

Cómo organizarnos frente la propiedad



Adaptación de la guía del Sindicat de Llogateres de Barcelona

Inquilinas y propietarios estamos en una relación de total desigualdad por muchas razones, que pueden ser económicas, legales o de tipo orgánico, es decir, sobre cómo están organizadas la mismas relaciones de la propiedad.

La **relación vertical, entre nosotros y la propiedad, está totalmente bloqueada**. Mientras ellos nos piden si estamos casados o no, si tenemos perro o gato, contratos o nóminas. Nosotros no solemos saber nada de la propiedad, especialmente si son grandes tenedores: sabemos poco más que el nombre. Los administradores nos cortan el paso y nos impiden el acceso a datos que nos podrían servir para hacer presión.

La **relación horizontal, entre nosotros y el resto de inquilinas, también está totalmente capada**, y esta relación es esencial para nosotros ya que nos permitiría organizarnos colectivamente. No es lo mismo enfrentarte a la propiedad a solas que de forma conjunta: si esto es cierto para cualquier propietario, lo es especialmente para los grandes tenedores, con diferentes bloques. Ante los grandes tenedores, ya sean particulares o inmobiliarias, es donde nos sentimos más empujados, con menos poder. Pero **si conseguimos desbloquear esta relación horizontal, organizar las vecinas de la misma propietaria, es donde potencialmente tenemos más poder**. Y es entonces cuando podremos empezar a revertir la relación inquilino-propietario y empezar negociar en pie de igualdad.

¿Qué queremos saber?

- Si nuestro edificio es de un solo propietario: para organizar a las vecinas.
- Qué otros bloques tiene la misma propiedad: para organizar a las vecinas.
- Qué relaciones tiene la propiedad con otras empresas: averiguar otros intereses económicos que tengan, que nos sirva para presionar desde diferentes lados.

Esta es una pequeña guía para recopilar estos datos de forma rápida sin rompernos la cabeza. Utilizaremos tres herramientas: el web del catastro, las oficinas y la página web del registro de la propiedad, y diferentes webs de elaboración de informes de empresas.

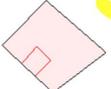
1. Cómo saber si todo el bloque es de la misma propiedad y el número de referencia catastral

Normalmente, cuando llevas un tiempo viviendo en el mismo bloque, es una cosa que sabes. Si no lo sabes o no lo tienes claro, lo puedes consultar rápidamente en el web del catastro: <https://www1.sedecatastro.gob.es/cycbieninmueble/ovcbusqueda.aspx>. Podemos buscar por "CALLE/NÚMERO" y damos a "DATOS"

RC	CALLE/NÚMERO	POLÍGONO/PARCELA	COORDENADAS	CRU
Provincia	Seleccione una provincia			
Municipio	Seleccione un municipio			
Vía	Introduzca parte del nombre de la vía	Q	Número	Q
Dirección interna	Bloque	Escalera	Planta	Puerta
DATOS CARTOGRAFÍA				

Nos dará diferente información de la finca, los metros cuadrados, año de construcción. El que nos interesa está a la segunda caja "PARCELA CATASTRAL". Si nos dice "**Parcela construida sin división horizontal**" es que todo el bloque pertenece a la misma persona o sociedad. Si nos dice "...**con división horizontal**" es que cada piso es de una propietaria diferente.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	6637407DF2863H0001B0 
Localización	PS BONANOVA 118 08017 BARCELONA (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	288 m ²
Año construcción	1900

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	PS BONANOVA 118 BARCELONA (BARCELONA)
Superficie gráfica	74 m ²

Tenemos que tener en cuenta que puede ser que los datos del catastro no estén actualizadas. Si el vecino o vecina dice que es de propiedad vertical y el catastro no, nos fiaremos de la persona que vive allá y no del catastro. También ocurre que el bloque tiene hecha la división horizontal pero igualmente todos los pisos son del mismo propietario.

2. Cómo saber quién es la propiedad de mi vivienda durante el confinamiento y qué otras propiedades tiene:

La gestión consta de dos pasos básicos (que se convertirán en tres):

- 1) Pedir la **Nota simple** de nuestra propiedad para saber nombre y NIF del propietario
- 2) Pedir el **Servicio de índice** de nuestro propietario para saber en qué otros registros tiene propiedades
- 3) Volver a pedir las **notas simples** de cada uno de los registros indicados en el Servicio de índice.

Pedir la nota simple

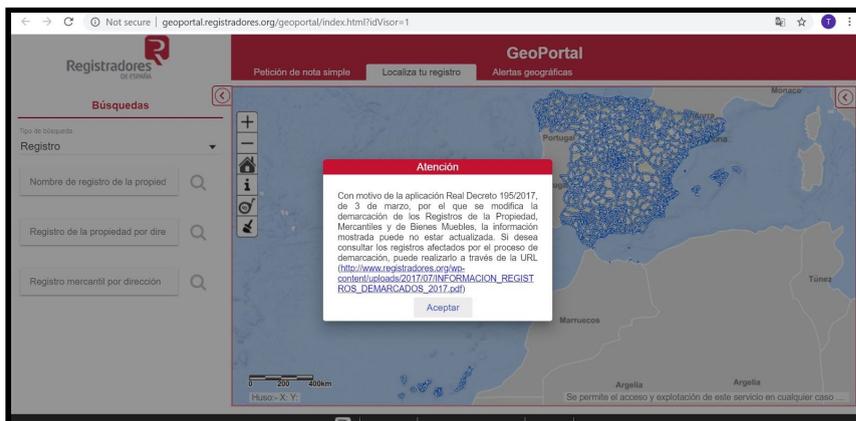
Muchas veces pensamos que conocemos quién es el propietario de nuestra vivienda habitual, pero solo podemos estar seguros de ello obteniendo esta información directamente del Registro de la Propiedad. El documento que nos informa sobre la titularidad de una vivienda es la **nota simple**. El documento que nos informa sobre el número de propiedades que tiene una misma persona, física o jurídica, es el **servicio de índices**. Además, cada finca o vivienda de un mismo propietario tiene su propia **nota simple**, que nos da detalles concretos de estas.

La situación actual nos permite solicitar estos documentos de forma fácil mediante los correos electrónicos de los distintos registros de la propiedad de Barcelona. Para conseguirlo hay que seguir estos pasos:

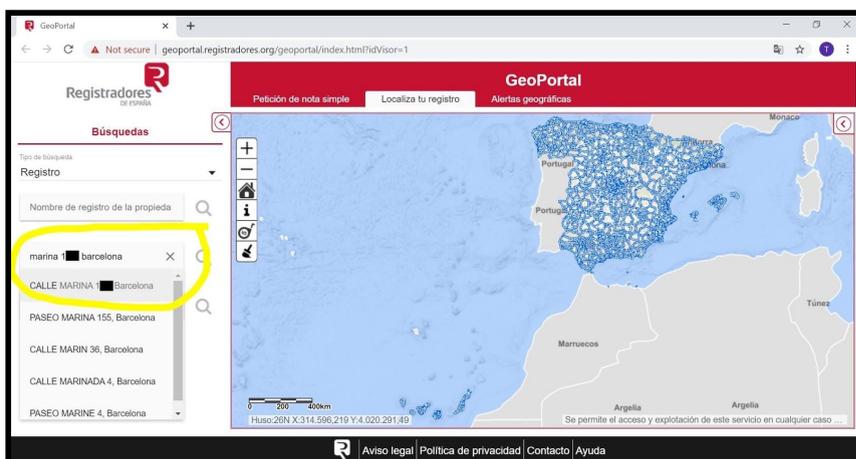
1. Entrar en <https://www.registradores.org> y dar a “Localiza tu registro” (<http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html>). Si la página no carga, probar más tarde, a veces se bloquea (podéis probar también de introducir el link manualmente sobre el buscador).



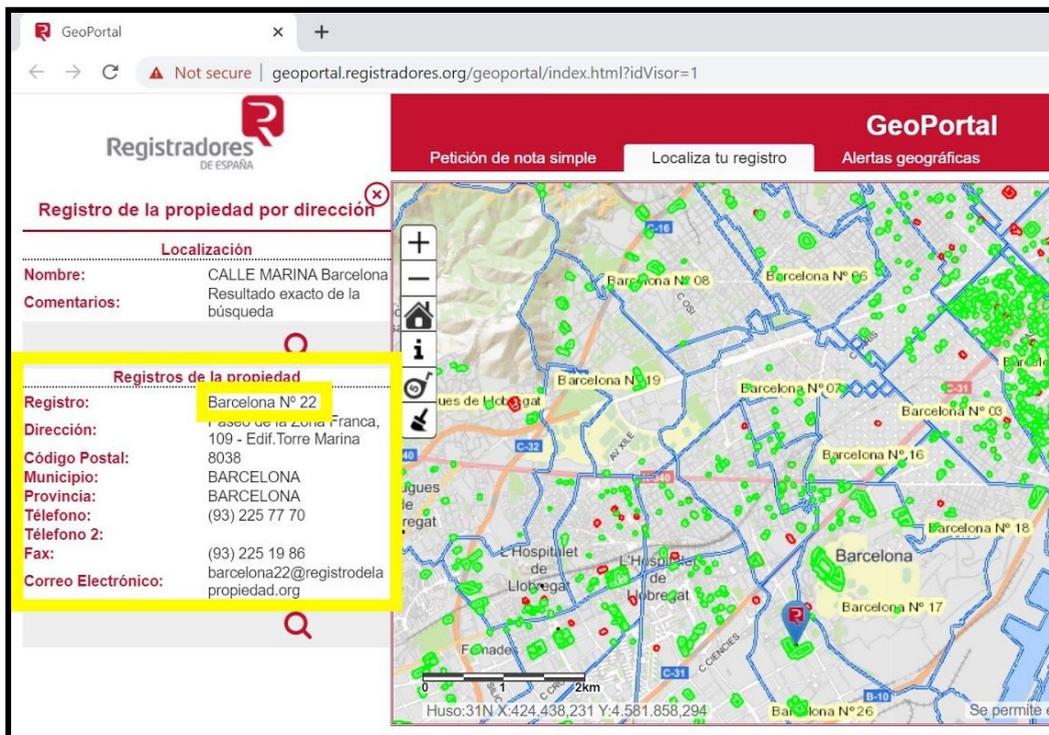
2. Te encontrarás con esta pantalla:



3. En el segundo recuadro, donde pone “Registro de la propiedad por dirección”, poner la propia dirección.



4. En el recuadro lateral saldrá qué número nos corresponde (por ejemplo "Barcelona N°22). En este recuadro también aparece la dirección de correo electrónico. (En este caso: barcelona22@registrodelapropiedad.org)



5. Entonces debes escribir un correo, preguntando, en primer lugar, quién es la propiedad de nuestra vivienda, si no conoces el nombre o el NIF/CIF de tu propietario. Te dejamos una plantilla:

Buenos días,

Tal y como se indica en la página web oficial del registro, durante el estado de alarma existe la opción de tramitar la compra de Notas Simples por correo electrónico. Deseo, por lo tanto, tramitar la compra de la nota simple informativa de la persona física titular de mi vivienda habitual arrendada y situada en _____ [dirección, número y piso] con referencia catastral _____ [referencia catastral, obtenida por internet como se explica en el paso 1 de esta guía] para saber si la arrendadora entraría en la tipología de gran tenedora de vivienda que establece el artículo 4 del Decreto Ley 11/2020 y así poder saber a qué vía de la moratoria arrendaticia me podría acoger.

Mi nombre es _____ [Nombre y Apellidos]. Adjunto mi DNI como legítima interesada

[Adjuntar nuestro DNI]

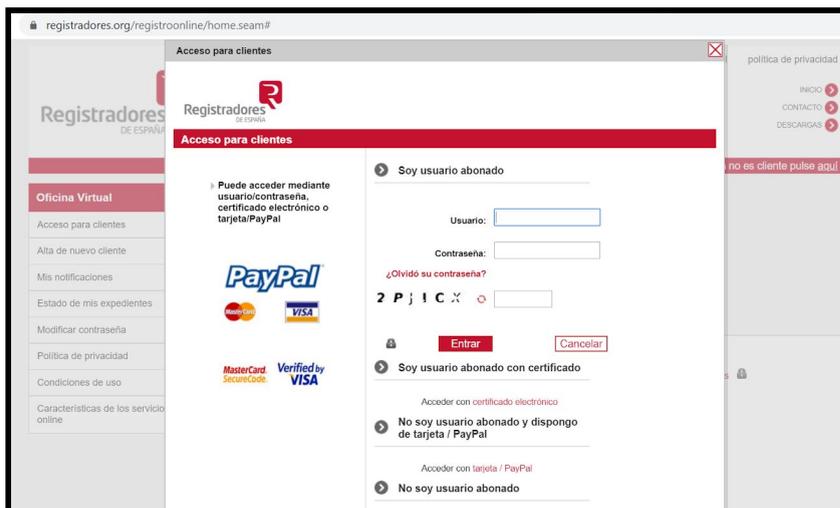
6. Generalmente, recibirás una respuesta a este correo electrónico donde te informaran que la tramitación de esta documentación tarda uno o dos días y que te enviarán la factura de cada nota simple pedida (aproximadamente 3,60 € / nota simple) así como un número de cuenta para poder hacer la transferencia. Una vez hayan recibido el comprobante de la transferencia, te enviarán la nota simple informativa.
7. Si ya conocías el nombre o NIF/CIF de tu propietario, o bien cuando te respondan este mail, deberás enviar un segundo mail pidiendo, esta vez si, la **nota simple de tu vivienda**. Esta

información será fundamental para empezar a trazar una estrategia de negociación con tu propietario.

8. Normalmente se van a negar a dar esta información pero están obligados por ley a proporcionarla. Así que es importante ser insistentes en nuestra demanda y no aceptar la primera negativa.
9. Si aún así, no responden al correo electrónico si te ponen problemas para obtener la información o si deseas acelerar el proceso, se puede obtener la nota simple abonando alrededor de 10€ por documento. Para ello, es necesario registrarse en la página web del Registro de la Propiedad Online y solicitar cada documento a través de ella:
<https://www.registradores.org/registroonline/home.seam>



10. Si no conoces el nombre de tu propietario tienes que pedir, en primer lugar, la **nota simple por geolocalización**. Si conoces el nombre y el NIF/CIF de tu propietario, puedes pedir directamente la **nota simple de una finca**. Una vez obtengas la nota simple de tu vivienda, tendrás que volver a entrar y pedir el **servicio de índices** para saber qué otras propiedades tiene.



11. Finalmente, tendrás que registrarte y dar tus datos bancarios para abonar el precio de los documentos y los recibirás en tu correo electrónico.

Pedir el servicio de índice

Con este trámite nos darán un listado de los registros de la propiedad donde tiene inmuebles el propietario en cuestión. **Después tendremos que escribir otro correo electrónico a cada uno de los registros que nos aparezcan para saber la información de las fincas pidiendo TODAS las notas simples de cada registro.**

Podemos encontrar el correo electrónico de todos los registros del Estado en este link: <https://www.registradores.org/lista-de-correos-electronicos-de-los-registros-de-la-propiedad>

Para pedir el servicio de índice escribimos un correo a la misma dirección electrónica dónde hemos pedido la nota simple diciendo:

Buenos días

Tal y como se indica en la página web oficial del registro, durante el estado de alarma existe la opción de tramitar la compra de Notas Simples por correo electrónico. Quisiera, entonces, tramitar la compra de una nota del servicio de índices de propiedades de la persona física titular de mi vivienda habitual arrendada y situada en _____ [dirección, número y piso] con referencia catastral _____ [referencia catastral, obtenida por internet como se explica en el paso 1 de esta guía] para saber si la arrendadora entraría en la tipología de gran tenedora de vivienda que establece el artículo 4 del Decreto Ley 11/2020 y así poder saber a qué vía de la moratoria arrendaticia me podría acoger.

Los datos de la titular son: [datos: Nombre del propietario / empresa + NIF, información que hemos conseguido al pedir la nota simple]

Adjunto escaneado mi DNI como legítimo interesado: [nuestro DNI]

Atentamente, [nuestro nombre]

En el servicio de Índices nos dirá a qué registros hay inmuebles, ¡pero **no** cuántos inmuebles! Lo tendremos que mirar a cada uno de los registros. A diferencia de las notas simples los servicios de índices se pueden pedir a cualquiera de los registros.

Per ejemplo:

PEPITO DE LOS PALOTES NIF: 55544422K

Registro	Municipio	Provincia
BARCELONA 11	BARCELONA	BARCELONA
BARCELONA 3	BARCELONA	BARCELONA
BARCELONA 5	BARCELONA	BARCELONA
CERDANYOLA 3	CERDANYOLA	BARCELONA

“Barcelona 11” Significa que tenemos que escribir un correo electrónico al registro n.º 11 (no que haya 11 inmuebles). Una vez tenemos el listado, en este caso tendríamos que contactar por correo electrónico con los 11, 3 y 5 de Barcelona y el 3 de Cerdanyola. Para hacer esto entonces hay que volver a seguir los pasos para conseguir las notas simples de todos los registros.

3. Buscando empresas y directivos...

Existen diferentes webs que nos proporcionan informes de empresas sobre acciones, liquidez, directivos, apoderados, sentencias, etcétera. La mayoría son de pago, como por ejemplo [Axesor](#) o [Iberinform](#), pero hay muchas más. Quién quiera pagar, adelante, pero aquí comentamos las que son gratuitas y nos proporcionan información bastante potente.

Infoempresa: <https://www.infoempresa.com>



- Hay que introducir el nombre o el CIF de la empresa que queremos investigar. Podemos probar de escribir el nombre de nuestro propietario para ver si tiene un cargo en alguna empresa.
- Por cada empresa aparece un listado de sus directivos con las fechas de nombramiento. Importando fijarse en las fechas para no perder el tiempo con gente que ya ha sido cesada. Por cada persona te hace un listado de las empresas en las que tiene cargo.

Einforma: <https://www.einforma.com>



- Es de pago, pero con una cuenta nueva, nos permite tener 5 informes gratuitos. Lo podemos usar cuando necesitamos tener un informe más completo, ya que tendremos cosas que no nos da infoempresa como por ejemplo empleados, ventas, capital, información financiera, etc.

4. Buscando personas...

Las personas con poder como las que trataremos a veces son caras semipúblicas. Una simple busca en Google no cuesta nada y nos puede sorprender las cosas que pueden aparecer.

También puede ser útil buscar en **hemerotecas de diarios** como: <http://www.lavanguardia.com/hemeroteca>. Diferentes noticias económicas pueden ayudar mucho.

Tenemos que intentar encontrar teléfonos, direcciones de domicilios... Usamos diferentes páginas:

- <http://blancas.paginasamarillas.es/jsp/home.jsp>
- <http://www.espana-directorio.com>
- <http://www.abctelefonos.com>

Es difícil, ya que cuanto más arriba en la escala social más se protegen. Pero algunos salen. Si buscamos por el nombre del cónyuge podemos tener más suerte.

También puede ser útil buscar al BOE, y sobre todo al BORME: <https://www.boe.es/buscar/anborme.php>