

LA IMPORTANCIA DE LOS PRECONTRATOS

THE IMPORTANCE OF PRELIMINARY CONTRACTS

ÜBER DIE BEDEUTUNG VON VORVERTRÄGEN BEIM IMMOBILIENKAUF

Independientemente de si las razones de la decisión de comprar una propiedad ubicada en las Islas Baleares es para uso privado o para uso comercial, se recomienda que tenga un asesoramiento de un abogado local a lo largo de todo el proceso de compraventa, y que conozca exactamente el mercado del lugar y esté familiarizado con el sistema legal español.

A primera vista, puede parecer que la adquisición de un inmueble es algo muy simple, pero es un riesgo, el hecho de no preparar esta operación con antelación para comprar sin riesgo, ya que puede llevar consigo unas consecuencias significativas. Por lo que es de suma importancia, obtener previamente una visión de todo el conjunto en relación al inmueble objeto de adquisición, para conocer las posibles cargas que pueda tener.

Por lo tanto, vale la pena invertir un poco de tiempo en su propiedad de ensueño con tal de realizar todas las negociaciones oportunas y concluyentes pacientemente antes de la firma de la escritura notarial de la compraventa, y que de esta forma se obtenga una firma exitosa de la compra.

En este contexto, ganan en importancia los llamados precontratos, tal como los contratos de opción y los contratos de reserva, los que permitirá a las futuras partes, llegar previamente a un acuerdo sobre las condiciones de la posible compra. Estos contratos le garantizarán al posible adquirente un derecho de adquisición preferente de la propiedad deseada, mientras tanto el futuro vendedor se obliga a no ofrecer la vivienda a un tercero. Como regla general, las partes acuerdan en tales contratos un cierto plazo para que tenga lugar la firma de la escritura notarial de compraventa y pactan todas las condiciones respecto a la compraventa prevista.

Además, es común que la parte compradora entregue una cantidad en depósito o un precio de la opción como garantía de la obligación de compra. Este depósito es por lo general el 10% del precio total de la compra, que se deducirá del precio total de la compraventa en el momento de la firma notarial. En la práctica, y tal como nosotros solemos aconsejar, se ingresa esta cantidad de dinero en la cuenta fiduciaria de la Notaría. De esta forma se asegura que el depósito esté intacto hasta que tenga lugar la firma notarial.

Debido a la gran importancia de estos precontratos para el correcto desarrollo del proceso de compraventa, se recomienda que estos sean redactados por un abogado con mucha experiencia. Todo posible comprador debe evitar la firma de un contrato que no contenga una descripción detallada del inmueble y no explique la forma de cancelación de las cargas. También es importante que se señale en el mismo contrato que el vendedor asume todos los gastos de cancelación de estas cargas.

La información esencial acerca de las cargas del inmueble puede ser determinada mediante la solicitud de una nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.



Regardless of whether the reasons for the decision to purchase a property located on the Balearic Islands result from private or commercial interests, it is highly recommended to be advised by a local lawyer, who exactly knows the local real estate market and is familiar with the Spanish legal

system, throughout the whole buying process.

Buying a property may at first glance appear quite simple, but if the buyer does not take the necessary steps for a risk-free purchase of a property in advance, that might lead to significant consequences. It is of outstanding importance in this context, to gain an overview of the charges and encumbrances, the desired property might be burdened with.

Therefore, before buying the dream property, it is worth to invest some time and efforts into contract negotiations and conduct them with patience until the signature of the final notarial deed and thus, pave the way for a sale contract that is successful for both sides.

In connection with this, the so called preliminary contracts like option contracts or reservation agreements gain of importance, which will enable the future parties of the purchase contract to agree on the conditions of the possible purchase in advance. These kinds of contracts shall guarantee the prospective buyer a priority purchase right to the desired property, while the future seller undertakes to sell the property to a third party. As a general rule, the parties agree under such contracts to a certain time limit, within which the property purchase shall ultimately have been performed and the parties determine further components of the future contract that is to be conducted.

In addition, it is common that a deposit or a down payment or an option price is to be paid by the prospective buyer as a security for the committed purchase obligation. The deposit normally amounts 10 per cent of the full purchase price and the purchase price will be reduced by this advance payment when being concluded. In practice,

this amount of money is often brought into an escrow account, as we also recommend to our clients. This ensures that the deposit remains unaffected until the signature of the final notarial deed.

Due to the great importance of these preliminary contracts for a proper performance of the buying process it is recommended to be advised by an experienced lawyer, who also drafts the contracts. The prospective buyer should urgently avoid signing preliminary agreements that do not contain a detailed prescription of the property and information about cancellation of existing charges and encumbrances. It is also important to set out in the contract, that the seller bears the costs of the cancellations.

Essential information about charges and encumbrances affecting the property can be gained by applying a current land register extract from the respective authorities.



Unabhängig davon, ob die Gründe für die Entscheidung zum Kauf einer Immobilie auf den Balearen im privaten oder geschäftlichen Bereich liegen, ist zu empfehlen, sich während des gesamten Kaufprozesses von einem lokalen Rechtsanwalt, der den örtlichen Immobilienmarkt genau kennt und mit der spanischen Rechtsordnung vertraut ist, beraten zu lassen.

Der Kauf einer Immobilie mag auf den ersten Blick recht einfach aussehen, den-

noch kann es erhebliche Konsequenzen nach sich ziehen, wenn im Vorfeld die notwendigen Schritte zum risikolosen Erwerb einer Immobilie nicht unternommen worden sind. Hierbei ist von herausragender Bedeutung, sich einen Überblick der auf dem Wunschobjekt liegenden Belastungen zu verschaffen.

Beim Kauf der Traumimmobilie lohnt es sich daher, etwas Zeit zu investieren und die Vertragsverhandlungen bis zur endgültigen Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags geduldig zu führen um den Weg für einen erfolgreichen Kaufabschluss zu ebnen.

In diesem Zusammenhang gewinnen die sogenannten Vorverträge bzw. Options- und Reservierungsverträge an Bedeutung, die es den voraussichtlichen Vertragsparteien ermöglichen, schon vorab die Bedingungen für den eventuellen Kauf zu vereinbaren. Durch diese Verträge erwirbt der potenzielle Käufer ein vorrangiges Kaufrecht an der gewünschten Immobilie, während der zukünftige Verkäufer sich verpflichtet, diese Immobilie nicht an einen Dritten zu verkaufen. In der Regel vereinbaren die Parteien im Rahmen solcher Verträge eine bestimmte Frist, innerhalb derer der Immobilienkauf letztendlich durchgeführt werden soll und legen weitere Bestandteile des zu schließenden Kaufvertrages fest.

Zusätzlich dazu ist es üblich, dass eine Anzahlung bzw. ein Optionspreis vom Käufer als Sicherheit für die eingegangene Kaufverpflichtung geleistet wird. Diese Anzahlung beträgt in der Regel bis zu 10 % des vollständigen Kaufpreises und wird bei Abschluss des Kaufvertrages in Abzug ge-

bracht. In der Praxis wird dieser Geldbetrag häufig, wie auch von uns empfohlen, auf ein Notaranderkonto eingezahlt. Damit ist gewährleistet, dass die Anzahlung bis zur Unterschrift der notariellen Kaufurkunde unberührt bleibt.

Wegen der großen Bedeutung dieser Vorverträge für die ordnungsgemäße Abwicklung des Kaufprozesses ist zu empfehlen, dass diese von einem erfahrenen Rechtsanwalt aufgesetzt werden. Der künftige Käufer sollte es dringend vermeiden, im Vorfeld Verträge zu unterzeichnen, die nicht eine ausführliche Beschreibung der Immobilie und Angaben zur künftigen Streichung möglicher bestehender Belastungen enthalten.

Sämtliche Informationen über die Belastungen einer Immobilie können durch die Beantragung eines Grundbuchauszuges ermittelt werden.

Christian Gerboth
Rechtsanwalt und Abogado
Master of European Law (Barcelona)

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 asesamos 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