

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20506 *Resolución de 14 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Borja a emitir una certificación en la que conste el precio de una compraventa.*

En el recurso interpuesto por don C. P. S., abogado, en nombre y representación de don P. J. R. J., contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Borja, doña María del Rosario García Jiménez, a emitir una certificación en la que conste el precio de una compraventa.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 11 de julio de 2022 por don C. P. S., abogado, se solicitaba certificación literal de una finca del término municipal de Magallón en la que se incluyera el precio de una compraventa, alegando que se pedía con la finalidad de interponer una demanda de retracto.

II

Presentada el día 11 de julio de 2022 la citada solicitud en el Registro de la Propiedad de Borja, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Calificación Negativa de la Instancia Privada presentada por don C. P. S., presentada en esta Oficina bajo el asiento 701 del diario 120, cuya calificación se realiza de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario para su ejecución, se hace constar que no se expide la certificación literal solicitada, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. C. P. S. presenta en persona el día once de julio a las once horas y cuarenta y cinco minutos instancia suscrita por el mismo el día once de julio del año dos mil veintidós, por la que solicita se expida certificación sobre la finca número 14880 del término municipal de Magallón.

En virtud de instancia suscrita el 11 julio 2022 por el letrado Don C. P. S. solicita certificación literal del historial registral de la 14880 de Magallón, alegando como interés legítimo: "Demanda Judicial retracto y solicita información precio compraventa".

Segundo. Con fecha 14 de julio de 2022 se suspende la práctica de la expedición de la certificación, por no resultar de la expresada instancia la identificación de las personas por cuya cuenta actúa el nombrado Abogado, Don C. P. S. así como que no se justifica suficientemente el interés legítimo, el cual debe apreciarse con mayor rigor si cabe cuando, es en este caso, se solicitase certificación literal del historial, incluyendo asientos cancelados y datos de especial protección cómo es el precio de venta. En este sentido, es preciso aclarar que en interés legítimo únicamente consta "demanda judicial retracto. Solicita información precio" y, en el apartado solicitud que requiere historial registral del título. Respecto del interés legítimo no se concreta qué relación puede tener su cliente con el retracto, si es éste de comuneros, de colindantes, etc...., a los efectos de calificar este extremo.

Con fecha 27 de Julio de 2022, el presentante acusa recibo de la notificación de la calificación, aporta copia autorizada del poder para pleitos otorgada por don P. J. R. J. favor del presentante otorgada ente la Notario de Borja, doña Ana-Cristina Payrós Falcó, número 669 de protocolo, y complemente la solicitud indicando que su cliente es don P. J. R. J. es titular de la finca registral 14985 de Magallón y colindante de la finca registral 14880 de Magallón y aclarando que el interés legítimo alegado es el ejercicio de retracto legal de colindantes.

Fundamentos de Derecho:

Para la práctica de la expedición de certificación literal de los asientos solicitados de la finca registral 14.880 se observan los siguientes defectos:

1.º Se solicita información del precio de la venta por parte de colindante con finalidad ejercitar retracto legal de colindantes.

La finca registral de la que se pide dicha información es la registral 14880 de Magallón, y tiene una superficie de dos hectáreas, es decir, su cabida excede de una hectárea a los efectos de los dispuesto en el artículo 1523 del Código Civil.

Por otra parte, la inscripción de compraventa respecto de la cual se solicita información del precio de venta, los efectos ejercitar retracto de colindantes, se inscribió en el Registro de la Propiedad el 07 de febrero de 2022 y por tanto hace más de 9 días en los términos del artículo 1524 del Código Civil.

Artículo 1523 del Código Civil; “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”.

El Artículo 1524 del Código Civil establece los siguiente: “No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días, contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta”.

Por tanto, se suspende la práctica de la expedición de certificación solicitada.

Visto que el colindante, a través de su representante, solicita información del precio de una venta inscrita hace más de 5 meses y sobre una finca respecto de la cual no es aplicable el retracto legal de colindantes por medir más de una hectárea, se deniega la publicidad solicitada por falta de suficiente interés legítimo que habilite para dar publicidad de dicho dato especialmente protegido.

Art.º 222 de la Ley Hipotecaria en sus párrafos primero y sexto, que literalmente dicen, respectivamente “1. Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación”.

En este sentido: Art.º 332 del Reglamento Hipotecario en su párrafo tercero “3. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello...”

Instrucción de diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y ocho de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su punto cuarto del acuerdo.

Contra esta calificación cabe (...)

Borja, a fecha de firma telemática Fdo. Doña María del Rosario García Jiménez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Rosario García Jiménez registrador/a de Registro Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga [sic] a día tres de agosto del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. P. S., abogado, en nombre y representación de don P. J. R. J., interpuso recurso el día 16 de agosto de 2022 mediante escrito en base a lo siguiente:

«Hechos.

Se admiten los de la Resolución/Calificación Impugnada, interesando se tengan por reproducidos.

A estos hechos resultan de aplicación lo siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero. Representación e interés legítimo.

Queda acreditada fehacientemente la representación con la que actúa este letrado, con el poder para pleitos (...), no obstante, el actuante ostenta la condición de abogado en ejercicio, y por tanto tal acreditación del interés legítimo se presume en virtud de lo dispuesto en el art. 332.3 del Reglamento hipotecario.

3. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa.

Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro (...)

Segundo. Retracto de Colindantes art. 27.4 Ley 19/1995 de 4 de julio.

Queda igualmente acreditada la colindancia entra la finca del mi representado (n.º 14985 de Mgallón [sic]) y la finca n.º 14880 de Magallón, cuya certificación literal se solicita, hecho (colindancia) que no se niega en ningún momento en la Resolución, y así figura en la nota simple obtenida previamente de la finca n.º 14.880 (...)

La Resolución/Calificación impugnada, deniega la certificación solicitada en base a los requisitos exigidos en el art. 1523 del Código Civil para el ejercicio del derecho de retracto entre colindantes.

No es este el precepto (1523 CC) que esta parte pretende invocar para hacer efectivo su derecho al retracto de colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea, sino el derecho de retracto de colindantes de carácter especial regulado en el art. 27.4 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias ("BOE" núm. 159, de 5/7/1995) al ser el Sr. R. J. titular de una Explotación Agraria Prioritaria.

Tendrán el derecho de retracto los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones prioritarias, cuando se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo.

Si fueren varios colindantes, será preferido el dueño de la finca que con la adquisición iguale o supere la extensión de la unidad mínima de cultivo. Si más de un colindante cumple esta condición tendrá preferencia el dueño de la finca de menor extensión.

Cuando ninguna de las fincas colindantes iguale o supere como consecuencia de la adquisición, la unidad mínima de cultivo, será preferido el dueño de la finca de mayor extensión.

El plazo para ejercitar este derecho de retracto será el de un año contado desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación.

El propietario colindante que ejercite el derecho de retracto no podrá enajenar la finca retraída durante el plazo de seis años, a contar desde su adquisición.”

De la simple lectura de este artículo se desprende que se trata de una modalidad especial del mismo derecho de retracto de colindantes previsto en el 1523 del Código Civil, pero con unos requisitos más favorables para el retrayente en cuanto titular de explotación agraria calificada como prioritaria.

A) La primera diferencia se observa en cuanto a la cabida de la finca a retraer, pues mientras el Código Civil exige que no sea superior a una hectárea, en el art 27.4 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, se establece que la superficie sea inferior al doble de la unidad mínima de cultivo.

En la Comunidad Autónoma de Aragón, el límite de la unidad mínima de cultivo, lo regula la disposición transitoria quinta de la ley 3/2009 de 17 de julio de urbanismo de Aragón, (BOA 30/06/2009), que establece que hasta tanto no se regule por Decreto del Gobierno de Aragón la extensión de la unidad mínima de cultivo aplicable a los distintos municipios, zonas o Comarcas de Aragón, se aplicará en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las extensiones de las unidades mínima de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1958, siendo la unidad mínima de cultivo para el municipio de Pozuelo de Aragón, (Provincia de Zaragoza) de 2 hectáreas en secano.

Grupo 2.º Unidad mínima de cultivo que se fija: Secano, 2,00 hectáreas. Regadío, 0,25 hectáreas Términos municipales: Agón, Aguillón, Ainzón, Alberite, Albeta, Alborge, Alfamén, Alforque, Almochuel, Almonacid de la Cuba, La Almunia, Ardisa, Asín, Azuara, Bárboles, Bardallur, Belchite, Bisimbre, Borja, Botorrita, Balbuente, Bureta, Cadrete, Calatorao, Cariñena, Caspe, Castejón de Valdejasa, Castiliscar, Cinco Olivas, Codo, Cuarte, Chiprana, Epila, Erla, Escatrón, Farasdués, Fréscano, Fuendejalón, Fuentetodos, Grisén, Jaulín, Lagata, Lécera, Letuz, Longares, Lucena, Luesia, Luspiaque, Luna, Magallón, Maleján, Boletín Oficial del Estado legislación consolidada Página 38 Malpica, María, Mediana, Mezalocha, Mozota, Muel, La Muela, Murillo de Gállego, Orés, Las Pedrosas, Piedratajada, Plasencia, Pleitas, Pozuelo, Puebla de Albortón, Puendeluna, Riela, Rodén, Rueda, Salillas de Jalón, Samper, Santa Eulalia de Gállego, Sástago, Sierra de Luna, Torrecilla, Uncastillo, Urrea, Valmadrid, Valpasas, Villanueva de Huerva, La Zaida.

El doble de la unidad mínima de cultivo sería en este caso 4 hectáreas en secano para Pozuelo de Aragón, cumpliendo el requisito legalmente establecido para ejercitar el retracto.

Tratándose de fincas de secano y teniendo la finca a retraer una superficie de 2 hectáreas 98 áreas y 85 centiáreas, por tanto, inferior a 4 hectáreas (doble de la unidad mínima de cultivo) es claro que este primer requisito de la cabida o superficie de la finca a retraer se cumple.

B) La otra diferencia es que el plazo para ejercitar este derecho de retracto será el de un año contado desde la inscripción en el Registro de la Propiedad (9 días en el Código Civil), salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación, conforme al artículo 27.4 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (“BOE” núm. 159, de 05/07/1995) al tratarse del titular de una Explotación Agraria Prioritaria.

En este caso la finca se venta se inscribió en el Registro de la Propiedad de Borja el 7 de febrero de 2022, tal y como reconoce la propia resolución impugnada.

Dado que no ha existido notificación fehaciente a mi representado, como propietario colindante, la acción se ejercita dentro del plazo del año establecido en dicho precepto.

Este derecho especial de retracto de colindantes ha sido reconocido este derecho, citando Sentencia Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5.ª) n.º 2006/2015 de 7 de Octubre de 2015 “En consecuencia el prioritario interés de la agricultura y de sus profesionales que cumplan con los requisitos legales es el fundamento de todo retracto de colindantes de finca rústica y así cuando el artículo 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias regula el retrato, efectivamente establece como requisitos que quienes lo ejerciten sean titulares de explotaciones prioritarias, que se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo y que se ejercite este derecho de retracto en el plazo de un año contado desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación, limitándose la facultad de enajenar la finca del propietario colindante que ejercita el derecho de retracto al plazo de seis años, a contar desde su adquisición” criterio reiterado en Audiencia Provincial de Sevilla (Sección Octava) de fecha 26 de febrero de 2014, Audiencia Provincial de Valladolid (Sección Primera) de fecha 26 de junio de 2015 y la sentencia de la Audiencia Provincial de Álava (Sección Primera) de fecha 27 de enero de 2010 entre otras.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, secc. 6.ª, de 3 de Diciembre del 2.002 según la cual: “... para ejercitar válidamente el derecho de retracto será necesario que se haya dictado el acto administrativo que califica la explotación de prioritaria en el momento de la venta de la finca que se pretende retraer pues el retracto legal faculta a su titular, el retrayente, para convertirse en propietario de la cosa sobre la que recae, o como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 Mar. 1994, es el poder sobre una cosa para adquirirla después de haber sido transmitida a un tercero, en las mismas condiciones que éste, lo cual coincide con la definición legal que da el artículo 1521 del Código Civil: ‘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’, y como consecuencia, al ejercitar el retracto, adquiere el retrayente la cosa retraída en el estado que tenía al tiempo de la transmisión onerosa que dio lugar al mismo, por eso, en esta figura legal el derecho del retrayente habrá de haber nacido para su ejercicio en el momento de la venta, pues es éste el negocio que lo permite ejercitar y de todo hecho nace un derecho, y como el artículo 27.1 de la Ley especial otorga el derecho de retracto a los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones prioritarias, esta titularidad deberá existir al momento de la transmisión, pues sin ese requisito el derecho no llegó a nacer para la demandante, la cual carecía de legitimación activa en el momento en que pudo ejercitar el derecho...”

Por último, y respecto al momento en que habría que considerar la existencia de una explotación agraria prioritaria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos, secc. 3.ª, de 25 de Noviembre del 2.002 establece que: “si la ley condiciona el ejercicio del derecho de retracto al cumplimiento de determinados requisitos o cualidades personales que debe poseer el retrayente, esto es para que las mismas se den en el momento del nacimiento del derecho, que en este caso es el de la celebración del contrato de compraventa. Si en ese momento el retrayente no es colindante o titular de una explotación prioritaria, aunque adquiera después esta cualidad, la venta será perfectamente válida y no podrá resolverse, ni el retrayente subrogarse en la posición del comprador, puesto que, al no celebrarse una nueva venta, sino producirse una subrogación en la primera, será en la fecha en que ésta se celebró cuando habrán de entenderse cumplidos los requisitos para ejercitar el retracto.

Tercero. Precio de la venta.

Respecto al precio de la venta, no es un dato especialmente relevante para esta parte (en sede Registral), pues ya lo aportará el titular registral de la finca cuando se le notifique la demanda y se le requiera a tal efecto, por lo que, si la consignación de este dato en la Certificación resulta un problema para la Registradora, o lo considera un

defecto insubsanable, renunciamos expresamente a la consignación del precio de la venta en la certificación solicitada.

En virtud de todo lo expuesto suplico:

Que teniendo por presentado este escrito con la documentación que se acompaña, lo admita y en su virtud tenga por formulado en tiempo y forma recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) frente a la Resolución/calificación negativa de la instancia privada presentada por este letrado, en la oficina del Registro de la Propiedad de Borja, bajo el asiento 701 del diario 120, emitida el 03.08.2022 por la Registradora de la Propiedad de Borja (Dña. María del Rosario García Jiménez), dando al Recurso el impulso previsto en los art. 324 y ss de la Ley Hipotecaria, y elevando dicho Recurso con los testimonios de la documentación aportada todo cuanto sea procedente en derecho, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), y previos los trámites legales oportunos, dicte Resolución estimando el presente Recurso y ordenando la emisión de la certificación literal interesada.»

IV

El día 18 de agosto de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su calificación, formó expediente 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; 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 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 y 26 de septiembre de 2022.

1. El objeto de este expediente es decidir si procede certificar el precio de venta de una compraventa a efecto de interponer una acción de retracto.

El recurrente hace constar en la instancia calificada que solicita una certificación literal del historial para interponer una demanda judicial de retracto solicitando se consigne el precio de venta. Aporta copia autorizada del poder para pleitos otorgada por don P. J. R. J. a favor del presentante ante la notaria de Borja, doña Ana Cristina Payrós Falcó, número 669 de protocolo, y complementa la solicitud indicando que su cliente es don P. J. R. J., titular de la finca registral 14.985 de Magallón y colindante de la finca registral 14.880 de Magallón, aclarando que el interés legítimo alegado es el ejercicio de retracto legal.

La registradora entiende que no se cumplen los presupuestos necesarios para que prospere el retracto de conformidad con los artículos 1523 del Código Civil y siguientes, en tanto que la finca objeto de venta es superior a una hectárea y ha transcurrido el plazo previsto para su ejercicio. El recurrente alega que el retracto que pretende ejercitar no es de colindantes regulado en el Código Civil, sino el previsto en la legislación sectorial para las explotaciones agrarias prioritarias.

Son hechos incontrovertidos (que además resultan del historial registral que se incorpora al expediente) que la finca vendida es de secano, tiene una superficie de 2

hectáreas, 98 áreas y 85 centiáreas, que la finca vendida y la del recurrente son colindantes y que la venta cuyo precio se solicita se certifique se inscribió el día 7 de febrero de 2022.

2. Debe partirse de la doctrina consolidada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), conforme a la cual y 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 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo 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, 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 existen indicios suficientes para entender justificado el interés legítimo en la expedición de la certificación con expresión del precio de la compraventa.

Se trata de un abogado, don C. P. S., quien acredita la representación de su cliente, don P. J. R. J., mediante escritura de poder otorgada ante la notaria de Borja, doña Ana Cristina Payrós Falcó, número 669 de protocolo. Complementa la solicitud indicando que su cliente, don P. J. R. J., es titular de la finca registral 14.985 de Magallón y colindante de la finca registral 14.880 de Magallón, y aclarando que el interés legítimo alegado es el ejercicio de retracto legal.

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, 14 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.