

## Wanbetaler zet huis op naam van zijn zoon

**Sommige schuldenaren denken slim te zijn door zich van hun bezittingen te ontdoen voordat hun schuldeisers eraan kunnen komen. Valt hier juridisch iets tegen te doen?**

Ik krijg regelmatig verzoeken van Nederlandse cliënten onderzoek te doen naar de eventuele Spaanse bezittingen van debiteuren, die schulden in Nederland onbetaald hebben gelaten en niet reageren op sommaties tot betaling. Soms weet de cliënt mij te vertellen dat betrokkene een vakantiehuis in Spanje heeft met zelfs vermelding van het adres erbij. Toch kan het voorkomen dat het Spaanse kadaster vervolgens geen treffers oplevert op naam van deze debiteur. Het huis blijkt dan kort daarvoor te zijn overgeschreven op naam van een familielid van de debiteur. De wanbetaler verkeert daarmee in de veronderstelling dat hij zijn bezit heeft veiliggesteld, immers zijn zoon is geen partij in het geschil met de crediteur, en praktisch gezien is hij gewoon eigenaar gebleven van het huis, hij heeft immers volledige controle over de juridische eigenaar: zijn zoon.

Toch is het niet gezegd dat de debiteur zijn doel bereikt. Als de situatie verdacht is, dat wil zeggen als er aanwijzingen zijn dat de overdracht louter en alleen is ingegeven door de schulden van de debiteur en diens wil om zijn bezittingen veilig te stellen, kan de overdracht soms op verzoek van de schuldeiser worden teruggedraaid.

Verdachte omstandigheden zijn bijvoorbeeld: de schuldenaar woont in een huis dat aanvankelijk van hem was maar onlangs is verkocht aan zijn vrouw of kinderen, waarbij in de koopakte is verklaard dat 'de koopsom reeds eerder ontvangen' was. Of een schuldenaar die in een huis woont dat weliswaar van een derde is gekocht, maar waarbij één van zijn kinderen als koper is opgetreden. Of hij woont in een huis dat recentelijk door hem aan zijn zoon is geschonken.

In al die gevallen kan de informatie over de gang van zaken worden opgevraagd bij het Registro de la Propiedad, indien de aanvrager beschikt over de naam van de zoon of de derde in kwestie of over de kadastrale inschrijvingnummers van het huis.

Wanneer zich een verdachte situatie voordoet is het zaak zoveel mogelijk aanvullend bewijs te zoeken. Soms kan worden volstaan met de feiten voor zich te laten spreken. Zo moet het voor iedereen duidelijk zijn dat een 20-jarige studerende zoon geen huis van twee ton kan kopen. Ook het geval waarin het huis op naam van de vrouw is gezet nadat de echtgenoten kort daarvoor huwelijksvoorwaarden zijn aangegaan (in Spanje kan dat zonder enig probleem tijdens het huwelijk), levert een sterke aanwijzing op voor een frauduleuze transactie.

Afhankelijk van de juridische 'sterkte' van de verdenkingen kan worden besloten de rechter te verzoeken de transactie ongedaan te maken, waardoor het huis zou terugvloeien in het vermogen van de debiteur en de crediteur zijn vordering alsnog daarop zou

kunnen verhalen. De Spaanse rechter heeft de bevoegdheid zo'n vonnis uit te spreken. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat de rechter overtuigd is van de onrechtmatige bedoelingen van de schuldenaar, en dat de schuld waarvan verhaal wordt gezocht dateert van vóór de aangevochten transactie. Verder moet de verjaringstermijn in de gaten worden gehouden: het verzoek moet bij de rechtbank worden ingediend binnen uiterlijk vier jaar na de datum van de aangevochten transactie.

Mr M.H. Bressers  
Bressers Law  
www.bresserslaw.com





## DIRK SMIT

Hét adres voor kachels en haarden sinds 1983.  
De beste service en de laagste prijsgarantie

**ALTEA**

Ctra. N-332 km 155,1 - (60 m. van Don Bricolage)  
Tel./fax: 96 584 30 09 www.dirksmit.com

Openingstijden: ma t/m vrij van 09.30 - 13.30 en 16.30 - 19.30 uur zat 10.00 - 13.30 u.

## www.GoudseKaasShop.nl



### Online Kaaswinkel en Kaasgeschenken!



## VERBOUWEN?

Wij hebben metselaars, vloerders, tegelzeters, dakwerkers, pleistersaars enz... ter beschikking aan €10 p/m<sup>2</sup>. U koopt (of wij) de materialen wij doen de job, goedkoper kan niet. Toezicht door een ervaren werfleider beschikbaar. **Tony 629 379 079**

# SLIM VERWARMEN



**Breng de zon in uw huis, geniet van deze bijzonder aangename warmte**

**Bespaar tot 75% op uw energiekosten**

5 jaar garantie - eenvoudige montage  
geen onderhoud - gezonde warmte  
modern design - geen roet  
top kwaliteit

**infraSWISS®**  
SWISSMADE

[www.infraswiss.com](http://www.infraswiss.com)



Vertegenwoordiger: Til Schoeps, Apto 787, Calpe Tel. 675 586 790

**Onze volgende Expositie:**

**Ma. 7. December 16 – 19u.**  
Casa de Cultura  
Cafeteria  
Alfas del Pi

**Di. 8 December 16 – 19u.**  
Los Keglos  
c/Ricardo de la Cierva 10  
Pol. Industrial La Pedrera  
**Benissa** - Aan de N332  
Naast Michelin