

Proceso de Compra Paso a Paso

Guía completa desde la primera consulta hasta la inscripción registral en Burgas, Bulgaria

Marco legal

La compra de un inmueble en Bulgaria se rige por la Ley de Obligaciones y Contratos (ZZD), la Ley del Notariado y la Actividad Notarial (ZNND) y la Ley del Catastro y el Registro de la Propiedad. Toda transmisión de titularidad debe formalizarse mediante escritura notarial ante notario autorizado con competencia territorial en Burgas.

PASO 1 Investigación y verificación del promotor

Antes de comprometer fondos, verifique la inscripción mercantil del promotor en el Registro Mercantil (brra.bg), compruebe si existen procedimientos de ejecución o insolvencia activos en el Juzgado de Primera Instancia de Burgas, y solicite un Certificado de Cargas para confirmar que el terreno está libre de gravámenes.

PASO 2 Contrato de reserva y señal

El Contrato de Reserva retira temporalmente el inmueble del mercado. Señal habitual: 1-3% del precio de compra. Importante: no es un contrato preliminar y ofrece protección jurídica limitada. Asegurese de que las condiciones de devolución queden recogidas expresamente por escrito.

PASO 3 Due diligence legal independiente

Su abogado independiente debe verificar: (a) la cadena de titularidad de los últimos 10 años; (b) el Certificado de Cargas que confirme la ausencia de hipotecas, embargos o derechos de terceros; (c) la validez de todos los permisos de construcción y el estado del Acta 16; (d) la inexistencia de deudas tributarias o con empresas de servicios.

PASO 4 Contrato Preliminar (Predvariteen Dogovor)

Contrato vinculante de derecho privado conforme al Art. 19 ZZD. Debe incluir: descripción exacta del inmueble con identificador catastral, precio de compra y calendario de pagos, fecha límite de transmisión con penalizaciones por demora, y condiciones de resolución. Se recomienda encarecidamente inscribir el Contrato Preliminar en el Registro de la Propiedad conforme al Art. 19(3) ZZD para protegerse frente a pretensiones de terceros. Arras habituales en esta fase: 10% del precio.

PASO 5**Numero de identificacion bulgaro**

Todo comprador debe obtener un numero de identificacion bulgaro antes de la firma de la escritura. Ciudadanos UE: numero BULSTAT en la Agencia de Registro (gratuito). Ciudadanos británicos y extracomunitarios: mismo tramite, mas el Numero Personal de Extranjero (LNChE) si preveen residir. Plazo: 3-5 dias habiles. Puede realizarse a distancia mediante su abogado con poder notarial valido.

PASO 6**Pago final y financiacion hipotecaria**

Con hipoteca bulgara: la aprobacion suele tardar 2-4 semanas. Todas las transferencias deben cumplir la Directiva de Blanqueo AMLD6 (2021): prepare documentacion sobre el origen de los fondos. Las transferencias internacionales en euros se realizan directamente al IBAN bulgaro del promotor.

PASO 7**Escritura publica (Acto Notarial)**

La operacion se perfecciona ante notario autorizado del Distrito de Burgas. El notario redacta la escritura, verifica la identidad, la lee en voz alta (se requiere interprete si el comprador no habla bulgaro) y todas las partes firman. La escritura se remite electronicamente al Registro de la Propiedad en el mismo dia (Art. 25 Ley de Registros). La titularidad se transmite con la inscripcion registral, no con la firma.

PASO 8**Inscripcion registral y alta tributaria**

La inscripcion en el Registro de la Propiedad suele completarse en 1-3 dias habiles. En el plazo de 2 meses desde la inscripcion, el comprador debe declarar el inmueble ante el Ayuntamiento de Burgas a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Art. 14 ZMDT). El incumplimiento de este plazo acarrea sanciones.

PASO 9**Traslado de suministros y acta de entrega**

Tras la inscripcion, gestione el cambio de titular en los contratos de: electricidad (ElektroHold), agua/alcantarillado (ViK Burgas) y gas (Overgas, si disponible). Firme el Acta de Entrega y Recepcion con el promotor, en la que se reflejen las posibles incidencias. Este documento activa sus derechos de garantia.

**PASO
10****Comunidad de Propietarios**

En virtud de la Ley de Gestion de la Propiedad Horizontal (ZUES), los edificios con mas de un elemento independiente deben constituir una Comunidad de Propietarios. Esta gestiona las zonas comunes, los presupuestos de mantenimiento y las normas del edificio. Cuotas anuales habituales: 400-1.200 EUR en urbanizaciones con servicios.

Resumen de Gastos de Compra

Concepto	Importe	Notas
Honorarios notariales	0,1-0,5% (max. 3.000 BGN)	Arancel oficial del Estado
Tasa de inscripcion registral	0,1% del valor	Registro de la Propiedad
Impuesto municipal de transmision	2-3%	Fijado por el Ayuntamiento de Burgas
Honorarios de abogado independiente	1-2% o tarifa fija	Abogado independiente (muy recomendable)
Traduccion y apostilla	100-300 EUR	Para documentos emitidos en el extranjero
Impuesto anual sobre bienes inmuebles	0,15% del valor catastral	Tipo de Burgas; se abona anualmente

Este documento tiene caracter informativo y no constituye asesoramiento juridico. Consulte siempre con un abogado independiente antes de proceder con la compra. | Kavaleo | kavaleo.eu | hello@kavaleo.eu