

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5310 *Resolución de 19 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Barcelona nº 3, por la que se deniega la expedición de una certificación registral comprensiva de datos protegidos por la normativa de protección de datos al no justificarse la legitimación para obtenerlos.*

En el recurso interpuesto por don B. S. S., abogado, actuando como administrador único de la mercantil «Sotelo Advocats, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Barcelona número 3, don Javier Madurga Rivera, por la que se deniega la expedición de una certificación registral comprensiva de datos protegidos por la normativa de protección de datos al no justificarse la legitimación para obtenerlos.

Hechos

I

Mediante solicitud realizada por don B. S. S., abogado, se instó la expedición de certificación registral comprensiva de los datos de una transmisión previa operada sobre una finca en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 3, alegando el carácter de titulares de un derecho de adquisición preferente sobre la misma.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 3, con fecha 10 de diciembre de 2015, sin que se extendiera asiento alguno en el libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento se han de resaltar los siguientes hechos: 1. Se presenta solicitud de certificación de una finca en la calle (...). 2. Hecha la búsqueda correspondiente, tal finca es la registral 16.373 de la sección 5.^a 3. El solicitante interesa que se libre «certificado literal de la nueva titularidad con precio, forma de pago, etc.» y alega como motivo de la solicitud el siguiente: «somos los inquilinos de esta finca y estamos valorando ejercitar los derechos de adquisición preferente». 4. La referida finca consta inscrita a nombre de personas físicas. 5. El solicitante no manifiesta ni acredita que actúe en nombre y con el consentimiento de los titulares registrales. 6. No consta que el precio de adquisición de la finca por sus actuales titulares se halle garantizado con hipoteca o condición resolutoria. 7. El título de adquisición del pleno dominio de la finca por parte de los actuales titulares se halla en este Registro y en él se hace constar expresamente que la finca se halla actualmente arrendada al solicitante, Sr. B. S. S. en representación de Sotelo Advocats, S.L.P., y que en la cláusula 6.^a de las condiciones anexas al contrato se establece: «con expresa renuncia por las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la L.A.U., se conviene que en caso de venta del local arrendado como finca independiente no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo». Careciendo el solicitante de un derecho de retracto arrendaticio sobre la finca y de conformidad con lo expresado y con los artículos 607 del Código Civil, 1, 221, 222, 227 y 228 de la Ley Hipotecaria; 2, 4, 6, 10 y 11 de la Ley 15/1999 Orgánica de Protección de Datos, sentencias del Tribunal Constitucional de 20 y 30 de Noviembre de 2000; Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17-02-1998 y 27-01-1999 y Resoluciones de dicha DGRN 26-02-2013 y 1-04-2013, se deniega la expedición de la certificación solicitada al considerarse que el solicitante carece de interés legítimo para su obtención. El precio pagado por una persona en la adquisición

de una finca y que no haya sido objeto de una específica garantía no delimita el contenido del derecho real de dominio que al titular registral le corresponde sobre la finca y que publica el Registro de la Propiedad. El solicitante en el presente caso pretende una finalidad ajena a la propia del Registro de la Propiedad, cual es el conocimiento de datos personales del titular registral sin su consentimiento. La calificación previa del documento se ha realizado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, teniendo en cuenta los antecedentes obrantes en este Registro. Contra esta calificación (...) Barcelona, a 16 de diciembre de 2015 (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. S. S., abogado, actuando como administrador único de la mercantil «Sotelo Advocats, S.L.», interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 21 de enero del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) Alegaciones. Primera.—Que a fecha de celebración de contrato, 26 de abril de 2010, la LAU vigente en aquel momento la LAU del 1994 y la modificación realizada el 24 de diciembre de 2009, que tuvo una vigencia hasta el 1 de enero de 2011. El artículo 25 no recogía ninguna mención relativa a la validez de las renunciaciones de los derechos de adquisición preferente del arrendatario. No fue hasta el 6 de junio de 2013 que la norma recogió la posibilidad de que el arrendatario pudiese renunciar a este derecho. En virtud de esta modificación se añadió el apartado 8 del referido artículo. La validez de esta renuncia, a partir de la fecha indicada, ha sido recogida en las posteriores modificaciones de la norma. Segunda.—Por lo tanto, en el momento de la firma del contrato de alquiler, la norma no hacía ninguna mención a la validez de la renuncia del derecho de adquisición preferente. Esta falta de manifestación de la norma respecto a esta posibilidad, hizo que los tribunales se tuvieran que manifestar respecto a la validez de este tipo de renunciaciones recogidas en los contratos de alquiler, generando disparidad de criterios jurisprudenciales. El Tribunal Supremo, finalmente, dictó sentencia, de interés casacional, el 9 de mayo de 2011 por la que declara nula la renuncia al derecho de adquisición preferente recogida expresamente en un contrato de alquiler. Sentencia perfectamente aplicable a todos los casos previos a la entrada en vigor de la modificación de la LAU de 6 de junio de 2013. En concreto, la mencionada Sentencia recoge expresamente: “Como ya dijimos en las anteriores sentencias dictadas en los rollos de apelación número 533/2005, y número 764/2004, señala el Tribunal Supremo, Sala Primera, en sentencia de 11 de octubre de 2001, recurso 3995/1999, que ‘la renuncia al derecho de retracto, discutida en el pleito, se presenta como una renuncia anticipada y genérica, contenida en una cláusula impresa que se incorporó al contrato locativo. No se trata por tanto de una renuncia decididamente convenida, específica y concretada al derecho de retracto de forma precisa, clara y terminante, habiendo venido exigiendo el Tribunal Supremo para su eficacia jurídica, que fuera expresa y contundente, con manifestación indiscutible de criterio de voluntad determinante de la misma, o deducida de actos o hechos de los que se deduzca inequívocamente y sin ambigüedad alguna (sentencias de 5 de marzo, 3 de junio, 28 y 31 de octubre y 5 de diciembre de 1991, 14 de febrero de 1992, 31 octubre de 1996 y 19 de diciembre de 1997). Estas circunstancias no se dan en el caso de autos, ya que aquí se trata de una renuncia genérica y amplia, que no cabe ser admitida, pues su propia naturaleza impone otorgarla sabiendo lo que se renuncia y una vez el derecho haya surgido’. Esto es, exige el Tribunal Supremo que cuando se ejercita la renuncia al derecho de retracto este derecho se haya incorporado al patrimonio del arrendatario, siendo efectiva la renuncia cuando nace el derecho, es decir, cuando se produce la transmisión del objeto de arriendo, sin que el arrendatario pueda renunciar anticipadamente a un beneficio no surgido en el momento de celebrarse el contrato. En consecuencia, en base a la doctrina expuesta, como ya dijimos en las sentencias dictadas en los rollos de apelación número 533/2005, y número 764/2004, no habiéndose retractado hasta el momento presente el Tribunal Supremo de la doctrina sentada en la anterior sentencia de 11 de octubre de 2001, debemos concluir que la renuncia hecha anticipadamente en

una cláusula impresa que se incorpora al contrato de arrendamiento es nula y debe tenerse por no puesta, por cuanto resulta necesario que se renuncie una vez se dan las condiciones legales que posibilitan el ejercicio de la renuncia, esto es, una vez la transmisión del inmueble se ha producido, sin que sea válida la renuncia anticipada a un beneficio no surgido al tiempo de celebrarse el contrato”».

IV

El registrador suscribió informe el día 27 de enero de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 de la Constitución Española; 18, 221, 222, 223, 227, 228, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria; 1, 3, 4, 5, 6, 10 y 11 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 6 y 607 del Código Civil; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1996, 9 de mayo de 2011 y 4 de marzo de 2015; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987 y de 17 de febrero de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre de 2012, 26 de febrero de 2013 y 3 de febrero y 12 diciembre de 2014.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de emitir una certificación registral, incluyendo en la misma datos protegidos, a instancia del eventual titular de un derecho de adquisición preferente sobre la finca, derecho éste relativo al contrato sobre el que se solicita dicha información protegida. Por ello, y a efectos de resolver acerca de la legitimación para obtener dicha información, debe analizarse la posibilidad de emisión de dicha publicidad registral partiendo del último aspecto señalado, es decir, examinando la existencia de dicho derecho de adquisición preferente, como premisa básica para la emisión de la información obrante en los libros del registro.

2. Por ello, en primer lugar, debe ser objeto de análisis la procedencia o improcedencia del derecho de adquisición preferente alegado por el recurrente.

Desde el punto de vista fáctico, y siendo cuestión ésta no controvertida por las partes del recurso, la finca objeto de enajenación se encontraba sometida a un contrato de arrendamiento en favor del recurrente, cuyo objeto recae en una edificación con uso distinto de vivienda, pactado por un plazo de siete años, iniciado en el año 2010. Del tenor literal del contrato (el cual, aportado por el recurrente al expediente que ahora se resuelve, tampoco ha sido puesto en duda por ninguna de las partes, ni tampoco su apreciación en el contrato de compraventa que genera la posibilidad del tanteo y retracto) resulta que en su condición sexta se estableció lo siguiente: «Con expresa renuncia por las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la L.A.U., se conviene que en caso de venta del local arrendado como finca independiente no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo».

A esto efectos, el citado precepto de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su redacción original, establecía: «Artículo 31. Derecho de adquisición preferente. Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título», de ahí que deba recuperarse el contenido del precepto al que se remite, el cual establece: «Artículo 25. Derecho de adquisición preferente 1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes. 2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a

los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma. 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada. 4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento. 5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público. 6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda. 7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo. 8. El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años».

En el presente expediente, se configura un contrato de arrendamiento en el que el arrendatario renuncia de manera expresa al derecho de adquisición preferente, siendo esta circunstancia legalmente aceptable en cuanto a su objeto, al exceder de los cinco años previstos en el mencionado artículo 25 de la ley reguladora de los arrendamientos urbanos. Considera, sin embargo, el recurrente que la renuncia no puede ser válida al resultar genérica y amplia, carente de objeto y que por ello deviene en condición abusiva impuesta por el arrendador. Fuera de consideraciones sobre el carácter abusivo de la cláusula, cuya competencia no corresponde a este Centro Directivo, sino a los tribunales de Justicia, cabe recordar que respecto de la jurisprudencia alegada por la indicada parte recurrente, la misma resulta de aplicación a la Ley de 1964, en la que las renunciaciones eran de carácter genérico en el ámbito de los derechos de adquisición preferente (al no preverse de manera específica su admisibilidad y posibilidad para los convenios superiores a cinco años), por lo que su realización previa podría generar cierta indefensión en el momento de formular la renuncia. A diferencia de ello, la Ley de 1994 contempla posible la renuncia para los contratos superiores a cinco años, caso como el que aquí nos ocupa, por lo que siendo el supuesto de hecho previsto en la norma ciertamente específico no puede alegarse el carácter genérico de la renuncia producida, de ahí que dicha pretensión no pueda mantenerse y por ello el defecto deba ser mantenido. Además, debe tenerse en cuenta que de conformidad con el artículo 4.3 y 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos «3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. 4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos» (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 2015). En el presente caso la renuncia ha sido expresa, al decirse «con expresa renuncia por las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la L.A.U.,

se conviene que en caso de venta del local arrendado como finca independiente no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo».

3. De esta manera, una vez analizada la valoración practicada por el registrador sobre la eficacia de la cláusula de renuncia del derecho de adquisición preferentes (cuya existencia e integridad, como ya hemos dicho no ha sido controvertida por los interesados) son aplicables las limitaciones y salvaguardas que, en orden a hacer valer la debida protección de datos personales, introduce la normativa de protección de datos, que impide ofrecer publicidad registral con datos protegidos, como pudieran ser entre otros, los relativos al precio de la operación donde el solicitante no ha sido parte interviniente ni tampoco ostenta un derecho relevante. Y esto porque, el registrador (tal y como imponen, entre otros, los artículos 221, 222, y 227 de la Ley Hipotecaria y el artículo 332 de su Reglamento, así como la doctrina de este Centro Directivo) debe comprobar el interés legítimo del demandante de la publicidad en relación a los extremos contenidos en los libros del Registro, máxime cuando dichos datos pudieran afectar a cuestiones protegidas por la normativa aplicable -como es el caso- de ahí que el registrador no puede revelar de manera indiscriminada el contenido de los asientos, debiendo quedar bajo su responsabilidad la publicidad de los mismos.

No obstante lo anteriormente expuesto, podrá el interesado de conformidad con el artículo 284 de la Ley de Enjuiciamiento Civil proponer como prueba que se aporte la correspondiente certificación registral y así podrá ser acordada por el tribunal, de conformidad con el artículo 285 de la misma ley, en cuyo caso ningún impedimento existirá para que se expida la correspondiente certificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador, en los términos expresados.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.