Befory informe completo para el comprador

Vivienda, Calle del Prototipo 18, 4.ª planta, puerta 9, gran ciudad de la provincia de Valencia · 315.000 € (según anuncio) · portal inmobiliario, anuncio n.º 000000000

Para: Comprador · Comprobado: septiembre de 2026

Ejemplo anonimizado de un informe completo real de Befory. La dirección, los números, los importes, las fechas, las superficies y el precio se han modificado; cualquier coincidencia es casual.

CONTINUAR TRAS ACLARAR **La vivienda está confirmada. Antes de cualquier señal, resuelva el garaje, la hipoteca antigua y los documentos.**

Visita. Puede acudir. En el lugar, compruebe el número de puerta 9, compare las estancias con el plano recibido y pida que le enseñen la plaza de garaje concreta.

Dinero y contratos. No firme reserva ni arras ni transfiera dinero mientras no esté claro cómo figura el garaje, no tenga el certificado del banco sobre la hipoteca antigua y le falten la ocupación, el IBI y los documentos de la comunidad.

Conclusión principal

La nota simple confirmó que es la vivienda correcta: dirección, planta, puerta y cuota en el edificio, un único titular y ningún documento pendiente de despacho. Es un buen resultado.

Pero en la nota la vivienda figura **sin garaje**, aunque el anuncio incluye un garaje en el precio, y sobre la vivienda sigue inscrita una **hipoteca bancaria** cuyo vencimiento según el Registro fue en 2016. Ambas cuestiones deben resolverse con documentos antes de cualquier señal.

Qué cambió tras revisar los documentos

En el informe preliminar la vivienda se localizó en el Catastro, pero el titular, las cargas y el garaje eran desconocidos. La nota simple aclaró que es la vivienda correcta y quién es su titular. A cambio, surgieron dos cuestiones concretas: el garaje y la hipoteca no cancelada en el Registro.

Qué está confirmado

Hecho	Qué muestra el documento	Por qué importa
Vivienda	Finca 00000, CRU 00000000000000; Calle del Prototipo 18, planta 4, puerta 9	Es la unidad jurídica que usted compra
Coincidencia con el Catastro	Misma cuota en el edificio (2,4 %), misma dirección, planta y puerta	Anuncio, Catastro y Registro se refieren a la misma vivienda
Titular	Un único titular, 100 % del pleno dominio, adquirida en 2005	Quién firma y si hacen falta consentimientos lo comprueba igualmente un abogado
Tipo de finca	«Vivienda piso sin anejos»: vivienda sin garaje ni trastero vinculados	El garaje del anuncio no forma parte de esta finca
Hipoteca	Entidad acreedora; condiciones modificadas con vencimiento en 2016; inscripción no cancelada	Hacen falta certificado bancario y cancelación registral
Otras inscripciones	Dos servidumbres procedentes de la división horizontal; afecciones fiscales antiguas con plazos vencidos	El contenido de las servidumbres lo valora un abogado
Documentos pendientes	Ninguno a la fecha de la nota	Antes de firmar hace falta una nota nueva

Hecho	Qué muestra el documento	Por qué importa
Vivienda protegida (VPO)	No	Sin limitaciones de precio ni de reventa por este motivo

Qué declaró el vendedor

Declaración	Estado
Precio 315.000 €	Según anuncio; no se ha valorado el precio de mercado
Garaje incluido en el precio	**Contradice la nota simple: vivienda «sin anejos»**
107 m² construidos, 99 m² útiles	Registro: 118,40 m² construidos; los 99 m² útiles no están acreditados
3 dormitorios, 2 baños, balcón	Coincide con el plano recibido, pero no consta que sea el plano de la puerta 9
Libre, buen estado, ascensor	No acreditado con documentos; hace falta visita
Honorarios de la agencia 5 % + IVA a cargo del comprador	Hace falta acuerdo por escrito antes de la reserva

Principales discrepancias

Aspecto	Anuncio	Registro, Catastro, plano	Conclusión
Garaje	Incluido	Registro: «sin anejos»; en el Catastro los garajes son inmuebles independientes	**Faltan documentos de la plaza**
Superficie construida	107 m²	Registro: 118,40 m²; Catastro: 107 m²	**Aclarar con la escritura**
Superficie útil	99 m²	Plano: estancias 86,70 m² + balcón 6,90 m²	**No acreditada**
Plano	—	El archivo se llama «PTA 10», pero la vivienda es la puerta 9; la puerta 10 es la contigua	**Confirmar**
Referencia catastral	0000000XX0000X0001XX	No figura en la nota simple	**Comprobar con el IBI**

Hipoteca

Sobre la vivienda figura inscrita una hipoteca bancaria de 2004 con un principal de 81.300 €. En 2005 se modificaron las condiciones y el vencimiento inscrito se fijó en 2016.

El plazo inscrito venció hace años, pero eso no demuestra ni que exista deuda ni que no exista. La inscripción no desaparece sola: se cancela con un documento del banco. Antes de las arras el vendedor debe aportar un certificado bancario. Si no hay deuda: cancelación notarial antes de la compraventa o el mismo día. Si hay deuda: pago con cargo al precio en la escritura. El mecanismo lo revisa un abogado junto con el notario.

Principales riesgos

Cuestión	Nivel	Qué puede ocurrir	Qué cierra el riesgo
El garaje no forma parte de la finca	Alto	Paga por una plaza que no se le transmite en esta compraventa o la recibe con deudas	Número de plaza, referencia catastral, finca y nota simple propia; ambas fincas en el contrato
Hipoteca no cancelada	Alto	La carga sigue sobre la vivienda después de la compra	Certificado bancario, cancelación o retención ante notario, nota nueva
Ocupación y situación urbanística	Alto	Problemas con suministros, con la hipoteca del comprador o con el uso	Declaración responsable de segunda ocupación vigente para la puerta 9
Deudas de la comunidad y derramas	Alto	Parte de las deudas del anterior titular puede afectar a la vivienda; posibles derramas elevadas	Certificado de deudas, cuota, derramas, últimas actas
Ocupantes	Alto	No podrá entrar a vivir de inmediato	Confirmación escrita y cláusula de entrega libre
Superficie y plano	Medio	La vivienda resulta menor de lo esperado	Plano firmado de la puerta 9, escritura, medición si hace falta
Servidumbres	Medio	Limitaciones de vistas, obras o paso	Escritura de división horizontal; valoración del abogado
Honorarios 5 % + IVA	Medio	Unos 15.750 € más IVA además del precio	Acuerdo escrito con importe, momento de pago y condiciones de devolución
Alquiler turístico	Si es su objetivo	Las normas municipales pueden no permitir vivienda turística en esta planta	Indíquenos su objetivo; comprobación específica si hace falta

Qué debe resolverse antes de las arras

1. **Garaje.** Obtener el número de plaza, su referencia catastral, finca, CRU y nota simple. Indicar en el contrato ambas fincas y el precio de cada una.
2. **Hipoteca.** Obtener el certificado bancario y fijar en el contrato cómo y cuándo se cancela la inscripción y quién asume los gastos.
3. **Vínculo con el Catastro.** Obtener el último recibo del IBI con la referencia catastral de la vivienda y la escritura del vendedor.
4. **Ocupación.** Obtener el título vigente para la puerta 9 y la confirmación de que no hay expedientes urbanísticos.
5. **Comunidad.** Obtener el certificado de deudas, la cuota, las derramas, las últimas actas y los estatutos.
6. **Vendedor y ocupantes.** Confirmar quién firma y con qué poder actúa el agente; obtener la confirmación de entrega libre.
7. **Plano y certificado.** Confirmar que el plano corresponde a la puerta 9; obtener el CEE registrado.
8. **Honorarios.** Acordar las condiciones por escrito antes de la reserva.
9. **Proteger la señal.** Entregar el borrador de reserva o arras a un abogado: el dinero se devuelve si no se cumplen los puntos 1–7. Antes de firmar, nota simple nueva.

Lista personal de documentos

Pedir antes de cualquier señal

- Número de plaza de garaje, su referencia catastral, finca, CRU y nota simple.
- Certificado bancario y procedimiento de cancelación registral de la hipoteca.

- Último recibo del IBI y escritura del vendedor.
- Título de ocupación, CEE registrado, documentos de la comunidad.
- Plano firmado de la puerta 9, confirmación de entrega libre, condiciones de los honorarios, borrador de reserva o arras.

Comprobar antes de la escritura

- Nota simple nueva de la vivienda y del garaje; escritura de cancelación o carta de pago.
- Certificados de no deuda del IBI y de los suministros; lectura de contadores.

MENSAJE PARA EL AGENTE — COPIE Y ENVÍE

Buenos días:

He revisado la nota simple de la vivienda de Calle del Prototipo 18, planta 4, puerta 9 (anuncio n.º 000000000 en el portal inmobiliario). Antes de firmar una reserva o arras, o de entregar cualquier cantidad, necesito lo siguiente:

1. La nota simple describe la finca 00000 como «sin anejos». Indiquen qué plaza de garaje se incluye en el precio y envíen su número, referencia catastral, finca registral, CRU y nota simple.

2. Certificado de la entidad acreedora sobre la situación de la hipoteca inscrita y el procedimiento previsto para su cancelación registral.

3. El último recibo del IBI con la referencia catastral 0000000XX0000X0001XX y la escritura de compraventa de la parte vendedora.

4. Confirmen que el plano «PTA 10» corresponde a la puerta 9 y cómo se obtienen los 99 m² útiles anunciados.

5. El título de ocupación vigente y la confirmación de que no existen expedientes urbanísticos abiertos.

6. El certificado de deudas de la comunidad, la cuota actual, las derramas aprobadas o previstas, las últimas actas y los estatutos.

7. El certificado de eficiencia energética registrado.

8. Confirmación de que la vivienda se entregará libre de ocupantes, e indicación de quién firmará y con qué poder actúa el agente.

9. Las condiciones de los honorarios del 5 % más IVA y el borrador de reserva o arras antes de cualquier firma o pago.

Muchas gracias. Un saludo,

[Su nombre]

A quién trasladar las preguntas

Abogado	Garaje como finca independiente, cancelación de la hipoteca, servidumbres, facultades del vendedor, condiciones de las arras y devolución de la señal
Banco y notario	Certificado bancario, carta de pago y cancelación registral
Arquitecto o aparejador	Contraste del plano con la vivienda y explicación de las superficies
Administrador de fincas	Deudas, cuotas, derramas, actas, normas de los garajes
Ayuntamiento	Ocupación; en caso de duda, certificado de circunstancias urbanísticas
Asesor fiscal	Impuestos de la compra de la vivienda y del garaje

Siguiente paso

1. Envíe el mensaje al agente. Pida respuestas con documentos, no solo con palabras.

2. Haga la visita. Fotografíe el número de puerta y el de la plaza y compare las estancias con el plano.

3. **Entregue los documentos a un abogado.** Lo esencial: el garaje, la hipoteca y la devolución de la señal.
4. **Firme solo cuando se cumplan las condiciones.** Si el vendedor no aporta documentos del garaje o de la hipoteca, mantenga la pausa.

Términos en breve

Nota simple — extracto informativo del Registro de la Propiedad a la fecha de expedición.

Finca registral y CRU — número del inmueble en el Registro y su código registral único.

Anejo — garaje o trastero vinculado jurídicamente a la vivienda en la misma finca.

Carta de pago y cancelación — documento del banco que acredita el pago y cancelación oficial de la inscripción hipotecaria.

Servidumbre — derecho o limitación a favor de otro inmueble, por ejemplo de vistas o de paso.

Ocupación — título municipal que acredita que la vivienda es apta para su uso.

Comunidad, cuota, derrama — comunidad de propietarios, su cuota ordinaria y una cuota extraordinaria.

IBI y CEE — impuesto anual sobre bienes inmuebles y certificado de eficiencia energética.

Reserva, arras, escritura — reserva, contrato con señal y escritura notarial de compraventa.

Fuentes

Nota simple informativa de la vivienda, Registro de la Propiedad, septiembre de 2026, 6 páginas; datos clave en las págs. 2–4.

Plano de distribución de la vivienda, 1 página, sin dirección, autor ni fecha.

Portal inmobiliario. Página del anuncio n.º 000000000.

Sede Electrónica del Catastro. Consulta y certificación de Bien Inmueble por la referencia catastral de la vivienda.

Fechas de acceso: septiembre de 2026. En un informe real aquí figuran los nombres de archivo, los enlaces directos al anuncio y a la ficha catastral y las fechas exactas.

Dónde comprobar lo que aún no está confirmado

Estos enlaces no confirman datos del inmueble. Indican a dónde pueden dirigirse usted, el vendedor o un abogado.

Registradores de España. Verificación de la nota simple mediante CSV. https://sede.registradores.org/csv

Registradores de España. Nota simple del Registro de la Propiedad: nota nueva de la vivienda y del garaje. https://sede.registradores.org/site/propiedad?lang=es

Ayuntamiento del municipio del inmueble. Declaración responsable de segunda o posteriores ocupaciones; certificado de circunstancias urbanísticas.

Generalitat Valenciana, IVACE. Registro de certificados de eficiencia energética, G15830. https://sede.gva.es/es/detall-tramit?id_proc=G15830

BOE. Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal: deudas de la comunidad en la compraventa. https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con

Fiabilidad y limitaciones

Este informe se ha elaborado con ayuda de IA y ha sido revisado por una persona antes de su entrega. La IA puede cometer errores. El análisis se limita a la información y los documentos facilitados y no sustituye el asesoramiento jurídico, técnico, fiscal o financiero independiente.

La fiabilidad es alta en los datos del Registro sobre la vivienda y el titular, y baja en el garaje, la deuda hipotecaria pendiente, la ocupación, la comunidad y la distribución real. No se ha realizado visita; la nota simple es una fotografía a su fecha de expedición y su autenticidad no se ha verificado por CSV. La falta de documentos no significa que no existan deudas o limitaciones.

Versión de la metodología: la vigente en la fecha de la comprobación. Befory ofrece un análisis informativo de los materiales disponibles, no sustituye una revisión jurídica, técnica, fiscal o de tasación independiente y no garantiza el estado jurídico ni físico del inmueble.

Para su abogado

Si lo solicita, le facilitaremos la versión profesional de este informe —con la base documental, las referencias a las páginas de los documentos y la comprobación completa de todos los criterios— junto con todos los documentos de su expediente.