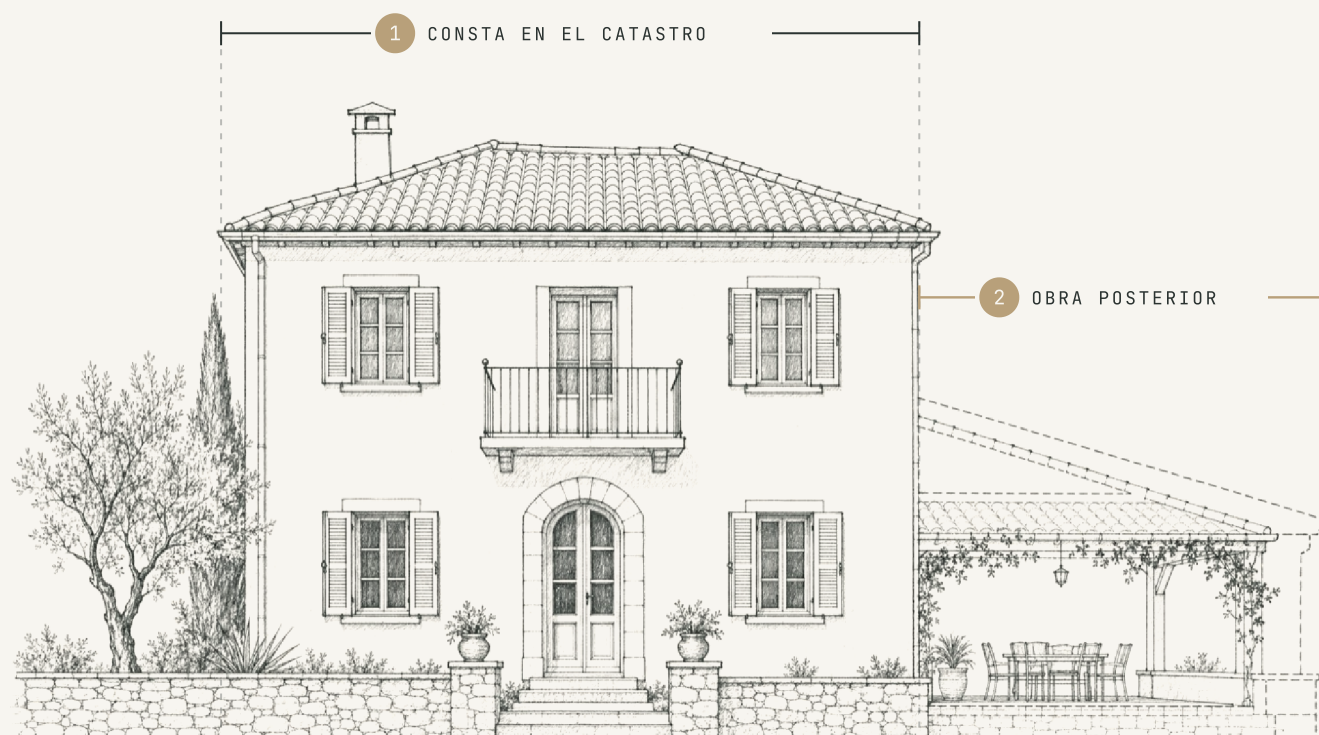


Los papeles que deben estar en regla

Dos registros, cuatro documentos, y no siempre describen la misma casa.



¿Sin licencia y sin registrar?
No forma parte de lo que compra.

QUÉ CONTIENE

1	Dos registros que no van a la par	p. 2
2	Los cuatro documentos y de dónde salen	p. 3
3	Lo que más veces falla	p. 4
4	Cargas, deudas y el informe obligatorio	p. 5
5	Quién revisa qué y dónde se piden los papeles	p. 5 y 6

REGISTROS PARA UNA CASA

2

DOCUMENTOS QUE SE REVISAN

4

INFORME OBLIGATORIO DESDE

50 años

Información general, no es asesoramiento fiscal ni jurídico. Haga revisar los papeles por un asesor que trabaje solo para usted. El informe obligatorio para edificios antiguos de la hoja 5 no es lo mismo que nuestra inspección de compra.

Dos registros que no se hablan entre sí

En España hay dos organismos que anotan qué se levanta sobre una parcela y de quién es. Sirven a fines distintos y ninguno actualiza al otro. Un solo documento nunca basta.



	1 CATASTRO	3 REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Qué recoge	El inmueble: ubicación, superficie, año de construcción	La propiedad: quién es el titular y qué cargas pesan sobre ella
Para qué sirve	El valor sobre el que se paga el IBI	Proteger su propiedad frente a terceros
Lo que <i>no</i> dice	Quién es el titular	Si la casa es lo que describe el catastro
El papel que se pide	Certificación catastral, hoja 3	<i>Nota simple</i> , hoja 3

LA PREGUNTA QUE HAY QUE HACER

¿Describen los dos registros la misma casa, y es la casa que he visto?

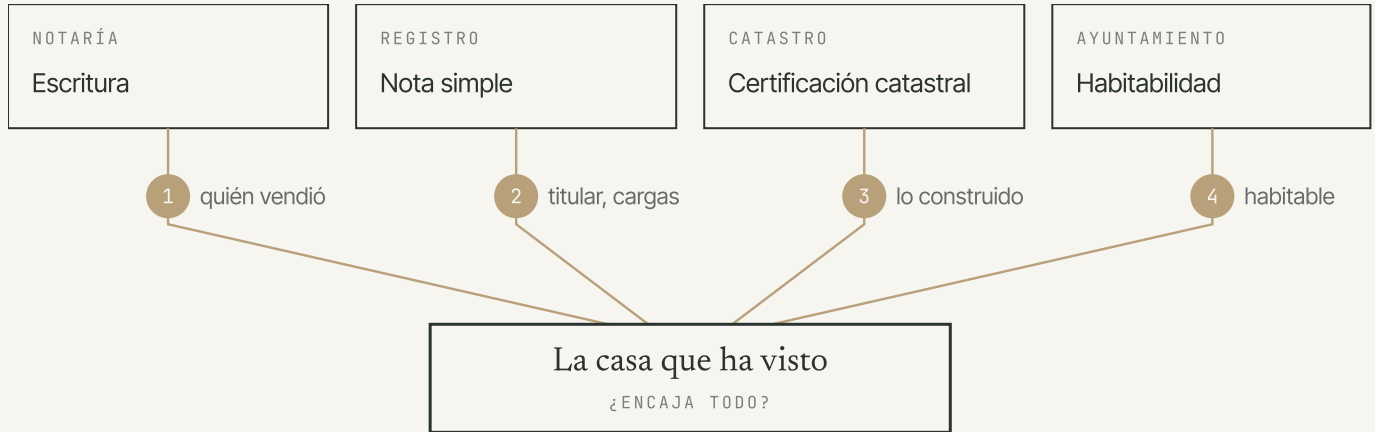
2 LA DIFERENCIA

Una ampliación puede constar en el catastro y no en el registro de la propiedad, o al revés, o en ninguno de los dos. Se descubre al vender o al reformar.

Cuatro ventanillas, una casa

Cada documento sale de una ventanilla distinta y responde a una sola pregunta.

Solo juntos dicen si la casa es lo que el vendedor dice que es.



Nº	DOCUMENTO	QUÉ DICE	DÓNDE SE PIDE
1	Escritura pública	Quién es el titular, qué se vendió y por qué precio	El vendedor o la notaría de la compra anterior
2	Nota simple	La situación de hoy: titular, superficie, hipoteca, embargos, servidumbres	El registro de la propiedad
3	Certificación catastral	Ubicación, superficie, año de construcción y valor catastral	El catastro
4	Cédula de habitabilidad	Que la vivienda se puede habitar	El ayuntamiento

2 EL DOCUMENTO MÁS IMPORTANTE

Una escritura antigua no dice nada de una hipoteca o un embargo posteriores. La nota simple sí. Pida una nueva justo antes de la firma.

4 EL DOCUMENTO QUE MÁS VECES FALTA

Sin él, el agua y la luz no se ponen a su nombre y no se puede alquilar. Pasa sobre todo en inmuebles antiguos y donde se ha obrado sin licencia.

CUATRO COSAS QUE SE PONEN UNA AL LADO DE LA OTRA

Nº	QUÉ	COMPARE	SI NO ENCAJA
1	Titular	La nota simple con quien firma la venta	Averigüe primero quién puede vender
2	Superficie	Nota simple, catastro y lo que hay construido	Pregunte dónde está la diferencia
3	Ampliaciones	Lo que se ve con lo que consta en papel	Véase la hoja 4
4	Cargas	Hipoteca o embargo en la nota simple	Pregunte a su asesor jurídico

Lo que más encontramos en los papeles

Hacemos 50 inspecciones al año. Solo la humedad y la ventilación salen más veces que unos papeles que no encajan con la casa.

INSPECCIONES AL AÑO

50

Dato propio de TREE, 17 de septiembre de 2026.

LO QUE ESTO NO DICE

Con qué frecuencia exactamente. El orden es nuestra experiencia, no un recuento.

1 Humedad y ventilación

2 Los papeles no encajan

ESTA GUÍA

3 Electricidad o tuberías

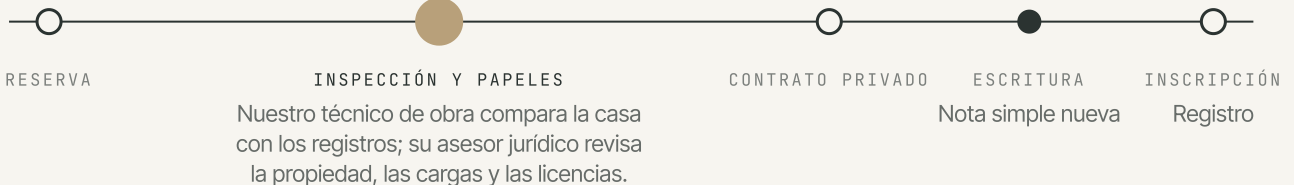
4 Cubierta o piscina

LAS TRES FORMAS MÁS FRECUENTES

PROBLEMA	CUÁNDO SE NOTA	QUÉ EXIGE
Ampliación sin licencia de obra	Al revender o al reformar	Legalizarla si las normas lo permiten, y si no, demolerla
El catastro no coincide con lo construido	En una tasación o en la venta	Actualizarlo con un certificado de un arquitecto
Falta la cédula de habitabilidad	Enseguida, al dar de alta el agua y la luz	Solicitarla, y solo sale adelante si el inmueble cumple

CUÁNDO SE REVISAN LOS PAPELES

— ANTES DE QUE LA COMPRA SEA FIRME —



LA CLAVE

Un fallo en los papeles no se hace pequeño con el tiempo. Después de la escritura es problema suyo, ya no del vendedor.

UN HALLAZGO NO ES EL FINAL

Se le plantea al vendedor, antes de que la compra sea firme. Lo que pase después depende de lo que acuerden.

Qué más conviene pedir

Las deudas y las obligaciones pueden seguir pesando sobre la vivienda cuando el vendedor ya se ha ido. Estos son los papeles que las enseñan.

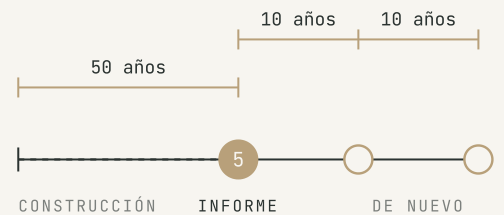
Nº	DOCUMENTO	POR QUÉ	DÓNDE SE PIDE
1	Recibo del IBI y justificante de pago	Un recibo impagado sigue pesando sobre la vivienda	El ayuntamiento o el vendedor
2	Certificado de la comunidad de propietarios	Deudas pendientes, cuota y derramas	El administrador
3	Certificado de eficiencia energética	Obligatorio para vender y para alquilar	El vendedor
4	Licencias de las obras que se hayan hecho	Para ampliaciones, porches, piscina o plantas	El ayuntamiento
5	Informe sobre el estado del edificio	Obligatorio a partir de los 50 años, véase abajo	El propietario

5 EL INFORME OBLIGATORIO PARA EDIFICIOS ANTIGUOS

En la Comunitat Valenciana, el propietario de un edificio de viviendas de más de 50 años debe tener un informe sobre su estado: el *Informe de Evaluación del Edificio*. Vale también para una vivienda unifamiliar. El informe tiene una validez de 10 años.

Si falta, cuenta como infracción urbanística. También hace falta para pedir ayudas a la rehabilitación.

Este informe legal no es lo mismo que nuestra inspección de compra. Ninguno sustituye al otro.



Ejemplo: un chalet de 1970 tiene más de 50 años. Pregunte si el informe existe y de qué fecha es.

QUIÉN REVISA QUÉ

QUIÉN	QUÉ HACE	QUÉ NO HACE
Su asesor jurídico	La propiedad, las cargas, las deudas y las licencias. Trabaja solo para usted, por alrededor del 1 % del precio de compra	Valorar la construcción
Nuestro técnico de obra	El estado del inmueble, y si lo construido coincide con lo registrado	Redactar la escritura
La notaría	Si la escritura está formalmente en orden y si hay inscripciones que lo impidan	Defender sus intereses
La gestoría	La tramitación después de la escritura: impuestos, inscripción, catastro	Valorar los documentos

La notaría no revisa por usted

UN MALENTENDIDO FRECUENTE

Se suele dar por hecho que la notaría revisa la compra entera. No es así: comprueba que la escritura está formalmente en orden, no si la casa es lo que usted cree que compra. Esa revisión corresponde a un asesor que trabaja solo para usted.

LA INSPECCIÓN

800 € si ya tiene una vivienda en mente.
Incluida si busca solo con nosotros.

MÁS INFORMACIÓN

Guía 03 (La inspección técnica) y guía 04 (Reformar y licencias).

QUÉ PEDIMOS NOSOTROS

Al preparar la compra pedimos las dos notas, la del registro y la del catastro. La escritura, la cédula de habitabilidad y las licencias se las pedimos al vendedor. Lo que cuesta cada papel varía según el documento y la oficina; lo averiguamos por usted.

QUIÉN LOS LEE DESPUÉS

Su asesor jurídico valora la propiedad, las cargas y las licencias. Nuestro técnico de obra pone los papeles al lado de la casa misma. Justo antes de la escritura pedimos la nota simple otra vez.

¿Dudas sobre un inmueble?

Envíenos la dirección o la referencia catastral. Con una nota simple del registro y los datos del catastro vemos enseguida si hay algo que no encaja.

[📅 Reserve una llamada](#)

LLAMAR

+34 865 76 03 63

ESCRIBIR

info@tree.es

TEMA	FUENTE
Registros, documentos y dónde se piden	Práctica de compraventa en la provincia de Alicante · Catastro, Registro de la Propiedad, ayuntamiento
Informe obligatorio para edificios antiguos	Decreto 53/2018, Generalitat Valenciana · habitatge.gva.es, consultado el 17 de septiembre de 2026
El agua y la luz a su nombre	Confirmado por nuestro asesor jurídico, septiembre de 2026
Hallazgos, inspecciones al año, precio de la inspección	Dato propio de TREE, 17 de septiembre de 2026
Asesor jurídico, alrededor del 1 %	Dato propio de TREE, 17 de septiembre de 2026

Información general, no es asesoramiento fiscal ni jurídico. Lo que ocurra con una reserva si los papeles no están en regla depende de lo que se acuerde con el vendedor. Este documento lleva fecha de referencia y se revisa cada trimestre.

LA SERIE GUÍAS TREE

01 Comprar en España	02 Lo que cuesta	03 La inspección técnica	04 Reformar y licencias	05 Comprar una parcela y construir en ella
06 Los papeles que deben estar en regla	07 Después de las llaves	08 Herencia y testamento	09 Alquilar	10 Hipoteca para no residentes