

Het dossier van uw woning, papier voor papier

De documenten die altijd gevraagd worden, waar u ze haalt, en wat u met wat vergelijkt.

1 · De papieren die u eerst verzamelt

Leg alles klaar voordat u begint. Bijna elke stap in deze gids loopt vast op één ontbrekend document, en opnieuw beginnen kost meer dan een dag wachten.

- De koopakte. Vindt u hem niet, dan bewaart de notaris die hem verleed het origineel en kan hij u een afschrift geven.
- Een nota simple uit het Eigendomsregister, die zegt wie eigenaar is en welke lasten er zijn. U vraagt hem aan op de elektronische balie van de registradores.
- Het beschrijvende en grafische uittreksel van het Kadaster, met kadastrale referentie en oppervlakte.
- De laatste aanslagen van IBI en afval, met bedrag en de rekening waarvan wordt afgeschreven.
- Het energiecertificaat, de opstalpolis, de verklaring van de VvE dat u bij bent, en de contracten van licht, water en gas met de laatste factuur.

2 · De volgorde van de stappen

- 1 Begin met de akte en de nota simple: die twee zeggen wat van u is en welke lasten erop rusten.
- 2 Vergelijk kadastrale referentie en oppervlakte van het Kadaster met wat de akte zegt. Verschillen ze, noteer dat: herstellen duurt weken en gebeurt niet de dag voor een verkoop.
- 3 Verzamel de aanslagen en facturen van het jaar (IBI, afval, VvE, nutsvoorzieningen) en noteer bij elk de incassodatum en de rekening.
- 4 Loop de vervaldata na: energiecertificaat, verzekering, en elke vergunning of bewoningsdocument. Zet elke datum in uw agenda.
- 5 Scan alles als pdf met duidelijke namen (jaar, soort document) en bewaar een kopie buiten het Spaanse huis.
- 6 Schrijf aan het eind op wat ontbreekt. Een dossier dat "ontbreekt" zegt is meer waard dan een dossier dat gaten opvult.

3 · De fouten die wij steeds terugzien

- Op de dag van de verkoop ontdekken dat Kadaster en Register niet hetzelfde zeggen over hetzelfde huis.
- Het enige papieren exemplaar bewaren in het Spaanse huis, waar u pas in juni weer komt.

- De nota simple verwarren met de akte: de eerste is informatie uit het register, de tweede is uw titel.
- Een verlopen energiecertificaat voor geldig houden omdat het "bij de koop is gemaakt".
- De VvE-verklaring vergeten dat u bij bent; die vraagt u bij de beheerder en duurt enkele dagen.

4 · Waar u het zelf nakijkt

Officiële pagina's, gecontroleerd op 22/09/2026. De overheid wijzigt haar schermen zonder aankondiging: klopt iets niet, dan geldt de officiële bron, niet deze gids.

- **Sede Electrónica del Catastro**
<https://www.sedecatastro.gob.es/>
- **Colegio de Registradores, sede electrónica (nota simple)**
<https://sede.registradores.org/>
- **Suma Gestión Tributaria (Alicante), el IBI**
<https://www.suma.es/concepto-ibi>
- **Ley 49/1960 de propiedad horizontal, texto consolidado**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Laat u het liever door ons doen

- | | |
|----------------------|---|
| 190 € | het volledige dossier, als PDF, in uw taal en in het Spaans |
| 59 € per jaar | de jaarlijkse bijwerking, met de vervalherinneringen |

Wij verzamelen, toetsen aan het origineel en vermelden bron en datum bij elk gegeven. Wij verzinnen er geen, en waar een papier ontbreekt zegt het dossier "ontbreekt". Het vervangt geen nota simple en geen rapport van een deskundige.

Een vraag? Eén bericht is genoeg

Schrijf ons op WhatsApp op **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784) en een mens antwoordt u. Vragen kost niets en verplicht tot niets.

Informatieve gids, geen juridisch of fiscaal advies. contact@holaowners.com · holaowners.com