

CASOS REALES Y COMUNES

Cuando se paga sin garantías

Las estafas inmobiliarias son más comunes de lo que parece.

20.000 €

Suplantación de identidad. Con documentos falsificados, un estafador se hizo pasar por el dueño de un piso vacío en Madrid, cobró la señal y desapareció.

50.000 €

Doble venta. Al día siguiente de cobrar las arras, el vendedor intenta vender el inmueble a otro interesado.

30.000 €

Señal previa a las arras. Un agente la exige a un empresario y desaparece en el momento de firmar el contrato.

5.000 – 15.000 €

Sobre plano. Adelantos por viviendas con planos y maquetas falsas. Nunca se construyeron ni se devolvió el dinero.

NUEVAS TENDENCIAS 2025-2026

IA y deepfakes: videollamadas o voces falsas de supuestos vendedores.

Correos hackeados: interceptan correos entre comprador y notario para cambiar los datos bancarios.

Estafas transfronterizas: «chollos» en otro país, aprovechando el desconocimiento legal del comprador.

CHECKLIST

Antes de pagar

- ☐ Solicitar la **nota simple** y comprobar que el titular coincide con el DNI o pasaporte del vendedor.
- ☐ Ver la **escritura original**, no solo copias escaneadas.
- ☐ Verificar que la agencia existe: registro legal, CIF y dirección real.
- ☐ No transferir sin un **contrato firmado** y revisado por un abogado o notario.
- ☐ Desconfiar de pagos por Western Union, MoneyGram, Bizum o criptomonedas.
- ☐ **Visitar el inmueble.** Si es sobre plano, confirmar permisos y licencias en el Ayuntamiento.
- ☐ Desconfiar de precios muy bajos, de las prisas y de quien **rechace un agente Escrow**.

Por qué Lesseps

Toda operación de gran envergadura requiere un Agente Escrow honesto, que garantice el pago con total transparencia. Somos expertos en **Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo**, y cumplimos la normativa nacional e internacional en esta materia.

Dr. Christian Mesía
CEO

Calle Santa Engracia, 122. Madrid, España
+34 91 447 92 90
Mesia@lessepslegal.com
www.lessepslegal.com



Lesseps

Agente Escrow

Su dinero, custodiado por un tercero neutral hasta que se cumpla lo pactado.

M&A · INMOBILIARIO · ARTE



La importancia del Escrow

Un tercero neutral custodia fondos y documentos, y los libera solo cuando se cumplen las condiciones del acuerdo. Actúa según instrucciones objetivas: plazos, resoluciones y acuerdos entre las partes.

COMPRADOR

Hay dinero reservado para cubrir pasivos ocultos, garantías o ajustes del capital de trabajo.

VENDEDOR

Los fondos están inmovilizados y comprometidos, lo que evita posibles incumplimientos contractuales.

Seguridad	Protege a ambas partes frente a incumplimientos.
Neutralidad	El agente no tiene intereses en el negocio.
Transparencia	Todo se hace conforme al contrato firmado entre las tres partes.
Antifraude	Es difícil quedarse con el dinero o la propiedad sin cumplir el trato.
Menos litigios	Evita reclamaciones judiciales costosas y largas, de final incierto.

PASO A PASO

Cómo funciona

El proceso en una operación inmobiliaria.

1. **Acuerdo inicial**
   Comprador y vendedor pactan precio, condiciones y fechas.
2. **Apertura del escrow**
   Lesseps Legal actúa como agente de confianza. Las tres partes firman un contrato de servicios profesionales.
3. **Depósito de fondos**
   El comprador ingresa el importe acordado, como las arras o la señal, en la cuenta del agente.
4. **Revisión de condiciones**
   El agente verifica la inspección, la hipoteca, el título y el pago de impuestos o deudas del inmueble.
5. **Ejecución**
   Con todo en regla, el agente transfiere el dinero al vendedor.
6. **Finalización**
   El escrow se cierra oficialmente y se registra la operación.

CUÁNDO ES LA MEJOR OPCIÓN

- El comprador quiere máxima seguridad.
- Los riesgos son claros y cuantificables.
- Derecho español con vendedor PYME.

> El escrow protege el dinero; el W&I insurance traslada el riesgo.

SECTORES

Una garantía para cada operación

M&A

Retener parte del precio para cubrir *reps & warranties*, ajustes post-closing, pasivos ocultos o impuestos.

DURACIÓN TÍPICA
12–24 meses o más

IMPORTE
5–15 % del precio

Pasivos ocultos, incumplimiento de garantías, disputas fiscales, ajustes financieros.

Inmobiliario

El comprador paga cuando el título queda libre de cargas y se transfiere legalmente.

DURACIÓN TÍPICA
Semanas o meses

IMPORTE
Precio total

Gravámenes ocultos, defectos de título, impuestos impagados, incumplimiento.

Arte

El pago se hace solo si la obra es auténtica, de procedencia lícita y entregada correctamente.

DURACIÓN TÍPICA
Días o semanas

IMPORTE
Precio total o depósito significativo

Falsificación, procedencia ilícita, exportación ilegal, robo, sanciones.

EARN-OUT Y ESCROW

Depositar los fondos contingentes del earn-out en un escrow neutral es la mejor práctica para evitar litigios sobre si el dinero existe al liquidar.