

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17568 *Resolución de 26 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Don Benito a expedir publicidad relativa al precio y condiciones de una transacción.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Don Benito, don José Luis Azuara Muslera, a expedir publicidad relativa al precio y condiciones de una transacción.

Hechos

I

En virtud de instancia, de fecha 11 de junio de 2022, suscrita por don J. M. S. S., al haber recibido la comunicación de haberse practicado una inscripción en su calidad de colindante, solicitaba que se le informase del precio y condiciones de pago de la transacción que le había sido notificada.

II

Presentada la citada solicitud en el Registro de la Propiedad de Bon Benito, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Fecha Documento: 11/06/2022

Entrada: 3500/2022

Fecha de presentación: 14/06/2022 Hora: 10:20:59

Presentado este documento, instancia suscrita por don J. M. S. S. en Madrid el 11 junio 2022, en esta oficina por correos se le comunica la calificación desfavorable del mismo en los siguientes términos:

Hechos

1.º Que dicho Sr. S. S. manifiesta que se le ha sido notificado por esta oficina, como colindante, de la inscripción de la finca registral 26443 término Guareña, código registral único 06005000992335, en virtud de escritura otorgada el 6 mayo 2022 en Guareña ante su Notario doña Viena María Jiménez Salmerón, núm. 381/2022 protocolo.

2.º Que en su condición de propietario de finca colindante solicita se le informe del precio de venta y condiciones de pago de la transacción que motivó dicha inscripción, para en su caso, poder ejercitar el derecho de retracto legal previsto en los art 1521 y ss Código Civil.

Fundamentos de derecho:

1.º Que de esta oficina aparece que en virtud de dicho título, aportación a la sociedad de gananciales, se ha practicado la inmatriculación de una participación de una sexta parte indivisa de la expresada finca conforme al artículo 205 Ley Hipotecaria se han practicado las notificaciones previstas en el mismo.

Art 205 Ley Hipotecaria "En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos,

a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca.”

2.º Que se describe la finca como urbana, casa en Guareña y su calle (...), compuesta de dos plantas, destinadas ambas a vivienda,... referencia/s catastral/es: 1454209QD5015S0001DE.

3.º Siendo el interés alegado el poder ejercitar en su caso el derecho de retracto legal, previsto en los artículos 1521 y ss del Código Civil, el solicitante carece del interés patrimonial preciso.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, que datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse de acuerdo con el sentido y función de la institución registral, ha de ser un interés conocido en el sentido de acreditado o justificado, ha de ser un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante.

En base a lo indicado se deniega la expedición de la publicidad solicitada por los hechos y fundamentos expresados, no se aprecia en este caso interés concreto patrimonial que legitima para la obtención de la información registral.

Artículos citados.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Azuara Muslera registrador/a de Registro Propiedad de Don Benito a día dieciséis de junio del dos mil veintidós».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. S. interpuso recurso el día 30 de junio de 2022 en base a los siguientes argumentos:

«Primero. Que en fecha 20 de junio de 2022, le ha sido notificada calificación emitida por el Registrador de la Propiedad de Don Benito, dictada el día 16 de junio de 2022, en la que deniega la petición por mi formulada

Segundo. Mi petición se basaba en el hecho de conocer los términos de la transacción efectuada ante la notaria de Guareña, doña Viena Jiménez Salmerón, el día 6 de mayo de 2002 (protocolo 381/2022), finca registral 26443 de Guareña, tomo 1985 libro 401+ folio 85, referencia catastral 1454209QD50115S001DE.

Tercero. Que la transacción anterior me fue notificada el 6 de junio de 2022 por el Registro de la Propiedad de Don Benito.

Tercero [sic]. Que el 11 de junio de 2022, el hoy recurrente ejercitó el derecho de retracto de colindantes previsto en los artículos 1521 y sigs. del Código civil, en mi condición de propietario de la finca colindante sita en (...), Guareña, solicitando se le informase del precio de venta y condiciones de pago de la transacción efectuada, para poder ejercitar, en su caso, el referido derecho de retracto legal.

Cuarto. El Registrador de la Propiedad de Don Benito basa su calificación desfavorable en que el hoy recurrente carece del interés patrimonial preciso.

Quinto. El artículo 1521 del Código Civil señala lo siguiente: El retracto legal es el derecho de subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.

En ningún momento se menciona sea preciso tener interés patrimonial preciso y, por otra parte, cómo se puede ejercitar el derecho previsto en la Ley, si no se conocen los términos de las condiciones del contrato ¿...?

Por lo expuesto.

Solicita:

Que la Dirección General de los Registros y del Notariado exija al Registro de la Propiedad de Don Benito que se informe al recurrente, en su condición de propietario de la finca colindante, sita en la calle (...) Guareña, del precio de venta y condiciones de pago de la transacción efectuada ante la notaria de Guareña, doña Viena María Jiménez Salmerón, el día 6 de mayo de 2022 (protocolo 381/2022), para poder ejercitar, en su caso, el derecho de retracto legal, previsto en los artículos 1521 y ss. del Código Civil».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe, formó expediente con toda la documentación presentada junto con la calificación recurrida y lo elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis 221 y 222 de la Ley Hipotecaria; 332 del Reglamento Hipotecario; 1523 del Código Civil; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y 5 de marzo de 2020, y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 7 de junio de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio, 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, 9 de enero, 27 de febrero y 21 de noviembre de 2018 y 1 y 14 de marzo y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 14 de octubre y 20 de diciembre de 2021 y 27 de julio de 2022.

1. El objeto del recurso es determinar si procede dar publicidad sobre el precio y condiciones de una escritura de aportación a la sociedad legal de gananciales.

En virtud de escritura otorgada ante la notaria de Guareña, doña Viena María Jiménez Salmerón, se practicó una inmatriculación de la sexta parte indivisa de una finca situada en el municipio de Guareña. En cumplimiento de lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se notificó a los titulares de las fincas colindantes.

Uno de los colindantes solicita que se le informe del precio y demás condiciones de la compraventa que motiva la inmatriculación a efectos de ejercitar el retracto de colindantes.

El registrador deniega la expedición de publicidad por entender que el solicitante «carece del interés patrimonial preciso».

2. Con carácter previo debe recordarse (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador, debiendo además respetarse la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral.

Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, deberán quedar excluidos de la información suministrada, aquellos datos que tengan la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001, recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello, resulta fundamental ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que esta institucionalmente prevista.

En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar, en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo; y, en tercer lugar, determinar qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

3. En primer lugar, por tanto, debe justificarse que la publicidad formal se solicita para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas.

No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

Como apuntan las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero y 27 de febrero de 2018, y la muy reciente de 27 de julio de 2022, como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral.

Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

4. La interposición de una demanda de ejercicio de derecho de retracto sería motivo justificado para proporcionar la información solicitada. Sin embargo, con carácter general, el mero anuncio de interposición de acciones no es suficiente.

En el presente caso, el recurrente no justifica la presentación de la demanda ante los tribunales de Justicia, por lo que la acreditación del interés legítimo de que se le informe del precio de venta, y demás condiciones, debe ser acreditado suficientemente por otros medios.

El recurrente alega, pero no acredita, que solicita la información a los efectos de ejercitar el retracto de colindantes.

El retracto de colindantes recogida en el Código Civil como un retracto legal, junto con el de comuneros, de conformidad con el artículo 1521 del código Civil, es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.

El artículo 1523 del Código civil, en su párrafo primero establece que «también tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea».

Por tanto, para poder ejercitar este retracto se requieren cumulativamente: que se trate de una venta o dación en pago; que la finca sea colindante; de naturaleza rústica, y cuya cabida sea inferior a una hectárea.

De las referencias catastrales recogidas en el expediente resulta que la finca inmatriculada es de naturaleza urbana.

Por otro lado, la inmatriculación de la sexta parte de la finca se produce en virtud de escritura otorgada el día 6 de mayo de 2022 en Guareña ante su notaria, doña Viena María Jiménez Salmerón, por aportación a la sociedad de gananciales, no a título de compraventa o dación en pago.

En este sentido, el Tribunal Supremo ha sostenido que el derecho de retracto debe interpretarse estrictamente y no procede más que en los casos previstos en el artículo 1521.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2020 sostiene que «el término “enajenación” que emplea el art. 1.522 CC debe ser interpretado a la luz de la consideración de la adquisición ex retractu como una adquisición onerosa ex lege a favor del retrayente que toma por modelo con el que se mimetiza otro contrato anterior (el retrayente, conforme al art. 1.521 CC se subroga en “las mismas condiciones estipuladas en el contrato” antecedente), y por ello se cumple con este requisito sin dificultad en todo caso de enajenación onerosa cuya contraprestación sea fungible y no personalísima, pero no en caso contrario. Esto es lo que justifica, junto con la antes aludida interpretación restrictiva propia de la materia, que la jurisprudencia, en línea con los criterios mayoritarios de la doctrina, haya excluido el retracto de comuneros en todos aquellos contratos traslativos (arts. 609 y 1.095 CC) en que las prestaciones y obligaciones del comprador no sean íntegramente susceptibles de subrogación o novación subjetiva en la persona del retrayente. La sentencia de esta Sala núm. 1143/2007, de 22 de octubre, compendia los supuestos y tipologías negociales en que se había aplicado este criterio: “(...) y de ahí que las de 16 y 23 de mayo de 1960 hayan negado la posibilidad del retracto en supuesto de permuta, la de 12 de junio de 1964 en el de aportación de un inmueble a una sociedad anónima hecha por un socio fundador en la escritura de constitución y, más próximamente al caso de autos, la ya citada de 9 de diciembre de 1964, en el de renta vitalicia, razonando al respecto y luego de insistir en el criterio limitativo que preside la materia y que obliga a rechazar ‘todo intento de hacer entrar por asimilación otros actos de transmisión que no se basen concretamente en una compraventa y en su único equivalente de la adjudicación en pago de deudas’ (...)»». Difícilmente podrá el retrayente asumir las obligaciones personalísimas derivadas del negocio jurídico de aportación a gananciales.

En conclusión, debe tenerse en cuenta que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a límites derivados por un lado de la

legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

No acreditando, por tanto, interés legítimo suficientemente justificado en la solicitud formulada, en tanto que no se dan, al menos inicialmente, los presupuestos imprescindibles para que prospere el ejercicio de la acción de retracto de colindantes, procede desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

No obstante, si se aportara la demanda presentada ante los tribunales de Justicia, sería motivo suficiente para poder expedir la información solicitada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 26 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.