los que posteriormente pudieran originarse a la hora de su rescisión. De este modo, pueden evitarse también una gran cantidad de estrés y molestias.

Visto en general, no debemos pasar por alto la importancia de con asesoramiento legal por parte de un profesional a la hora de firmar un contrato.



Irrespective of the reasons of your stay in Spain, either private or commercial, you will meet sooner or later the challenge of facing your first contract drafted in Spanish. Due to the fact that all contracts regardless their nature, e.g. private or commercial rental agreements or in preparation for a property purchase, i.e. reservation or option to purchase agreements, have their own special features, it is highly advisable to consult a local lawyer before signing a contract.

On the real estate market, as is the case on any other markets, you must take into consideration that the other parties involved in the business, i.e. estate agent and owner, may have made deals that are unknown for you. Therefore, you should not be guided by the misleading indications of other parties concerned. The motto "Trust is good, but control is better" applies perfectly to the case.

In renting a commercial premises for instance, it may happen that you have found at first glance an outstanding commercial premise for your desired business in Spain, but afterwards you realize that, for example this commercial premise does not have the licenses required to open it or such licenses cannot be obtained as toilets are not adequately adapted for disabled persons; the commercial premise does not have the area legally required or any other construction requirements are not fulfilled. This may eventually have costly consequences, especially for long-term real contracts.

As pointed out above, obtaining and examination of licenses falls into the field of responsibilities of the tenant. For this reason, it is necessary - in order to

avoid subsequent problems - to have this checked by a specialist in advance. There is otherwise a risk that you sign an unwanted contract which could create you some problems at the time of terminating it. These problems may well be avoided by seeking beforehand professional advice.

Also when purchasing a property, we must not sign any contract without checking before the object and possible burdens on it. Preliminary contracts such as, reservation and option to purchase contract, create contractual commitments and obligations between the signing parties, which are quite often underestimated. Furthermore, we must not forget that most contracts are drafted in Spanish and not everybody has a sufficient command of the language to understand what will be signed. Additionally, the fact that a legal order which is completely unknown for us applies in these cases, i.e. Spanish law, must never be disregarded. Experience has proved that many problems have arisen after signing contracts, when it is already too late to step back.

Last but not least, cost considerations must not be set aside from previous examination as specialist's fees for this are not as high as possible costs arising from the acquisition of an unwanted property or signature of a misleading contract. In these cases, seeking for legal advice may well also mean less worry and stress for tomorrow.

All in all, we must seek for comprehensive advice and examination by a specialist before signing a contract.



Ungeachtet der Gründe Ihres Aufenthalts in Spanien, ob privat oder geschäftlich, werden Sie sich früher oder später der große Herausforderung

stellen, Ihren ersten in spanischer Sprache verfassten Vertrag zu unterschreiben. Da alle Verträge, egal welcher Art, ob private oder gewerbliche Mietverträge oder in Vorbereitung eines Grundstückskaufs bzw. Reservierungs- oder Kaufoptionsverträge, ihre spezifischen Eigenheiten haben, ist es sehr zu empfehlen, sich vor der Unterschrift von einem örtlichen Anwalt beraten zu lassen.

Auf dem Immobilienmarkt, wie auf allen anderen Märkten, sollen Sie berücksichtigen, dass Ihnen unbekannt vereinbarten zwischen den anderen beteiligten Parteien bzw. dem Makler und Eigentümer bestehen können. Deswegen sollte man sich beim Abschluss von Verträgen in Spanien nicht nur von den Hinweisen der anderen Beteiligten leiten lassen. Hier gilt die Regel Vertrauen ist gut aber Kontrolle ist besser.

Bei der Vermietung eines Geschäftslokal zum Beispiel, kann es zwar vorkommen, dass Sie zunächst das perfekte Geschäftslokal für Ihr angestrebtes Unternehmen in Spanien gefunden haben, aber danach feststellen müssen, dass beispielsweise die erforderlichen Lizenzen nicht vorliegen oder nicht erhalten werden können, weil im Gesetz vorgesehene Voraussetzungen nicht erfüllt werden, wie z.B. dass die Toiletten nicht behinderten gerecht sind; das Lokal nicht die erforderliche Grundfläche hat oder andere bauliche Auflagen nicht erfüllt sind. Dies kann gegebenenfalls kostspielige Folgen haben, vor allem wenn bereits ein langjähriger Mietvertrag geschlossen wurde.

So gehört die Einholung und Prüfung von Lizenzen in das Aufgabengebiet des Mieters. Daher ist es erforderlich - um sich späteren Ärger zu ersparen - dies vorab überprüfen zu lassen. Andernfalls besteht das Risiko, dass der Mieter, einen ungewollten Vertrag unterzeichnet und dies natürlich mit Probleme verbunden sein könnte falls er von dem Vertrag wieder lösen möchte. Dieser Problematik kann umgangen werden, wenn die ganze Angelegenheit vorab

vom Fachmann überprüft wird.

Auch beim geplanten Kauf einer Immobilie sollte man keine Verträge unterschreiben ohne das Objekt und eventuelle Belastungen oder die Legalität genauer geprüft zu haben. Auch Vorverträge wie Reservierungs- und Kaufoptionsverträge führen zu vertraglicher Bindung und Verpflichtungen, die oft unterschätzt werden. Hinzu kommt oft der Umstand dass die Verträge meist in spanischer Sprache verfasst sind und diese leider nicht jeder ausreichend beherrscht um sich im Klaren zu sein, was er unterschreibt. Ausserdem sollte man nie ausser Acht lassen, dass natürlich spanisches Recht zur Anwendung findet, mit dem man in der Regel nicht vertraut ist. Die Erfahrung zeigt es, dass auftretende Nachteile häufig erst nach der Unterzeichnung des Vertrages, und somit zu spät, erkannt werden.

Auch aus Kostengesichtspunkten sollte man auf eine vorherige Überprüfung nicht verzichten, da in der Regel die hierdurch entstehende Gebühren nicht so hoch sind wie spätere Kosten, die auf den einen zukommen, wenn man sich von einem ungewollten Objekt oder Vertrag wieder lösen möchte. Auch kann man sich viel Stress und Ärger ersparen.

Gesamt betrachtet sollte man daher vor Vertragsschluss nicht auf eine umfassende Beratung und Prüfung durch einen Fachmann verzichten.

Christian Gerboth

Calle Pintor Puget 14, Santa Eulalia, Ibiza
Jaime III 3, 07012 Palma de Mallorca,
Tel. 0034-971722494
www.gerboth-partner.com
info@gerboth-partner.com



In cooperation with:



Gerboth & Partner European Lawyers

"Wir helfen Ihnen in allen Immobilienrechtsachen !"

"We help you in any real estate case !"

"Le asesoramos en cada caso inmobiliario"



Areas Legales

- **Derecho Inmobiliario** / Property Law / Immobilienrecht
- **Derecho de sociedades** / Company Law / Gesellschaftsrecht
- **Su SL en 48 hrs.** / Your SL in 48h. / Ihre SL in 48 Stunden
- **Derecho de Sucesiones y Fiscal** / Inheritance and Tax Law / Erb- und Steuerrecht

Calle Pintor Puget 14 | 07840 Ibiza | Tel. (0034) 971 72 24 94 | Fax: (0034) 971 72 33 47 | info@gerboth-partner.com | www.mallorca-anwalt.com