

De wereld wordt steeds kleiner en dat heeft ook gevolgen voor (kandidaat-)notarissen. Huizen in en erfenissen uit het buitenland zijn al lang geen uitzondering meer. In deze serie belichten experts de notariële kant van een land waar het Nederlandse notariaat regelmatig mee te maken heeft. Deze keer is dat Spanje.

‘Een systeem als wettelijke verdeling is daar onbekend’

TEKST Martijn Rip | BEELD Truus van Gog

Wie in Spanje te maken krijgt met de notaris ontkomt er eigenlijk niet aan: het inschakelen van een advocaat of een *gestor*. Zij fungeren als tussenpersoon tussen de notaris en de cliënt, omdat de notaris vaak alleen Spaans spreekt. Zij regelen allerlei randzaken, zoals het contact met de bank en andere instanties. ‘Spanje is een heel formalistisch land’, legt notaris Marian Pérez uit in haar kantoor in Voorschoten. ‘Als cliënten daar een huis willen kopen, heeft de advocaat of de *gestor* een notariële volmacht nodig om ter plaatse te kunnen handelen. Een onderhandse volmacht is eigenlijk niet genoeg. Je kunt dan problemen met de bewaarder van het Kadaster krijgen en de akte van levering kan zelfs worden geweigerd.’

Daarmee stipt de in Spanje geboren Pérez gelijk een ander belangrijk verschil met Nederland aan. ‘Hier is het Kadaster lijdelijker. Het is mijn verantwoordelijkheid dat de gegevens er goed in komen. In Spanje kan de Kadasterbewaarder zeggen dat hij de verkregen gegevens niet vertrouwt en dan



‘Een notaris begint in Spanje vaak in een klein dorpje’

schrijft hij de akte gewoon niet in. Het is daarom raadzaam om van tevoren, bij het kopen van een huis in Spanje, al het een en ander af te stemmen met de notaris en eventueel de Kadasterbewaarder.’

DORPJE

Hoewel het Spaanse notariaat net als in Nederland op Latijnse leest is geschoeid, betekent dat dus niet dat alles hetzelfde is. ‘De basis is hetzelfde. In beide landen ondertekenen notarissen authentieke akten.’ Spanje kent echter geen vrije tarieven. ‘En een notaris begint daar vaak in een klein dorpje. Na verloop van tijd schuiven zij door naar een grotere standplaats. De meest interessante plekken zijn vaak te vinden in grote steden als Madrid, Barcelona en Valencia.’

De benadering van de notaris door een cliënt is in Spanje heel anders. ‘Daar is het nog een notabele. Men kijkt naar je op.’ Ook krijgt de cliënt de notaris meestal pas te zien bij het ondertekenen van de akte. Daarvoor wordt hij door diens medewerkers geholpen. ‘En in Nederland zijn we gewend te bellen voor een afspraak. In Spanje loop je vaak voor de meeste diensten bij het kantoor naar binnen en wacht je tot je wordt geholpen. Het kan dus voorkomen dat je bij grote drukte onverrichter zake naar huis gaat.’

ROULETTE

Pérez raadt het Nederlanders af om zelf de koop van een huis in Spanje te regelen. ‘Staat het wel op de goede plek? Is het wel goed ingeschreven in het Kadaster? Laat je goed informeren bij de notaris en neem indien nodig een advocaat of *gestor* in de arm. Die bekijkt of alles goed is geregeld. Anders is het kopen van een huis een soort Russische roulette. Een woning kan na jaren worden platgegooid als er geen goede bouwvergunning voor was. Het geld voor de aankoop gaat ook niet via de notaris, want die heeft geen derdengelden-

rekening, maar met cheques. De notaris maakt wel de leveringsakte, maar verzorgt niet zelf de geldstroom. Al is het wel zo dat steeds meer notarissen in Spanje die veel met buitenlandse cliënten werken een aparte derdenrekening openen voor deze zaken.’

RECHT OP GOEDEREN

Ook het afwikkelen van een erfenis is net even anders in Spanje. ‘De Europese verklaring van erfrecht werkt daar eigenlijk nog niet zo goed’, bekent Pérez. ‘Ik raad Nederlandse notarissen aan om alles af te stemmen met de notaris en indien nodig de Kadasterbewaarder. De verklaring van erfrecht zou eigenlijk rechtstreeks ingeschreven moeten kunnen worden, maar het is beter om er een Spaanse collega tussen te hebben om problemen te voorkomen.’ Het Nederlandse erfrecht beschermt de langstlevende, het Spaanse vooral de kinderen. De Spaanse legitieme portie geeft namelijk recht op goederen. ‘Als een cliënt met bijvoorbeeld een woning in Spanje komt te overlijden, en het Nederlands erfrecht geldt, dan begrijpen sommige Spaanse notarissen niet dat er erfgenamen kunnen zijn die geen recht hebben op diens goederen. Dat levert heel vaak discussies op. Een systeem zoals de wettelijke verdeling, dat is daar onbekend. Ook begrijpt men het soms niet als een legitimaris is ontferd. In Spanje kun je die niet zomaar opzij zetten.’

FEDERALE STAAT

Een belangrijk punt van aandacht bij een Spaanse nalatenschap is ook dat de erfbelasting binnen zes maanden na het overlijden betaald moet zijn, benadrukt Pérez. ‘Anders volgen er boetes. En die zijn oplopend.’ En nog iets om rekening mee te houden: in Spanje kunnen de erfgenamen niet over de saldi van de bankrekeningen van de erflater beschikken tot het moment dat de erfbelasting is betaald. Iets waar Nederlandse notarissen ook weleens overheen kunnen kijken, is dat Spanje geen uniform land is. ‘Het lijkt meer op een federale staat’, legt Pérez uit. ‘In Andalusië is de regelgeving weer anders dan op de Balearen. Kijk bijvoorbeeld naar het huwelijksvermogensrecht. Wie in Catalonië trouwt, doet dat standaard met uitgesloten vermogens. In Madrid is de standaard echter trouwen in beperkte gemeenschap van goederen. Veel

zaken hangen dus af van waar je vandaan komt, waar je bent getrouwd en waar je daadwerkelijk woont.’

Pérez raadt daarom collega’s die met notariële zaken in Spanje te maken krijgen aan om contact te zoeken met een collega aldaar. ‘Dat kan gemakkelijk via EUFides. Op dit netwerk kun je per land zien waar een notaris is gevestigd en welke talen hij of zij spreekt. De taalbarrière is meestal groot, want velen spreken geen Engels. Mijn voordeel is dat ik als Spaanse de cultuur begrijp, maar ook als tweetalige het juridische Spaans beheers. Maar veel zaken zijn toch niet vanuit Nederland te regelen, hoe goed je je best ook doet. Daarvoor moet je toch echt contacten in Spanje zelf leggen. En waar beter te beginnen dan bij de Spaanse collega?’ ■

SPANJE

Inwoners: 46,6 miljoen
Oppervlakte: 505.370 km²
Aantal notarissen: circa 3.000
Notarissen per 100.000 inwoners: 6,43
Opleiding: Een master rechten, waarna een examen moet worden afgelegd: de *oposiciones*. Daarvoor moeten studenten twee mondelinge examens van maximaal een uur en twee schriftelijke examens van maximaal zes uur afleggen. De voorbereiding op de *oposiciones* duurt gemiddeld vier jaar. Meestal fungeert een notaris als mentor voor de student tijdens dit traject.
Pensioenleeftijd: 70 jaar

De functie van kandidaat-notaris bestaat niet in Spanje. Wel zijn er *oficiales*, maar hun werk komt meer overeen met dat van een klerk. *Oficiales* stromen ook niet door naar de functie van notaris.

