

## **Consecuencias de las diferencias de superficies entre catastro y registro**

Para evitar las consecuencias derivadas de las diferencias de superficies que se describen en el **catastro y registro**, es muy importante contratar a un profesional especializado y debidamente capacitado en el área de **urbanismo** pues resulta imprescindible que se haga una exhaustiva averiguación de todos los aspectos legales relativos a la vivienda.

Entre la numerosa casuística que puede acontecer durante las pertinentes averiguaciones se encuentra el caso de la **discrepancia de superficies** entre aquéllas reflejadas en el catastro y en el registro de la propiedad.

Siguiendo con lo anterior, es importante tener presente que ambas superficies rara vez suelen coincidir. Esto es debido al hecho de que la **superficie registral** se toma de mediciones perpetradas por arquitectos y las catastrales se toman de fotografías por vía satélite; sin embargo, a veces esas diferencias se deben claramente a hechos distintos del método de medición pues la variación es demasiado acusada.

Los anteriores hechos pueden deberse a que por ejemplo se hiciesen ampliaciones en la vivienda que no quedasen registradas en el Registro de la Propiedad, lo que incide en que la superficie catastral sea superior a la registral, no figurando en este caso la descripción completa de la vivienda a adquirir de una manera oficial en el Registro de la Propiedad; en este caso, habría que actualizar dicha descripción siguiendo los trámites pertinentes.

Otra circunstancia que puede darse y que incida en una disparidad de superficies es en la no declaración intencionada del propio promotor de la superficie total de las viviendas de un complejo por ahorro de impuestos.

### **El nuevo propietario podría tener que pagar las cantidades impagadas**

Sea cual sea el caso, puede derivar en que con posterioridad se le pretenda cobrar al nuevo propietario y por tanto nuevo obligado tributario por las cantidades impagadas que aún sean legalmente reclamables o a la imposibilidad de poder efectuar obras en la vivienda sin la previa regularización de la realidad de la misma.

En Lexland Abogados, nuestro departamento de urbanismo posee una amplísima experiencia en la averiguación de la realidad de la vivienda a adquirir a efectos de superficie, ofreciéndole las distintas vías posibles de actuación frente a los vendedores en pos de la defensa de sus intereses, así como procediendo en cada caso a la actualización de esa realidad en los organismos que resulten procedentes.

## **Lexland Abogados | Asesoramiento legal y fiscal**

Nuestros abogados son especialistas que abarcan prácticamente todas las áreas del Derecho tanto para empresas como para particulares. Bufete de abogados en Marbella?.

<http://www.lexland.es>

---

Además, para lo anterior, trabajamos activamente con grandes profesionales del sector, ya sean técnicos, arquitectos, etc., para la obtención de la documentación que resulte necesaria para llevar a cabo la citada tarea.