

Catastro, Registro y escritura: tres textos, una casa

Cada uno se escribió en un momento distinto y por un motivo distinto. Se cruzan el día que quieres vender.

1 · Los papeles que hay que reunir

Reúnelo todo antes de empezar. Casi todos los trámites de esta guía se cortan por un solo documento que falta, y volver a empezar cuesta más que esperar un día.

- La escritura de compra completa, con su descripción y sus linderos.
- La nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
- La consulta descriptiva y gráfica del Catastro, que se descarga gratis con la referencia catastral.
- El último recibo del IBI: dice a nombre de quién está la casa a efectos fiscales, que no siempre es quien la ocupa.
- Las licencias de las obras que se hayan hecho, si existen: una piscina o un porche cerrado cambian la superficie construida.

2 · El orden de las gestiones

- 1 Descarga primero la ficha del Catastro. Es gratuita y te da la superficie, el año y los elementos que la administración cree que tienes.
- 2 Pide la nota simple y pon los dos textos al lado de la escritura, en tres columnas: superficie, linderos, titular.
- 3 Anota cada diferencia, por pequeña que sea, con su fuente y su fecha.
- 4 Separa lo que es un error administrativo de lo que es una obra sin declarar: son dos caminos distintos y dos costes distintos.
- 5 Corrige primero el Catastro si el error es suyo, y después el Registro: el orden inverso multiplica el trabajo.

3 · Los errores que vemos repetirse

- Pensar que el Catastro prueba la propiedad. No la prueba: el Catastro es fiscal y descriptivo, la propiedad la prueba el Registro.
- Dejar el recibo del IBI a nombre del vendedor durante años. Se paga igual, y el día de vender hay que arreglarlo con prisa.
- Declarar una piscina construida hace años sin mirar antes qué dice el ayuntamiento sobre esa obra.

- Creer que una diferencia de metros se arregla con una llamada. Casi siempre hace falta un plano firmado por un técnico.
- Corregir el Registro sin corregir el Catastro. A los dos años reaparece la discrepancia en el recibo.

4 · Dónde lo compruebas tú mismo

Páginas oficiales, verificadas el 22/09/2026. La administración cambia sus pantallas sin avisar: si algo no coincide, manda la fuente oficial, no esta guía.

- **Sede Electrónica del Catastro**

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

- **Registradores de España, nota simple**

<https://www.registradores.org/>

- **Ley 7/1985, la referencia catastral como dato del padrón**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392>

- **Suma Gestión Tributaria, el IBI y su base**

<https://www.suma.es/concepto-ibi>

Si prefieres que lo hagamos nosotros

149 € el informe completo y el expediente de corrección

69 € sólo la comparación escrita: escritura, Registro y Catastro

No somos registradores ni técnicos. Una discrepancia de superficie o de linderos se corrige con un plano firmado por un topógrafo o un arquitecto técnico, que eliges y contratas tú. Tampoco inscribimos nada en el Registro: eso lo hace un notario o el propio registrador.

¿Una duda? Con un mensaje basta

Escríbenos por WhatsApp al **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784) y te contesta una persona. Preguntar no cuesta nada y no compromete a nada.

Guía informativa, no es asesoramiento jurídico ni fiscal. contact@holaowners.com · holaowners.com