



Nieuwe luxe moderne villa in Altea. Gelegen in rustige, groene omgeving in Altea La Vella. Prachtig uitzicht op bergen. Ruime woonkamer, open keuken met eiland en apparatuur, 3 slaapkamers, 2 badkamers, apart toilet, airco koud/warm. 3 grote terrassen, zwembad 7 x 4, tuin, grote garage met werkplaats. Vraagprijs € 397.000,-. www.costactiva.com, referentie 117696, tel: 696 312 885.

Voor snelle beslissers: superaanbiedingen in Sierra Cortina, Finestrat.

Nieuwe appartementen en villa's tegen sterk gereduceerde prijzen. **100% financiering.** Veel woningen hebben een spectaculair uitzicht over het landschap en de zee en zijn afgewerkt volgens de hoogste kwaliteit. Dicht bij de top 3 golfbanen, Benidorm stranden, jachthaven, winkelcentrum La Marina en themapark Terra Mítica en natuurpark Terra Natura.

Appartementen te koop vanaf € 135.000,-

. 2 en 3 slaapkamer appartementen en 3 slaapkamer duplex penthouses. Moderne liften vanaf de parkeerplaats niveau. Gemiddelde bebouwde oppervlakte van de appartementen is 76 m² + 30 m² terras en een penthouse met een totaal van 280m² woonoppervlakte met terrassen.

Villa's te koop vanaf € 365.000,-. Twee verdiepingen, individuele villa's met privé zwembad en tuin. Percelen van 500m² tot 600m². De bebouwde oppervlakte van de villa's varieert van 120m² tot 180m². Dakterrassen met prachtig uitzicht op zee. Eigen overdekte parkeerplaats. Extra's: Airconditioning, kookplaat, vaatwasser, wasmachine. **Meer informatie, telefoon: 696 312 885.**

www.altea-casas.com Referentie : C393. Altea la Vieja/La Sierra/Don Cayo, Mediterrane Villa 548/1360 m² met ontelbare mooie details, totaal 7 kamers, 3 slaapkamers en-suite, 4 badkamers, majestueuze woonkamer, binnen + buiten keuken direct aan het verwarmde zwembad en terras gelegen, CV, vloerverwarming, airco, wijnkelder, 2 x carport. Weids zee- en bergzicht. Prijs voorheen

€ 1.875.000 nu € 1.465.000 (incl. meubilair). Meer info 678 631 434 Ronald Elkhuizen.

Pedreguer, nieuwbouvilla te koop op een grondstuk van 600 m² en bebouwd 120 m², 3 slaapkamers, 2 badkamers, open haard, verwarming met electro radiators, mooi open en gesloten terras, bergen zeezicht, ,niervormig zwembad, goed verzorgde tuin, carport, helemaal omheind, voor de prijs van € 162.500,-. Telf 658 368 653.

Benidoleig, schakelwoning te koop, helemaal gerenoveerd, drie slaapkamers 2 badkamers, binnen patio, grote keuken, eetkamer, salon, aparte tuin waar een mooi zwembad kan geplaatst worden, kort bij de school en op loopafstand, van groot-warenhuis, heeft een garage en voortuintje, prijs nu verlaagd tot € 180.000,-. Telf. 658 368 653.

www.altea-casas.com Referentie: C347. Hi-Tech villa Altea Hills, 400/1048 m² met woon-eetkamer (150 m²) met open haard annex moderne luxe keuken, 4 slaapkamers, 3 luxe badkamers, diverse zonnige terrassen, separaat ondergelegen gastenverdieping met wijnbodega, airco, CV, overlopend zwembad met buitenkeuken en BBQ, alarm, carport 2 auto's, 24 uren bewaking. Adembenemd uit zicht op zee en bergen. Prijs: € 1.350.000,- (voorheen € 1.775.000). Meer info 678 631 434 Ronald Elkhuizen.

Heeft u vragen over: Spaanse belastingen (belastingverplichtingen van residenten & niet residenten), invoer auto op Spaans kenteken, voordelen & nadelen van Spaanse residencia, Spaans nummer, Spaans rijbewijs, testamenten of erfenis zaken en aan- & verkoop onroerend goed; vraag om een gratis informatief gesprek. **Belastingkantoor & makelaardij API INGBORG POSTHUMA. Kantoor ALTEA: 96 688 11 76 ook voor al uw verzekeringen.**

Gloort er hoop voor Spaanse huizenbezitters met hoge hypotheekschuld?

Hof Navarra bestempelt als 'moreel verwerpelijk' het incasseren van de volledige hypotheekschuld nadat het huis al is overgegaan naar de bank. Een veel gehoorde vraag onder huizenbezitters die hun hypotheeklasten niet meer kunnen opbrengen: ben ik er vanaf als ik het huis teruggeef aan de bank? In Nederland luidt het antwoord op die vraag zonder meer ontkennend. De geldlening en het gegeven onderpand, de woning, zijn immers verschillende zaken. Wie een hypotheek neemt op zijn huis verplicht zich om t.z.t. het geleende geld, en niet het huis, aan de bank terug te geven. Het huis is slechts een onderpand, ook wel reële zekerheid genoemd. De term 'zekerheid' is enigszins misleidend omdat het huis de bank in werkelijkheid geen echte zekerheid biedt op volledige terugbetaling. Blijkt de waarde van het huis immers onvoldoende om de hypotheekschuld af te lossen, dan blijft de hypotheeknemer met een schuld zitten ter grootte van het nog niet afgeloste deel van de lening, te vermeerderen met rente en kosten.

Tot voor kort luidde het antwoord op deze vraag ook in Spanje zonder meer ontkennend. Het opsturen van de sleutels naar de bank betekent ook in Spanje niet dat de schuld is afgelost. De Spaanse wet bepaalt uitdrukkelijk dat de hypotheeknemer met al zijn eigendommen aansprakelijk blijft voor een eventueel tekort na de verkoop van de woning. In tegenstelling tot veel andere landen zoals de Verenigde Staten, Engeland en Frankrijk, komt het Spaanse systeem overeen met het Nederlandse. Een recente uitspraak van het Provinciale Hof van Navarra, te Pamplona, lijkt deze praktijk op losse schroeven te zetten. Het ging in die zaak om de heer José Antonio Langarita, die in 2006 een woning kocht met een hypotheek van de Spaanse bank BBVA, maar in 2009 door een aantal persoonlijke tegenslagen zijn hypotheeklasten niet meer kon voldoen. De bank gaat over tot executie van de hypotheek maar slaagt er bij de openbare verkoop niet in om de woning aan de man te brengen, waardoor de bank noodgedwongen zelf eigenaar van de woning wordt. De bank neemt daarbij niet de getaxeerde executiewaarde uit 2006 in aanmerking, maar een als gevolg van de ingezakte Spaanse huizenmarkt een aanzienlijk lagere waarde. Langarita verzet zich tegen verdere executie door de bank en de rechtbank te Estella/Lizarra stelt hem in november 2009 in het gelijk. De bank gaat tegen de beslissing in hoger beroep bij het Provinciale gerechtshof. Ruim een jaar later bekrachtigt dat hof de uitspraak van de rechtbank onder uitvoerige aanvulling van argumenten. Die argumenten zijn, op zijn zachts gezegd, opmerkelijk te noemen. Zo vindt het hof het "moreel verwerpelijk" dat een bank in zo'n situatie de executie doorzet en zich beroept op een waarde-daling van het huis, wanneer die bank de in de hypotheekakte genoemde waarde destijds zelf had vastgesteld. "Dit geldt temeer", zo vervolgt het hof, "nu de waardedaling van het onroerend goed het directe gevolg is van de kredietcrisis, die op haar beurt is terug te voeren op een wereldwijd foutief beleid van de financiële instellingen." Het hof wil er nog wel aan toevoegen dat zij de BBVA niet in haar eentje verantwoordelijk houdt voor de wereldwijde kredietcrisis. Op de uitspraak van het gerechtshof te Pamplona is door de Spaanse banken met grote verbazing en afkeuring gereageerd, onder andere omdat het gerechtshof lijkt te willen uitgaan van taxaties met eeuwigheidswaarde, hetgeen niet van realiteitszin getuigt. Het hof haalt in haar uitspraak een artikel aan uit de Spaanse wet dat voorschrijft dat de wet moet worden toegepast met inachtneming van de 'huidige maatschappelijk realiteit', maar door vast te houden aan de oude waarde van de woning lijkt het hof dat juist niet te doen. Er is ook kritiek van juristen, die erop wijzen dat de rechtspraak van de Spaanse Hoge Raad in executieprocedures geen ruimte laat voor dit soort overwegingen van moraal en rechtvaardigheid. Termen als redelijkheid en billijkheid spelen in Spaanse rechtszaken een veel kleinere rol dan bijvoorbeeld in Nederland. Hoewel de uitspraak niet afkomstig is van de hoogste Spaanse rechter, heeft deze toch veel stof doen opwaaien in Spanje. Het belang van de uitspraak voor Spaanse banken en huizenbezitters is enorm. Van 2007 t/m medio 2010 hebben Spaanse banken van 230.000 huiseigenaren de hypotheek geëxecuteerd. Alleen al over heel 2010 ging het om 180.000 gevallen. De BBVA kan nog tegen de uitspraak in beroep bij het Constitutionele Hof te Madrid, maar de uitkomst daarvan is voorspeld onzeker en zal in ieder geval nog jaren op zich laten wachten. Voor wie erop uit is zijn Spaanse huis aan de bank 'terug te geven', is het ondertussen de moeite waarde om de gesprekken daarover met de bank te heropenen, onder verwijzing naar de uitspraak van het Hof te Pamplona.

Mr M.H. Bressers - Bressers Law

FLORES

asesoramiento jurídico · juridisch advies

Uw notarieel jurist in Spanje

Onze dienstverlening

- Opstellen van (tweetalige) testamenten naar Nederlands erfrecht;
- Volledige afwikkeling & second opinions Spaanse nalatenschappen;
- Juridische begeleiding bij aankoop & verkoop Spaans vastgoed;
- Opstellen van Juridisch Adviesrapport vóór aankoop of verkoop vastgoed;
- Begeleiden naar de notaris bij ondertekening van alle notariële akten;
- Beoordelen/opstellen huurcontracten conform de Spaanse huurwetgeving;
- Adviseren inzake merkenrecht & (Europese) merkenregistratie.

Unieke dienst in Spanje: de testamenten quick-scan

Nederlanders met een (tweede) woning in Spanje kunnen kosteloos een **quick-scan** laten uitvoeren op bestaande Nederlandse en/of Spaanse testamenten op conformiteit met de huidige erf(belasting)wetgeving.

NIEUW: ledere laatste dinsdag van de maand: Gratis inloop spreekuur tussen 11.00 uur - 13.00 uur; maximaal 20 minuten per consult

mr. Samuel C.R. Totays
Cami de la Mar 30, local 8, 1^a verdieping - 03580 Alfaz del Pi
966 810 798 618 552 470
info@asesoria-flores.es www.asesoria-flores.es

Samenwerking met **mr Armand Hanser**, notaris & estate planner, Amer Notarissen, Raamsdonkveer, Nederland, www.amernotarissen.nl