YA PUEDE SOLICITARSE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD LA CERTIFICACIÓN PARA ACREDITAR QUE NO SE TIENE LA CONDICIÓN DE "GRAN TENEDOR"*

Lucía del Saz Domínguez**
Investigadora predoctoral
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 25 de octubre de 2023

1. Novedad

Desde finales del mes de septiembre de 2023 ya puede solicitarse a través de la página web oficial de Registradores de España[1] la «Certificación de localización de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda» para poder dar cumplimiento a lo exigido por el artículo 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) como requisito de procedibilidad para la admisión de una demanda que pretenda la recuperación de la posesión de una finca sobre la base de los números 1.º (acción de desahucio por impago de renta), 2.º (acción de desahucio por precario), 4.º (acción de retener o recobrar la posesión) y 7.º (acción para la efectividad de derechos reales inscritos) del apartado 1 del artículo 250 de la LEC (procedimientos de tutela sumaria de la posesión).

Según la última actualización del citado precepto (se añadieron los apartados 6 y 7 al artículo 439 LEC por la disposición final 5.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo - Ley por

* Trabajo realizado como contratada predoctoral bajo la dirección de Ángel Carrasco Perera -contrato predoctoral para la formación de personal investigador, con Ref.: 2022-UNIVERS-11373-, en el marco del plan propio de I+D+i de la Universidad de Castilla-La Mancha, cofinanciado por el Fondo Social Europeo Plus (FSE+), en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances", dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato; y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado "Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible", con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.
** ORCID ID: https://orcid.org/0009-0000-7781-5054
[1] https://sede.registradores.org/site/propiedad

el derecho a la vivienda[2]-), publicada el 25.5.2023, en vigor a partir del 26.5.2023, "en los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique: (…) b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda".

Recordemos que, según dispone el artículo 3 k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, de Vivienda, se considera gran tenedor a efectos de lo establecido en dicha ley:

- La persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros,
- O, en caso de hallarse en zonas de mercado residencial tensionado, tratarse de titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Seguidamente, en el precepto transcrito se ordena que aquéllos que indiquen que no reúnen la condición de gran tenedor, para corroborar tal extremo "deberán adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la actora".

2. ¿Con anterioridad a la invención de este nuevo trámite que podemos realizar de manera telemática, era posible solicitar una certificación del Registro de la Propiedad en el que constasen la relación de propiedades a nombre de la actora?

No, la creación del nuevo apartado 6, incorporado al art. 439 LEC, además de violentar otras normas y principios de nuestro ordenamiento -como son la carga de la prueba y sus reglas de distribución, como indicaremos más adelante-, es un claro ejemplo de que el legislador español no se ajusta a la realidad.

Así, entre el mes de mayo de 2023 (concretamente, desde el día 26.5.2023) y el mes de octubre de 2023, quienes tuviesen que presentar una demanda con fundamento en el art. 250.1 LEC, apdos. 1.º, 2.º, 4.º y 7.º, se verían obligados a presentar una certificación

[2] Comentada en DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: «Los arrendamientos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO),* junio 2023, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Los_arrendamientos_en_la_Ley_por_el_derecho_a_la_vivienda.pdf

imposible de conseguir por una mera cuestión de demarcación y límites territoriales (y competenciales) de los Registros de la Propiedad.

Desde el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tampoco se habilitó hasta la fecha indicada forma alguna de obtener la certificación requerida. Ciertamente, no existía una manera de obtener una única certificación a nivel nacional donde constase la relación de propiedades a nombre de la parte actora en todo el territorio español.

Únicamente cabría la posibilidad de solicitar una "nota de índices" (pudiendo dirigirse para cursar la citada petición a cualquier Registro de la Propiedad). Una vez realizada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de su elección, realizarían la consulta del índice central y le entregarían la conocida como "nota de localización de propiedades", pero en ella meramente se indicaría en qué Registros aparecen titularidades vigentes a favor del titular sobre el que se realiza la consulta, de modo que continuaríamos sin poder acreditar que no se reúne la condición de gran tenedor (puesto que no se incluiría siquiera el número de fincas de las que se tratase -sino solamente el Registro al que corresponden-, sin indicación numérica de cuántas titularidades vigentes figuran en cada uno de ellos o tantas repeticiones del Registro donde se hallen inscritas como titularidades aparezcan).

Al hilo de lo expuesto, se nos ocurre que podría darse la circunstancia de que a favor de una persona sólo apareciesen titularidades vigentes a su favor en un Registro de la Propiedad y, pese a ello, en dicha demarcación ya sea el titular dominical de más de diez viviendas, o que, por el contrario, tenga inscritas propiedades en distintos Registros pero no se alcance el citado número, por tratarse de menos de diez viviendas o por no tener el carácter de fincas urbanas sino rústicas, o, aun siendo fincas urbanas, debiesen excluirse del cómputo por ser garajes o trasteros. Además, en la publicidad registral no solamente se tiene en consideración el derecho a la propiedad o dominio, sino que también se reflejarán las fincas sobre las que ostente otro derecho real (que no influye en la calificación de "gran tenedor" a los efectos de lo establecido en la ley).

Por lo anterior, adicionalmente sería necesario dirigirse a todos los Registros de la Propiedad donde figurasen "titularidades vigentes a su favor" y solicitar en cada uno de ellos la confección de una certificación, que sería atendida por el Registrador de entender que concurre un interés legítimo o, en su defecto, por su elevado coste, pedir la emisión de notas simples por titular (sin límite) para que se expidan notas simples de todas las fincas registrales sobre las que ostente un derecho vigente. Si bien, en este último caso,

los documentos no ostentarían el valor de "certificación", sino de "nota simple informativa", lo que resultaría insuficiente si atendemos al tenor literal de la ley[3].

No obstante, en la práctica, los tribunales han venido admitiendo la presentación de la nota de localización junto con las notas simples de las fincas registrales que constasen inscritas a nombre de la parte demandante en pleno dominio [considero que también sería preciso acompañar copia de la solicitud de las notas simples por titular registral, sin límite, y las facturas donde se detallen el número de notas simples realmente emitidas, para no omitir ninguna]. A mi juicio ello se debe a que no había otra forma de acreditar que la parte demandante no reunía las condiciones previstas para considerarse que se trataba de un gran tenedor, demostrando de ese modo no ser titular ni de once ni de cinco o más inmuebles (en aquellos lugares donde se hubiese declarado "Zona de Mercado Residencial Tensionado"), ni de forma individual ni en régimen de copropiedad[4].

Por otra parte, actuando de manera preventiva, de tener que solicitar dicha información registral, en la petición apuntaría que "se necesita descripción completa literal de la finca", puesto que, de no indicarse, en el Registro de la Propiedad cumplen con emitir una nota simple donde aparezca, además de la titularidad y cargas, la naturaleza de la finca (rústica o urbana), superficie total y superficie construida, mientras que en los supuestos que nos conciernen necesitamos conocer si se trata de garajes o trasteros, excluidos del cómputo de inmuebles urbanos a los efectos de considerar la condición de "gran tenedor", en virtud del art. 3, letra k), de la Ley por el derecho a la vivienda.

3. Crítica: inversión carga de la prueba

Con el precepto que venimos analizando, que exige a la parte actora certificar que no es titular de más de diez inmuebles urbanos, debiendo solicitar para ello una certificación del Registro de la Propiedad en la que consten la relación de propiedades a su nombre para demostrar que no reúne la condición de gran tenedor, consideramos infringido el artículo 217 de la LEC.

No cabe duda alguna de que quien pretende beneficiarse de la consecuencia de dicha alegación es la parte contraria (parte demandada -inquilino que no paga el alquiler, okupa o persona que habita la vivienda sin título alguno de legitimación: precarista-), que será

[3] Asimismo, de acuerdo con la jurisprudencia consolidada, en cuanto a la validez de la nota informativa a efectos de prueba, la nota informativa, a diferencia de la certificación registral, no hace prueba plena de la titularidad de la finca (*vid.,* entre otras, SSAP Girona, de 19.7.2022, 11.7.2022, 15.10.2020, 30.1.2020, SAP La Rioja, de 6.5.2022, SAP Las Palmas, de 2 febrero 2022, SAP Burgos, de 26.3.2019).

[4] Véase, al respecto FUENTES-LOJO RIUS (Coord.), ARROYO FIESTAS, F., CARRASCO PERERA, Á., MAGRO SERVET, V., SALAS CARCELLER, A.: «¿Puede una comunidad de bienes ser considerada gran tenedor?», *Actualidad civil*, n.º 7-8, 2023.

quien, conforme a las reglas de la carga de la prueba contenidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, tenga que demostrar que la parte actora (propietaria o poseedora legítima de la vivienda) ostente más de diez inmuebles urbanos en propiedad -o sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en entornos de mercado residencial tensionado- (ex art. 217.3 LEC), límite establecido a partir del cual se conceptúa en la ley de vivienda como gran tenedor.

Así, se estaría obligando a la parte demandante a practicar una prueba imposible o *probatio diabólica* de los hechos negativos, causante de indefensión, contraria al artículo 24.1 de la CE, por no poder justificar procesalmente sus derechos e intereses legítimos mediante el ejercicio de los medios probatorios pertinentes para la defensa.

No entendemos el motivo por el que se invierte injustamente las reglas de la carga de la prueba cuando la publicidad del Registro de la Propiedad se suministra a cualquiera que alegue un interés legítimo (sin restringirse únicamente al titular registral).

Solicitar la certificación exigida o, mientras ésta no existía, pedir una nota de índices y, posteriormente, una certificación o notas simples de todas las fincas que consten inscritas a nombre de la parte actora a cada uno de los Registros de las demarcaciones que figuren en la nota de localización supone un elevado coste, a añadir a los gastos de abogado y procurador que tiene que abonar la parte actora por obligarla a acudir a juicio quien está ocupando la vivienda de manera ilegítima (con independencia de que posteriormente se produzca una condena en costas).

Para realizar una estimación de cuánto cuesta la información requerida, la "Certificación de localización de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda" tiene un coste de 18,19€ y la nota de índices 10,91€, debiendo añadir el importe de las notas simples, que, en caso de solicitarse presencialmente o por burofax al Registro de la Propiedad, es de 3,64€ por cada finca registral y, de pedirse por internet a través de la página web de Registradores de España (para no tener que desplazarse al Registro de la Propiedad de cada una de las demarcaciones a solicitar y retirar dichos documentos) su precio es de 9,02€ más IVA.

4. Mi experiencia solicitando la "Certificación de localización de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda", errores que deben solucionar

El pasado mes solicité la certificación enunciada y mi experiencia ha sido nefasta, resultando una verdadera chapuza.

En primer lugar, resulta cuando menos curioso que la certificación registral fue expedida por el Registrador de la Propiedad de Albuñol (municipio granadino, mientras que el

titular consultado no es propietario de ninguna propiedad en dicha demarcación), lo que nos genera la duda de qué Registro es competente para emitir la "Certificación de localización de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda" para su aportación al procedimiento judicial conforme al artículo 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Bien es cierto que solamente tardaron un día en atender mi solicitud [tampoco hemos encontrado cuál es el plazo máximo que tienen en el Registro de la Propiedad para emitir la mentada certificación, a diferencia de lo que sucede con el plazo de emisión de las notas simples informativas, donde sí que se señala que ha de producirse en el plazo de 3 días hábiles desde su solicitud -según el art. 78 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil- si se solicita presencialmente o por burofax, y en el plazo de 24 horas si se solicita telemáticamente] pero en la certificación de localización que recibí solamente se incluyen una serie de tablas con el Código Registral Único (en adelante, CRU) de las fincas registrales de las que la parte demandante es titular y se indica erróneamente en sendas ocasiones que aparece "como titular del usufructo o dominio de viviendas con los siguientes Códigos Registrales Únicos", mientras que muchas de ellas han de tratarse de fincas rústicas y de garajes o trasteros, lo que no se detalla.

Por consiguiente, me puse en contacto con el Colegio de Registradores por correo electrónico y rogué que se subsanase el error y me enviasen una certificación conforme para poder demostrar que no se trata de un "gran tenedor" a los efectos de lo establecido en la Ley por el derecho a la vivienda (pues no es propietaria de más de diez inmuebles urbanos), motivo por el que solicité la citada certificación.

Asimismo, les indiqué que, de acuerdo con lo establecido en el art. 3, letra k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, para valorar si se trata o no de un gran tenedor tiene que tratarse del titular "de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros". Por consiguiente, además de enumerar el CRU de las propiedades a nombre de la parte actora resulta necesario diferenciar en la certificación emitida si las propiedades de la que es titular son o no de inmuebles urbanos de uso residencial (distinguiendo asimismo si se trata de garajes o trasteros).

Supuse que el error se debería a la novedad de este trámite. Pero, a ello, me respondieron lo siguiente:

> "tras revisar la información de las peticiones con identificador (…) indicarle que son correctas ya que la naturaleza real de la finca en la que el titular aparece constan como pisos, viviendas, urbanas, vivienda aislada.

> Para cualquier aclaración sobre los datos facilitados, puede ponerse en contacto con el registro correspondiente y si fuera necesario revisar la naturaleza de estas propiedades según consten inscritas".

Ese mismo día les expuse que me encontraba en absoluta disconformidad con su respuesta a la queja formulada como consecuencia de la petición de la citada certificación.

Desconozco la manera en que dicen haber comprobado la naturaleza de las fincas, pero dichos datos son totalmente erróneos. Como les indiqué, en su certificado incluyen como "viviendas" fincas de naturaleza rústica (que así constan inscritas en los correspondientes asientos, sin perjuicio de posibles disparidades al trasladar los datos en índices, que deberían haber advertido en su labor de verificación cuando se lo pusimos de manifiesto).

Reiterándome en lo ya expuesto, el titular consultado no reúne la condición de gran tenedor a los efectos de lo establecido en dicha ley, puesto que no es titular "de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros", por lo que necesito una Certificación de localización que reúna los requisitos exigidos por la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda para la Aportación al procedimiento judicial del artículo 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Conviene destacar que por dicho trámite aboné 18,19€ y que no solamente ha resultado infructuoso, sino que, además, puede generar un grave perjuicio irreparable a parte actora por su error al afirmar de manera falsa que es titular de más de diez viviendas cuando ello no es así. En palabras de CARRASCO PERERA, "ser gran tenedor representa un gravamen contractual y postcontractual para el arrendador, aunque la vivienda no se encuentre sita en «zona de mercado tensionado», como resulta del artículo 10.2 (reformado) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, del nuevo artículo 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (desahucio) y del artículo 46 (reformado) de la Ley 6/2022 (actualización de la renta)"[5].

En síntesis, no basta con una enumeración de fincas registrales por su CRU (afirmando erróneamente que se trata de "viviendas") sino que es preciso que distingan claramente de manera correcta:

- Cuáles de ellas son fincas de naturaleza rústica.
- Y qué fincas tienen naturaleza urbana.

[5] CARRASCO PERERA, Á.: «El arrendador 'gran tenedor' de inmuebles residenciales», *Gómez-Acebo & Pombo,* julio 2023, disponible en: https://www.ga-p.com/wp-content/uploads/2023/06/Gran_Tenedor.pdf

- Y, en todo caso, no han de computar garajes y trasteros, ex art. 3 de la Ley 12/2023, por lo que también deberán separarse y dejar constancia de las fincas urbanas que revistan dicha circunstancia y que, por consiguiente, no deben incluirse en el cálculo de "más de diez inmuebles urbanos de uso residencial".

Acompañamos nota de índices para facilitarles comprobar en los correspondientes Registros de la Propiedad donde la demandante tiene titularidades vigentes a su favor la naturaleza de las mismas. Asimismo, adjuntamos notas simples donde figura la naturaleza rústica de las fincas referenciadas (se indica claramente Naturaleza de la finca: RÚSTICA). Por ello, estoy diametralmente en desacuerdo con sus aseveraciones sobre "que la naturaleza real de la finca en la que el titular aparece constan como pisos, viviendas, urbanas, vivienda aislada".

Entendemos que son ellos quienes tienen que revisar (antes de emitir la citada certificación) la naturaleza de las propiedades del titular consultado tal y como constan inscritas en los correspondientes asientos, y que no pueden obligar al interesado a solicitar, adicionalmente, notas simples de todas sus propiedades para advertirles de su error, cuando precisamente el servicio -creado *ad hoc*- fue contratado para obtener la información sobre las propiedades de las que sea titular la parte actora, detallando si reúne o no la condición de "gran tenedor" a los efectos de la Ley sobre el derecho a la vivienda.

Por todo lo anterior, rogamos que atendiesen a nuestros pedimentos con la máxima diligencia y emitiesen una certificación conforme a la legalidad donde se subsanen los citados extremos, pero han transcurrido quince días y todavía no he obtenido respuesta.

Personalmente, creo que el problema debe de estar siendo generalizado y que se ha producido porque en el índice que posee el Colegio de Registradores de la Propiedad como consecuencia de los datos comunicados por los distintos registros no están bien informatizados los datos y no los comprueban debidamente (cotejando los libros), al realizarlo en remoto desde un único Registro.

A consecuencia del volumen de trabajo, antigüedad de la finca, o de un error humano al dar de alta la finca registral en el programa Colegial EXPERIOR (programa a través del que se realiza el despacho de los documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad para ser inscritos, se practican los asientos y se emite la publicidad en el Registro de la Propiedad) la incluyen por defecto como finca urbana, mientras que en la descripción de la finca se detalla claramente finca rústica, lo que revela que los Registros de la Propiedad no están preparados para emitir a nivel nacional la certificación expedida, siendo necesario que se compruebe manualmente en cada uno de los Registros de la

Propiedad de las demarcaciones donde constan fincas inscritas a favor de la parte demandante la naturaleza de la finca, lo que con los medios actuales resulta inviable.

5. Conclusiones

i. Con anterioridad a la creación de la "Certificación de localización de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda" no existía una manera de obtener una única certificación a nivel nacional donde constase la relación de propiedades a nombre de la parte actora en todo el territorio español.

ii. En los casos enunciados, el interesado debía dirigirse a un Registro de la Propiedad de su elección y solicitar una "nota de índices", así le emitirían una nota de localización de propiedades (obteniendo en qué Registros tiene derechos inscritos, aunque las fincas registrales no pertenezcan a la demarcación de su Registro), pero dicho documento, muy útil para tramitar herencias, no proporciona una relación de las fincas de una persona inscritas en los diferentes Registros de la Propiedad españoles, sino que se limita a indicar aquellos Registros donde el titular tiene derechos inscritos a su favor (es decir, no nos servirá para conocer el número de fincas registrales sobre las que ostenta el dominio). Después, tendría que pedir una certificación en cada Registro de la Propiedad donde se encontrasen fincas inscritas a su nombre (o notas simples de todas las fincas que figurasen a favor de D …… , con DNI …..), aportando al procedimiento copia de la solicitud de las notas simples (donde conste que se solicita una nota simple de cada una de las fincas que constan inscritas a su nombre, sin límite) y de cada una de las notas simples expedidas, así como de las facturas (donde se indicará el número de notas simples emitidas).

iii. Actualmente, se ha facilitado la solicitud de la certificación para cumplir con lo dispuesto en el artículo 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero su implementación, además de tardía, presenta importantes fallos, pues con el certificado emitido (donde únicamente consta el CRU) no puede demostrarse si la parte actora reúne o no la condición de gran tenedor, siendo necesario que se desglose correctamente cuál es la naturaleza de las fincas y, cuando se trate de fincas urbanas, además se señale si son destinadas a trasteros o garajes.

iv. En último lugar, considero que las peticiones deberían ser atendidas correctamente a la mayor brevedad, pues no podemos olvidar que en estos procedimientos opera la caducidad del plazo para ejercitar las acciones para hacer valer sus derechos por el mero transcurso del tiempo.