

Recomendacion de Abogado Independiente

Por que necesita su propio abogado y como encontrar al adecuado

Nuestra posicion

Recomendamos encarecidamente a todo comprador que designe un abogado independiente que represente exclusivamente sus intereses. Este servicio es completamente distinto de cualquier asistencia juridica que podamos ofrecer como vendedores. Esta recomendacion es coherente con la Directiva 2011/83/UE sobre derechos de los consumidores y la Ley de la Abogacia bulgara (ZA).

1. Por que es imprescindible un abogado independiente

Proteccion exclusiva de sus intereses

El abogado del vendedor trabaja para el vendedor. Su abogado independiente trabaja exclusivamente para usted, con obligacion fiduciaria conforme a la Ley de la Abogacia y el Codigo de Conducta del CCBE. El conflicto de intereses es practicamente inevitable cuando no existe asistencia juridica independiente.

Verificacion independiente de la documentacion

Su abogado obtiene y verifica todos los documentos catastrales y registrales de forma independiente, sin recurrir a copias proporcionadas por el vendedor. Esta es la proteccion mas eficaz contra fraudes o cargas ocultas.

Revision y negociacion del contrato

Los contratos preliminares suelen contener clausulas favorables al vendedor: modificacion unilateral del precio, penalizaciones limitadas por demora. Su abogado negocia condiciones equilibradas y justas en su favor.

Asesoramiento fiscal y juridico

Un abogado local le asesorara sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el regimen del IVA (la obra nueva tributa al 20% de IVA) y sus obligaciones fiscales en el pais de su residencia.

Poderees notariales

Si no puede asistir personalmente a la firma notarial, su abogado puede actuar mediante poder notarial debidamente legalizado y apostillado.

2. Criterios para elegir abogado

Habilitacion profesional	Debe estar inscrito en un Colegio de Abogados bulgaro. Verifiquelo en bar-register.bg .
Especializacion	Busque experiencia acreditada en derecho inmobiliario, transacciones con inmuebles y operaciones internacionales.
Idioma	En operaciones con compradores extranjeros, dominio fluido del espanol y/o del ingles.
Independencia	Confirme que el abogado no mantiene ninguna relacion comercial con nuestra empresa. Preguntelo directamente.
Honorarios transparentes	Un abogado serio firma un contrato de honorarios por escrito antes de comenzar. Honorarios tipicos: 1-2% del precio o importe fijo.
Seguro obligatorio	Exija acreditacion del seguro de responsabilidad civil profesional (obligatorio conforme al Art. 61 ZA).

3. Como encontrar un abogado

Registro del Consejo Supremo de la Abogacia

El registro oficial esta disponible en bar-register.bg. Puede buscar por Colegio y especialidad. Perfil de abogado verificado en Burgas: <https://bar-register.bg/attorney/1700098480>

Embajada de su pais en Sofia

Las embajadas de Espana, el Reino Unido, Alemania, Francia y los Paises Bajos mantienen listas de referencia de abogados con idiomas y experiencia en operaciones con sus nacionales.

4. Compra a distancia: Poder Notarial

Muchos compradores extranjeros completan la operacion sin desplazarse a Bulgaria en cada fase. El Poder Notarial (Notarialno Palnomoshno) permite a su abogado actuar en su nombre. Requisitos:

- Si se encuentra en Bulgaria: se firma ante notario bulgaro competente por razon del domicilio.
- Si se encuentra en el extranjero: se firma ante notario local y se legaliza con Apostilla (Convenio de La Haya, del que Bulgaria es parte). Para documentos espanoles: apostilla del Ministerio de Justicia espanol.
- Debe traducirse al bulgaro por traductor jurado reconocido por el Ministerio de Asuntos Exteriores bulgaro.

- Especifique los poderes con precision: compra del inmueble concreto, firma de escritura notarial, inscripcion registral, pago del precio. Evite los poderes generales ilimitados.
- Validez: habitualmente 1 ano; indiquela expresamente.

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