Befory comprobación preliminar

Vivienda, Calle del Ejemplo 12, 1.ª planta, municipio costero, provincia de Alicante · 245.000 € (según anuncio) · portal inmobiliario, anuncio n.º 000000000

Para: Comprador · Comprobado: septiembre de 2026

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

PAUSA **Primero aclare qué vivienda exactamente se vende.**

La referencia catastral que nos envió, 0000000XX0000X0001XX, corresponde en el Catastro a otra dirección —Calle de la Muestra 30, escalera 2, planta 1.ª, puerta 7— y describe una vivienda de 72 m². El anuncio indica Calle del Ejemplo 12 y 120 m². En la dirección del anuncio el Catastro muestra otro edificio, y en su planta 1.ª no hay ninguna vivienda de esa superficie.

Hasta que el agente confirme por escrito la dirección, la puerta y la referencia catastral y explique la diferencia de superficie, no acuda a la visita ni transfiera dinero.

¿Qué gravedad tiene?

Es el riesgo principal en esta fase: ahora mismo no se puede afirmar con seguridad que el anuncio, la referencia catastral y la vivienda que le enseñarían sean el mismo inmueble. Cualquier revisión de documentos solo tiene sentido después.

- **Visita: no concertarla todavía.** Espere primero la respuesta del agente al mensaje de abajo. Si se confirman la dirección y la referencia, puede planificar la visita; en el lugar, fotografíe el número de la puerta y pida el recibo del IBI.
- **Reserva, arras o cualquier pago: no.** Ningún pago ni firma hasta confirmar el inmueble, disponer de la Nota Simple y aclarar la superficie.
- **La diferencia de superficie es grande: 120 m² frente a 72 m², es decir, 48 m² (67 %) más.** Es poco probable que una diferencia así se explique solo por un cómputo distinto de terrazas y de la parte de elementos comunes. Posibles causas: la referencia enviada corresponde a otra vivienda; la vivienda se unió a un local contiguo o se amplió; la superficie del anuncio está indicada de forma imprecisa. La RC, la escritura y un plano actualizado mostrarán cuál es la causa.
- **Distribución no confirmada.** El Catastro no muestra la distribución interior, por lo que los tres dormitorios y dos baños del anuncio deben confirmarse con un plano actualizado y una visita.
- **No se ha indicado la finalidad de la compra.** Si piensa destinarla a alquiler turístico, avísenos: requiere comprobaciones específicas.

Qué hemos contrastado

Qué se contrastó	En el anuncio	En el Catastro	Resultado
Dirección	Calle del Ejemplo 12	Según su referencia: Calle de la Muestra 30, escalera 2, planta 1, puerta 7. Calle del Ejemplo 12 es otro edificio (otra parcela)	**No coincide**
Referencia catastral	No publicada	0000000XX0000X0001XX existe; no se ha acreditado su relación con el anuncio	**Por aclarar**
Superficie construida	120 m²	72 m² (70 m² de vivienda + 2 m² de elementos comunes)	**No coincide**

Qué se contrastó	En el anuncio	En el Catastro	Resultado
Superficie útil	102 m² en las características, 108 m² en la descripción	El Catastro no indica la superficie útil	**Por aclarar**
Planta	1.ª	Planta 01	**Coincide formalmente**
Año de construcción	1982	1982 según su referencia; edificio de la dirección del anuncio: 1978	**Por aclarar**
Uso	Vivienda	Residencial	**Coincide formalmente**
Distribución	3 dormitorios, 2 baños, terraza y balcón	El Catastro no muestra la distribución: vivienda de 70 m² y 2 m² de elementos comunes, sin terrazas diferenciadas	**No confirmada**
Energía	Consumo 131 kWh/m² año (E), emisiones 27 kg CO_2/m² (D)	Certificado no facilitado	**No confirmada**

«Coincide formalmente» significa que los datos coinciden con la vivienda de la referencia enviada, pero aún no se ha acreditado que sea la vivienda del anuncio.

El edificio de su referencia catastral y el de la dirección del anuncio están en parcelas vecinas. El conjunto de su referencia tiene también direcciones catastrales en la calle del anuncio, por lo que la dirección del anuncio podría estar indicada de forma imprecisa. Es una suposición que debe confirmar el agente.

Qué hacer ahora

1. **Envíe al agente el mensaje de abajo.** Lo esencial: dirección, puerta, referencia catastral y explicación de 120 m² frente a 72 m².
2. **Pida el último recibo del IBI.** En él figura la referencia catastral de la vivienda por la que paga el vendedor. Es la forma más rápida de comprobar si la referencia es la correcta.
3. **Concierte la visita solo después de la respuesta.** En el lugar, compare portal, escalera y número de puerta con los documentos.
4. **Si resulta que la vivienda se unió a otra o se amplió,** pida las licencias de obra y la escritura en la que conste. Los cambios que no constan en los documentos pueden complicar la compra, la hipoteca y la reventa.
5. **No firme reserva ni arras ni transfiera dinero** hasta que un abogado revise la Nota Simple, las cargas, la ocupación y los documentos de la comunidad.
6. **Indíquenos la finalidad de la compra:** vivienda propia, alquiler de larga duración o alquiler turístico requieren comprobaciones distintas.

MENSAJE PARA EL AGENTE — COPIE Y ENVÍE

Buenos días:

Me interesa la vivienda anunciada en el portal inmobiliario con el n.º 000000000 (Calle del Ejemplo 12, 1.ª planta, 245.000 €). Antes de concertar una visita o entregar cualquier cantidad, les agradecería que me confirmaran por escrito:

1. La dirección exacta de la vivienda: número de portal, escalera, planta y puerta.

2. Si la referencia catastral de la vivienda es 0000000XX0000X0001XX. En el Catastro esta referencia corresponde a Calle de la Muestra 30, escalera 2, planta 1, puerta 7, con 72 m² construidos. Si no es la correcta, les ruego que me indiquen la referencia correcta y me envíen el último recibo del IBI.

3. Cómo se obtienen los 120 m² construidos del anuncio frente a los 72 m² del Catastro: si se han unido viviendas, ampliado o cerrado terrazas o realizado otras obras, y con qué licencias.

4. Cuál es la superficie útil correcta (el anuncio indica 102 m² y 108 m²).

5. Nota Simple reciente y escritura de propiedad, con finca registral y CRU.
6. Plano de la vivienda con la distribución actual de tres dormitorios y dos baños.
7. Licencia o declaración responsable de ocupación vigente.
8. Certificado de eficiencia energética vigente y justificante de su registro.
9. Certificado de deudas con la comunidad, cuota actual y derramas aprobadas o previstas.
10. Confirmación de que la vivienda se entregará libre de inquilinos y ocupantes.

Muchas gracias. Un saludo,
[Su nombre]

Lo que esta comprobación no puede mostrar

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.

El Catastro describe el inmueble, pero no confirma la titularidad, las cargas, la correspondencia de las reformas con las licencias, la ausencia de deudas ni el estado físico. Aquí solo se han contrastado el anuncio y los datos abiertos del Catastro en la fecha de la comprobación.

No se han facilitado la Nota Simple, la escritura, el recibo del IBI, el plano de la vivienda, los documentos de ocupación, los documentos de la comunidad, el certificado energético ni el borrador de reserva o arras. Por tanto, no se ha comprobado:

- qué vivienda se vende realmente y cuál es su referencia catastral;
- quién es el titular y si hay hipoteca, embargo u otras cargas;
- de dónde procede la diferencia de superficie y si una posible unión, ampliación o cierre de terrazas consta en licencias y en el Registro de la Propiedad;
- si existe un título de ocupación vigente;
- si hay deudas con la comunidad y derramas aprobadas (el anuncio indica una cuota de 90 € al mes);
- si la vivienda está libre de inquilinos y ocupantes;
- el estado técnico de la vivienda y del edificio; la cercanía al mar puede requerir una comprobación específica de las limitaciones de la zona costera en el informe completo.

Qué aporta el informe completo — 99 € IVA incluido

- Una vez confirmada la referencia, solicitaremos y analizaremos una Nota Simple reciente de esta vivienda.
- Contrastaremos titular, cargas, escritura, IBI, plano, ocupación, certificado energético y comunidad.
- Analizaremos con documentos la diferencia entre 120 m² y 72 m² e indicaremos qué licencias pedir.
- Revisaremos las señales territoriales y las condiciones esenciales de la reserva o las arras.
- Enumeraremos las condiciones previas a la señal; el contrato lo redacta un abogado.

Términos en breve

Catastro — base de datos pública que describe los inmuebles; no confirma la titularidad ni las cargas.

Referencia catastral (RC) — identificador de 20 caracteres de una unidad inmobiliaria concreta.

Construida y útil — superficie construida (con muros y parte de elementos comunes) y útil (suelo dentro de la vivienda).

IBI — impuesto anual sobre bienes inmuebles; el recibo indica la referencia catastral.

Nota Simple — extracto del Registro de la Propiedad sobre el titular y las cargas.

Escritura — documento notarial por el que el vendedor adquirió el inmueble.

Finca registral y CRU — número del inmueble en el Registro de la Propiedad y su código registral único.
Cargas — gravámenes inscritos: hipoteca, embargo y otros.
Ocupación — licencia municipal o declaración responsable que acredita que la vivienda es apta para su uso.
Comunidad y derrama — comunidad de propietarios del edificio y su cuota extraordinaria.
Reserva / arras — contratos previos con compromiso económico antes de la compraventa.

Fuentes

Portal inmobiliario. Página del anuncio n.º 000000000 (características y descripción declaradas por el vendedor).

Sede Electrónica del Catastro. Consulta y certificación de Bien Inmueble, para la referencia enviada. https://www.sedecatastro.gob.es/

Sede Electrónica del Catastro. Información de parcela e inmuebles, para la parcela de esa referencia y la dirección del anuncio.

Dirección General del Catastro. Servicio OVC Callejero: ubicación de ambas parcelas.

Fecha de acceso al anuncio y al Catastro: septiembre de 2026. En un informe real aquí figuran los enlaces directos al anuncio y a los datos catastrales del inmueble.

Vías para comprobaciones posteriores

Ayuntamiento del municipio del inmueble. Sede Electrónica: ocupación y situación urbanística.

Generalitat Valenciana. Autorregistro de viviendas de uso turístico (G19207): alquiler turístico. https://sede.gva.es/es/detall-tramit?id_proc=G19207

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

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

BOE. Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal: comunidad y derramas. https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con

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.