

Resolución de 16 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Tudela n.º 1 a certificar el valor de una finca.

(BOE de 13 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Publicidad formal desde el Registro relativa al precio o valor de una transacción inscrita.

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, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

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.

En estos casos, no debe cuestionarse por el registrador el derecho del solicitante para interponer las **acciones judiciales** que considere procedentes, sino si es relevante a efectos de interposición de la demanda que figure el precio de venta, ya que se trata de un dato sensible protegido por la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal. Se ha admitido la posibilidad de certificar el precio a fin de interponer una demanda de retracto legal o de rescisión por lesión, pero en estos casos el precio exacto de venta era imprescindible para el pleito planteado.

Tratándose de **sociedades mercantiles**, la aplicación de la normativa reguladora de la protección de datos es más restringida (por ejemplo, la que incidiera en datos de personas físicas, como pudiera ser la publicidad mercantil horizontal o por cargos individuales).

En el recurso interpuesto por don M. L. A. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Tudela número 1, doña María Esther Ramos Alcázar, a certificar el valor de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 10 de octubre de 2024 por don M. L. A. se solicitaba nota simple de la finca registral número 7.421 de Tudela que indicase el precio individualizado de aportación de la citada finca a la cuenta 118 del Plan General Contable de una sociedad mercantil, alegando como finalidad de la publicidad el posible derecho de retracto en el caso de cesión onerosa de créditos prevista en la Ley 511 de la Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Tudela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Previo examen y calificación de la instancia suscrita el 10 de octubre de 2024 por don M. L. A., con firma ilegible, por el que se solicita nota simple de la finca registral 7421 de Tudela, que indique el precio individualizado de aportación de la finca registral n.º 7421, según protocolo notarial 6809/2019 de D. Antonio Pérez Coca Crespo de fecha 20 d [sic] diciembre de 2019, alegando como motivo el de art. 511 Fuero Navarra, retracto cesión, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido denegar la publicidad solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Vistos los arts. 221 y 222 y el 228 LH, las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 1966 y 17 de febrero de 1998 y las Resoluciones de dicha Dirección General de 29 de julio de 2010, 19 de julio de 2012 y 26 de febrero de 2013, entre otras.

1. Se deniega la información solicitada, en tanto no existe pago de precio en la transmisión de la finca registral 7421 de Tudela, en virtud de la escritura indicada por el solicitante. Ya que dicha escritura documentó una operación societaria consistente en que los Socios de la sociedad aportaron globalmente a... SL la propiedad de una serie de bienes y derechos de distinta naturaleza, en concepto de aportaciones de Socios o titulares –cuenta 118 del Plan General de Contabilidad–, sin necesidad por tanto de aumentar el capital social de la Sociedad, es decir sin emisión de acciones y como aportación a la cuenta 118 del Plan General Contable. Entre ellos la finca registral 7421 de Tudela.

Dicha operación societaria no puede entenderse incluida en el ámbito de aplicación de la ley 511 del Fuero de Navarra, referente a la cesión de créditos y, especialmente el inciso segundo, a la cesión onerosa de créditos, y regula la liberación del deudor mediante el pago al cesionario del crédito del precio que pagó más los intereses legales y gastos que le hubiere ocasionado.

Sin perjuicio de recordar que la legislación sobre protección de datos, a cuya aplicación hace referencia el art. 222 p. 6 LH, obliga a excluir de la publicidad registral, salvo que se acredite un interés patrimonial especial, los datos sensibles, entre los que se encuentra el precio de las

transmisiones. Y como ha declarado la resolución de 29 de julio pasado de 2013, entre otras, dicho interés “ha de probarse a satisfacción del Registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral”.

La presente calificación podrá (...).

Tudela. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Esther Ramos Alcázar registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tudela 1 a día quince de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. L. A. interpuso recurso el día 21 de octubre de 2024 mediante escrito y en base, resumidamente, a las siguientes alegaciones:

«Hechos.

1. Solicitud de nota simple: En fecha 10 de octubre de 2024, presenté una instancia formal ante el Registro de la Propiedad de Tudela N.º 1 solicitando una nota simple de la finca registral n.º 7421. La petición fue específica en cuanto a que se incluyera el desglose del precio individualizado de la aportación de la finca, en cumplimiento con lo indicado en el protocolo notarial mencionado.

2. (...).

3. Fundamento de la solicitud: Mi interés en obtener el desglose del precio individualizado de la aportación se basa en la necesidad de ejercitar derechos vinculados al artículo 511 del Fuero de Navarra, relativo al derecho de retracto en cesiones de créditos.

Dado que la aportación de la finca formó parte de una operación societaria, resulta esencial conocer su valor económico para determinar si existen derechos de terceros, como en este caso mi derecho a retracto.

Fundamentos de Derecho.

1. Derecho a la obtención de información registral: De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 221, 222 y 223 de la Ley Hipotecaria (LH), cualquier interesado con un interés legítimo tiene derecho a obtener información registral. En este caso, mi solicitud está claramente justificada por la necesidad de conocer el valor de la finca aportada, un dato relevante para el ejercicio del derecho de retracto conforme al artículo 511 del Fuero de Navarra. Este derecho, relacionado con la cesión de permite al cedido subrogarse en el crédito mediante el pago al cesionario del precio que este haya abonado más tos intereses y gastos ocasionados. Es decir, la obtención del valor de la aportación es esencial para que pueda ejercer adecuadamente mi derecho.

2. Operación societaria y desglose del valor de los bienes aportados: La calificación del Registro de la Propiedad parece entender que, al tratarse de una operación societaria en la que no hubo pago directo de un precio, no existe obligación de informar sobre el valor de los bienes aportados. Sin embargo, esta interpretación es errónea. Aunque no haya habido una transmisión tradicional con un precio en dinero, la aportación de bienes a una sociedad implica una valoración económica que debe constar en la escritura notarial y, por tanto, ser accesible a terceros interesados. Específicamente, el Plan General de Contabilidad reconoce la existencia de valoraciones económicas, aun cuando estas no impliquen un flujo de efectivo inmediato, como es el caso de la cuenta 118 del PGC.

3. Protección de datos de publicidad registral: En relación con la invocación de la normativa de protección de datos, es importante recordar que el artículo 222 de la Ley Hipotecaria establece excepción a las restricciones sobre la publicidad registral cuando el solicitante acredite un interés legítimo, lo cual ha sido reconocido en numerosas resoluciones de la Dirección General

de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública). En mi caso, ha demostrado de manera clara y fundamentada que el conocimiento del valor individualizado de la aportación de la finca 7421 es esencial para el ejercicio de un derecho legalmente reconocido, como es el retracto.

4. Doctrina del Tribunal Supremo: En varias sentencias, el Tribunal Supremo ha reconocido que el derecho a la transparencia registral debe prevalecer cuando existe un interés legítimo, especialmente en el caso de derechos de retracto, cesión de créditos o cuando el valor de los bienes afecta a terceros. En este sentido, la negativa a proporcionar el valor de la aportación obstaculiza el ejercicio de derechos protegidos por el ordenamiento jurídico y es contraria al principio de publicidad que rige los registros de la propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió, con fecha 24 de octubre de 2024, el preceptivo informe y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego; los artículos 19 bis, 221 y 222 de la Ley Hipotecaria; 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 332 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y 5 de marzo de 2020, y de, Sala de lo Contencioso-administrativo, 7 de junio de 2001; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 1999; 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, 27 de julio, 26 de septiembre y 14 de noviembre de 2022, 19 de enero de 2023 y 29 de julio de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si es estamos ante uno de los supuestos en los que se permite emitir publicidad formal desde el Registro relativa al precio o valor de una transacción inscrita.

El recurrente solicita información sobre la valoración que se dio a una finca de la demarcación del Registro de la Propiedad de Tudela número 1, en una operación de aportación a la cuenta 118 del Plan General Contable de una sociedad mercantil inscrita en el año 2019. Alega que necesita saber ese valor a efectos de ejercitar el derecho de retracto que recoge la Ley 511 de la Compilación Navarra.

La registradora considera que la aportación a la cuenta 118 del Plan General Contable es una operación societaria en virtud de la cual los socios aportan a la sociedad ciertos bienes o derechos de distinta naturaleza sin necesidad de aumentar el capital social y por tanto no existe precio en la transmisión inscrita al no haber contraprestación.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

3. 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 (cfr. las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero y 27 de febrero de 2018).

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.

En estos casos, no debe cuestionarse por el registrador el derecho del solicitante para interponer las acciones judiciales que considere procedentes, sino si es relevante a efectos de interposición de la demanda que figure el precio de venta, ya que se trata de un dato sensible protegido por la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

4. Como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 14 de noviembre de 2022) el anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

Se ha admitido la posibilidad de certificar el precio a fin de interponer una demanda de retracto legal (vid. Resolución de 14 de noviembre de 2022) o de rescisión por lesión (vid. Resolución de 27 de febrero de 2018). En estos casos el precio exacto de venta era imprescindible para el pleito planteado. En el primer caso el retrayente se subroga con el mismo precio y condiciones del comprador y en el segundo caso se establece la necesidad de restituir el mismo precio pagado (artículo 1295 del Código Civil). No se ha admitido, en otros casos, como cuando se trata de plantear una demanda de servidumbre de paso en los que se considera que la consignación del precio no es un elemento esencial para que prospere el pleito (vid. Resolución 19 de enero de 2023).

5. En el presente expediente concurre una circunstancia especial y es que tanto el aportante de los activos, como el beneficiario de los mismos, por las aportaciones realizadas a la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad, son sociedades mercantiles, respecto de las cuales la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal tiene un ámbito o intensidad menor.

Efectivamente, el artículo 1 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos), dispone lo siguiente:

«Objeto.

1. El presente Reglamento establece las normas relativas a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de los datos personales y las normas relativas a la libre circulación de tales datos.

2. El presente Reglamento protege los derechos y libertades fundamentales de las personas físicas y, en particular, su derecho a la protección de los datos personales.

3. La libre circulación de los datos personales en la Unión no podrá ser restringida ni prohibida por motivos relacionados con la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales.»

De modo análogo, el artículo 1 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, dispone lo siguiente:

«Objeto de la ley.

La presente ley orgánica tiene por objeto:

a) Adaptar el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos, y completar sus disposiciones.

El derecho fundamental de las personas físicas a la protección de datos personales, amparado por el artículo 18.4 de la Constitución, se ejercerá con arreglo a lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 y en esta ley orgánica.

b) Garantizar los derechos digitales de la ciudadanía conforme al mandato establecido en el artículo 18.4 de la Constitución.»

Por todo ello, tratándose de sociedades mercantiles, la aplicación de la normativa reguladora de la protección de datos es más restringida (por ejemplo, la que incidiera en datos de personas físicas, como pudiera ser la publicidad mercantil horizontal o por cargos individuales). No siendo el caso del supuesto de hecho de este expediente.

En consecuencia, el recurso debe ser estimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 16 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.