

Investigar a la propietat

Organitzar-nos enfront de la propietat: recollint dades

Llogateres i propietàries estem en una relació desigual i en desavantatge per moltes raons: econòmiques, legals, etcètera. Una de les raons, entre altres, és de tipus orgànic, sobre com estan organitzades la mateixes relacions de la propietat.

La relació vertical, entre nosaltres i la propietat, està totalment bloquejada. Mentre ells ens demanen si estem casats o no, si tenim gos o gat, contractes, nòmines... nosaltres no solem saber res de la propietat, i especialment quan són grans tenidors. Sabem poc més que el nom; no sabem on viuen, de què treballen ni tan sols el seu telèfon. Els administradors ens tallen el pas. I totes aquestes dades són informació que ens pot arribar a servir per fer pressió a favor nostre.

La relació horitzontal, entre nosaltres i la resta de llogateres, també està totalment capada per aquesta falta d'informació. I aquesta relació és essencial per organitzar-nos col·lectivament. No és el mateix enfrontar-se a la propietat sola que de forma conjunta. Si això ja és cert per a qualsevol propietari, ho és especialment per als grans tenidors, amb diferents blocs. Davant dels grans tenidors, ja siguin particulars o immobiliàries, és on ens sentim més empetitits, amb menys poder. Però si aconseguim desbloquejar aquesta relació horitzontal, compartint informació i organitzant les veïnes de la mateixa propietat, és com podem arribar a tenir més poder, revertint el desequilibri en la relació llogater-propietari per tal de començar a negociar en peu de igualtat.

Què volem saber?

Si el nostre edifici és d'una sola propietària

- ➔ Per organitzar-se amb les veïnes del mateix bloc

Quins altres blocs té la mateixa propietat

- ➔ Per organitzar-se amb les veïnes d'altres blocs

Quines relacions té la propietat amb altres empreses

- ➔ Esbrinar altres interessos econòmics que tinguin, que ens serveixi per pressionar des de diferents bandes

Aquesta és una petita guia per recopilar aquestes dades de forma ràpida sense trencar-nos el cap. Utilitzarem tres eines: el web del *cadastre*, les oficines del *registre de la propietat*, i diferents webs d'elaboració d'*informes d'empreses*.

Com podem saber si tot el bloc és de la mateixa propietat

Normalment, quan portes un temps vivint en el mateix bloc, és una cosa que ja saps. Si ve algú al Sindicat i diu que no ho sap o no ho té clar, ho podem consultar ràpidament al web del cadastre: <https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCBusqueda.aspx>

Podem buscar la referència cadastral si ja ens consta al contracte, o per l'adreça postal ("CALLE/NÚMERO"). El cadastre ens donarà informació diversa sobre la finca. Els metres quadrats o l'any de construcció ens poden interessar per qüestions relacionades amb l'índex de preus de lloguer. Però per conèixer millor a la propietat el que ens interessa està a la segona caixa: "PARCELA CATASTRAL".

- Si ens diu "**Parcela construida sin división horizontal**" és que tot el bloc pertany a la mateixa persona o societat.
- Si ens diu "Parcela construida con división horizontal" és que cada pis és de una propietària diferent.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	6637407DF2963H0001B0
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

(*). Hem de tenir en compte que pot ser que les dades del cadastre no estiguin actualitzades. Si el veí o veïna diu que és de propietat vertical i el cadastre no, ens fiarem de la persona que viu allà i no del cadastre.

Com saber quins altres blocs té la propietat

Per recollir aquesta informació haurem de desplaçar-nos al Registre de la Propietat. A Barcelona està al **Passeig de la Zona Franca, 109. <M> Foc (L10S) i Bus H16**. Per propietats d'altres municipis haurem d'anar als seus corresponents registres.

Què hem de portar:

- **Diners!** Per cada un dels tràmits al Registre ens demanaran una taxa. No és molt, però s'ha de pagar.
- El **nom complet del propietari i el seu NIF**. En tots els contractes de lloguer apareix, per tant no tindrem problema. Si ha canviat de propietari, ho comentem més avall.

La gestió consta de dos passos:

- 1) Demanar un **Servei d'Índexs** o "Servicio de Índices" del nostre propietari
- 2) Demanar una **Nota Simple** per cada una de les finques

Això és així perquè el Registre de la Propietat funciona amb diferents registres independents entre si, vinculats a les diferents zones de la ciutat. La informació d'una finca només ens la donaran en el seu registre corresponent. Així que ens haurem de moure amunt i avall per diferents plantes.

Si voleu saber quin registre pertoca a una zona o una direcció concreta podeu consultar aquest mapa: <http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html>. De tota manera, per la gestió que estem comentant aquí, que és aconseguir un llistat de finques a partir de les dades de la propietat, no ens farà falta aquest mapa.

Servei d'Índex

Cost: 10,91 €

Amb aquest tràmit ens donaran un llistat dels registres de la propietat on té immobles el propietari en qüestió. Després ens haurem de desplaçar a cada un dels registres que ens apareguin per saber la informació de les finques. A diferència de les notes simples els serveis d'índexs es poden demanar a qualsevol dels registres.

Per exemple:

SEBASTIÁN IZQUIERDO LÓPEZ

NIF: 55544422K

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

Un cop tenim el llistat, en aquest cas hauríem d'anar als registres 11, 3 i 5. També hauríem d'anar fins a Cerdanyola o bé demanar-ho online, però és bastant més car.

Per demanar les notes simples hem de moure'ns per l'edifici i anar a cada registre, un per un. A cada planta hi ha diferents registres i no segueixen un ordre lògic, però podem utilitzar aquesta xuleta:

Registre nº	Planta
1	2
2	4
3	2
5	3
6	2
7	2
8	3
10	3
11	4
12	3
13	4
14	2
16	2

Registre nº	Planta
17	2
18	2
19	3
20	3
21	3
22	3
23	4
24	3
25	4
26	4
27	4
28	2
30	3

Notes simples

Cost: 3,64 €

En una nota simple d'una finca ens apareixen tres apartats: Descripció, titularitat i càrregues. En la descripció apareix l'adreça, que és el que ens pot interessar.

Es poden demanar tantes notes simples com finques tingui la propietat en aquella zona corresponent al registre que demanem. Pot ser que ens la facin al moment, però el més probable és que ens diguin que tornem a recollir-les en persona en un parell de dies.

Igual que en els servei d'índexs, en la sol·licitud haurem de posar les nostres dades.

En tota nota simple demanen la causa de l'interès legítim. No importa gaire perquè no demanen més explicacions. Si voleu podeu posar "Investigació jurídica per interposició d'accions".

En alguns formularis demanen el límit de finques. Com que volem saber totes les finques d'aquell propietari d'aquella zona, no posem límit. El que sí que és important és que indiqueu que només voleu una nota per bloc.

Es paga cada nota que demanem. Però al cap i a la fi, si no volem tenir cap certificació podem intentar aconseguir la informació d'una altra manera. Si aconseguim caure-li bé a la persona que ens atén, i el que ens interessa és l'adreça, potser ens la diu de paraula sense que haguem d'obtenir la nota.

Si el que ens interessa és el número d'habitatges que té en cada registre per saber si és gran tenidor, també podem intentar que ens ho diguin de paraula. Però també podem demanar que ens diguin quant ens costaran totes les notes, i dividir el número entre 3,64€ per obtenir el número de finques. Per exemple: $58'24€ / 3,64€ = 16$ notes simples, 16 finques. Pot ser orientatiu, però caldria demanar les notes per confirmar que es tracta d'habitatges.

Cadascú que ho jugui com vulgui.

Què passa si el contracte té uns anys i ha canviat de propietat?

En principi el canvi de mans s'ha de notificar al llogater. Però si tot i això, per la raó que sigui el llogater no ho sap, no passa res. També pot ser que, si la propietat és una societat, el nom que aparegui al contracte sigui el d'un apoderat de la societat i no l'empresa mateixa. De la mateixa manera que podem demanar una nota simple pel nom de la propietat, també la podem demanar per l'adreça de la finca. En qualsevol cas, no cal que ens trenquem molt el cap amb això. La tendència és que es concentri la propietat i no al revés. Si un bloc s'ha venut a una nova societat, el més lògic és que la resta de finques de l'antiga propietat també ho siguin de la nova. Amb herències passa el mateix.

Llavors els dos passos es converteixen en tres:

- **Nota simple a partir de l'adreça**, i així sabrem el nom de la propietat. L'hem de demanar al registre que ens toqui segons <http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html>, o preguntant allà mateix.
- Demanar un "**Servei d'Índexs**" o "Servicio de Índices" del nostre propietari.
- Demanar una **Nota Simple** per cada una de les finques en cada un dels registres

Per ser més eficients podem anar ajuntant llistats de propietaris i quan anem al registre, fer la gestió per diversos d'ells alhora.

Un cop tinguem tots els blocs de la mateixa propietat podem començar a organitzar-nos. Anar finca per finca, presentant-nos, explicant la situació i intentar organitzar una assemblea de l'escala. Això ho podrien fer les activistes del sindicat, però idealment ho haurien de fer les veïnes del bloc del qual partim, el que ja està organitzat. Per una banda, perquè tampoc som tantes participant activament en el sindicat. Per altra banda no es crea la mateixa complicitat o té la mateixa legitimitat algú amb qui comparteixes propietari que algú que arriba com a paracaigudista. No és la situació més còmode del món, així que ens podem organitzar per parelles per trencar pors i vergonyes.

Com saber de quines altres empreses participa la propietat

Si la propietat és una societat, tindrà alguna oficina, una finestra pública a on podem pressionar en forma de mobilitzacions de tot tipus. Quan la propietat és un particular, aquesta finestra se'ns tanca. Però tenim formes d'obrir-la.

En el cas dels grans tenidors és molt probable que no només tinguin immobles, sinó que tinguin interessos en altres empreses, ja sigui amb participacions o formant part de diferents consells directius. Fins i tot quan la propietat sigui una societat, també ens interessarà investigar els seus directius i les relacions que tenen amb altres empreses. Si el gerent de la nostra immobiliària, per exemple és conseller d'una editorial al centre de Barcelona o un hotel, una bona forma de pressionar és fer mobilitzacions en aquestes empreses demanant explicacions. Danyant la cara pública d'empreses que viuen en part de la seva imatge.

Això hauria de ser l'últim pas, i depèn molt del nivell efectiu d'organització de les llogateres.

BUSCANT EMPRESES I DIRECTIUS

Existeixen diferents webs que ens proporcionen informes d'empreses sobre accions, liquiditat, directius, apoderats, sentències, etcètera. La majoria són de pagament. [Axesor](#) o [Iberinform](#) són dos bons exemples, però n'hi ha moltes més. Qui vulgui pagar, endavant. Però aquí comentem les que són gratuïtes i ens proporcionen informació bastant potent.

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

És gratuït, no cal registrar-se i et fa arbres de relacions de directius. Serà la que més usarem.

Per cada empresa apareix un llistat dels seus directius amb les dates de nomenament. Important fixar-se en les dates per no perdre el temps amb gent que ja ha estat cessada. Per cada persona et fa un llistat de les empreses en les que té càrrec. En cada cas et permet visualitzar un arbre amb les relacions:



Anem amb compte però. Aquest arbres, tot i ser molt bonics, no són tan complets com la cerca manual. Sí que ens poden servir per fer-nos una idea general, i també permet veure ràpidament qui té més relacions, és a dir més interessos en diferents empreses que previsiblement serà el que tingui més poder de decisió.

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

És de pagament, però amb un compte nou, ens permet tenir 5 informes gratuïts. Ho podem usar quan necessitem tenir un informe més complet. Tindrem coses que no ens dona infoempresa com ara empleats, vendes, capital, informació financera...

I quan esgotem els cinc informes? No passa res. Podem accedir un altre cop amb un altre compte. Però hem de tenir algunes coses en compte:

- Per obrir un nou compte has d'obrir un nou correu. Apunta't la contrasenya! Com que no serà el teu correu habitual és fàcil oblidar-te'n. Un gestor de contrasenyes: <https://keepass.info/> A cada nou compte haurem de crear un nou correu.
- Al entrar de nou amb un nou compte esborra tot l'historial del teu navegador perquè no reconegui el teu PC. O simplement usa el Mode d'Incògnit.
- Cada nou compte et demana un DNI. I ha de ser real. Pots generar un nou DNI cada cop aquí: <http://generadordni.es/>
- La resta de dades com ara el nom, el telèfon te les pots inventar sense problema.

BUSCANT PERSONES

Les persones amb poder com les que tractarem a vegades són cares semipúbliques. Un simple cerca al google no costa res i ens pot sorprendre les coses que poden aparèixer. També pot ser útil buscar en hemeroteques de diaris com:

- <http://www.lavanguardia.com/hemeroteca>

Diferents notícies econòmiques en poden ajudar molt.

Hem d'intentar trobar telèfons, adreces de domicilis... Usem diferents pàgines:

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

És difícil, ja que com més amunt en l'escala social més es protegeixen. Però alguns surten. Si busquem per el nom del cònjuge podem tenir més sort.

També pot ser útil buscar al BOE, i sobretot al BORME:

- <https://www.boe.es/buscar/anborme.php>