

El Proceso Notarial Explicado

Guía completa sobre la escritura notarial, el procedimiento de firma e inscripción registral

Base legal

En Bulgaria, la transmisión de la propiedad inmobiliaria solo es jurídicamente válida tras el otorgamiento de escritura pública ante notario autorizado y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad (Art. 18 ZZD y Art. 4 ZNND). El notario es funcionario público e imparcial garante de la legalidad y autenticidad de la operación.

1. El Sistema Notarial en Bulgaria

Los notarios en Bulgaria son nombrados por el Ministerio de Justicia y son miembros de la Cámara Notarial de Bulgaria. Cada notario tiene competencia territorial: para inmuebles en la región de Burgas, solo un notario de Burgas puede autorizar la operación. No es posible acudir a un notario de otra circunscripción por conveniencia. El directorio de la Cámara Notarial está disponible en www.notary-chamber.org.

2. Documentación necesaria para la escritura

Del vendedor/promotor

- Permiso de obra y Acta de puesta en uso (Acta 16), originales o copias compulsadas.
- Escritura notarial u otro título de propiedad sobre el inmueble o el terreno.
- Certificado de Cargas (emitido en los 10 días anteriores) del Registro de la Propiedad de Burgas.
- Croquis catastral de la Agencia del Catastro, válido 6 meses.
- Certificado de ausencia de deudas tributarias conforme al Art. 87 DOPC.
- Documentos sociales si el vendedor es persona jurídica (extracto del Registro Mercantil, acuerdo de órgano competente).
- Certificado de Eficiencia Energética.

Del comprador

- Pasaporte o documento nacional de identidad en vigor.
- NIF bulgaro (EGN para ciudadanos búlgaros) o Número Personal de Extranjero (LNChE), inscripción en BULSTAT.
- Poder notarial legalizado si el comprador ha otorgado representación.
- Certificado de matrimonio si la compra es conjunta (para determinar el régimen económico matrimonial).
- Para compradores extranjeros: poder apostillado si fue otorgado fuera de Bulgaria.

3. Desarrollo del Acto Notarial

1	Presentacion de documentos: El abogado o las partes presentan todos los documentos al notario 1-3 dias antes de la firma. El notario verifica autenticidad y completitud.
2	Preparacion de la escritura: El notario redacta la escritura en bulgaro con descripcion catastral completa, precio de compra, condiciones de pago y declaraciones. Solicite una traduccion previa al espanol o ingles.
3	Comprobacion de identidad: El dia de la firma, el notario verifica la identidad de todas las partes con documento original. No se admiten fotocopias.
4	Lectura de la escritura: El notario lee la escritura integra en voz alta. La presencia de interprete jurado es obligatoria para partes no bulgarohablantes (Art. 578 CPC), quien debera firmar la escritura.
5	Firma: Todas las partes y el interprete (si procede) firman todas las paginas. El notario estampa su sello y firma.
6	Acreditacion del pago: Se presenta justificante bancario del pago o certificacion de disposicion del credito hipotecario, con caracter previo o simultaneo a la firma.
7	Inscripcion el mismo dia: El notario remite la escritura firmada por via electronica al Registro de la Propiedad de Burgas en el mismo dia (Art. 25 Ley de Registros). La titularidad se transmite con la inscripcion, no con la firma.

4. Aranceles Notariales

Los aranceles notariales los fija el Estado y no son negociables. Se calculan sobre el mayor entre el precio declarado de compraventa y el valor catastral, conforme al Arancel Notarial. Todos los importes se expresan en euros (tipo de cambio fijo 1 EUR = 1,95583 BGN).

Valor del acto (EUR)	Arancel notarial (EUR)
Hasta 511 EUR	15 EUR (minimo)
512 - 5.113 EUR	15 EUR + 1,5% sobre 511 EUR
5.114 - 25.565 EUR	84 EUR + 1,0% sobre 5.113 EUR
25.566 - 51.129 EUR	289 EUR + 0,5% sobre 25.565 EUR
51.130 - 255.646 EUR	417 EUR + 0,2% sobre 51.129 EUR
Mas de 255.646 EUR	826 EUR + 0,1% sobre 255.646 EUR (max. 1.534 EUR)

Nota: La tasa de inscripcion registral (0,1%) y el impuesto municipal de transmision (2-3%) se abonan por separado y no estan incluidos en los aranceles notariales.

5. Consejos practicos para compradores extranjeros

- ☐ Lleve su pasaporte original; las fotocopias no se admiten para la identificacion.
- ☐ Obtenga el LNChE/BULSTAT antes del dia de la firma para evitar retrasos.
- ☐ Si utiliza poder notarial: tramite la apostilla y la traduccion con suficiente antelacion.
- ☐ Solicite una copia compulsada de la escritura para sus archivos inmediatamente tras la firma.
- ☐ Confirme el numero de referencia del Registro de la Propiedad el mismo dia de la firma como acreditacion de la inscripcion.

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