



Expediente Nº: E/03915/2011

RESOLUCIÓN DE ARCHIVO DE ACTUACIONES

De las actuaciones practicadas por la Agencia Española de Protección de Datos ante la entidad ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.L., y **DE LA ESPERANZA & YUSTE NOTARIOS - A.A.A.**, en virtud de denuncia presentada ante la misma por Doña **B.B.B.**, y en base a los siguientes

HECHOS

PRIMERO: Con fecha 15 de septiembre de 2011, tuvo entrada en esta Agencia un escrito remitido por Doña **B.B.B.**, en el que declara la empresa denunciada ha puesto en conocimiento de terceros sus datos personales incluyendo D.N.I. y cuenta bancaria. Estos datos constan en un contrato de arrendamiento que ha sido incluido en una Escritura de Compraventa entre la empresa ALUCUR S.L., y la empresa ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.L.

La denunciante manifiesta que la citada escritura ha sido remitida por correo a todos los inquilinos sin separar el contrato correspondiente a cada uno, por lo que se han remitido a todos la totalidad de los contratos.

Aporta un CD que contiene los documentos de denuncia y la citada escritura de compraventa a la que se anexan copia de dos contratos de arrendamiento.

SEGUNDO: Tras la recepción de la denuncia, el Director de la Agencia Española de Protección de Datos ordenó a la Subdirección General de Inspección de Datos la realización de las actuaciones previas de investigación para el esclarecimiento de los hechos denunciados, teniendo conocimiento de los siguientes extremos:

Con fecha 4 de noviembre de 2011, el notario Don **DE LA ESPERANZA & YUSTE NOTARIOS - A.A.A.** ha remitido a esta Agencia la siguiente información en relación con los hechos denunciados:

1. Aporta Copia de la Escritura de Compraventa otorgada por ALICUR S.L., a favor de ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.L., de fecha 30 de junio de 2011, a la que se adjuntan como anexo 18 contratos de arrendamiento, entre los que se encuentra en contrato suscrito por ALICUR S.L. con la denunciante.

En la cláusula DECIMOCUARTA de la ESCRITURA se hace constar "*Respecto de las fincas que se encuentran alquiladas, la parte compradora me requiere para que notifique mediante el envío de una copia simple de esta escritura por correo con acuse de recibo, a los arrendatarios el otorgamiento de la presente escritura a los efectos de que éstos puedan, en su caso, ejercitar el derecho de retracto*".

Así mismo en la ESCRITURA y bajo el título "SITUACION ARRENDATICIA DE LAS FINCAS" consta "*Manifiesta la parte transmitente que únicamente se hallan arrendadas las fincas cuyos contratos se adjuntan como Anexo en el presente titulo*



de compraventa". Como anexo a la escritura figuran varios contratos de arrendamiento con los datos personales de los arrendadores incluyendo su DNI y sus números de cuenta corriente, entre los contratos se encuentra el correspondiente a la denunciante.

2. Aporta copia del "ACTA DE REMISION DE COPIA POR CORREO", de fecha 1 de julio de 2011, en la que el notario hace constar que *"he sido requerido a través de la escritura autorizada por mí el día treinta de junio de 2011, con el número **** de mi protocolo para notificar a los arrendatarias de las fincas que se encuentran alquiladas el otorgamiento de dicha escritura mediante el envío de copia simple con acuse de recibo"*. En éste acta consta la relación de cartas enviadas con el código de barras del certificado de Correos, también figuran fotocopias de los acuses de recibo firmados y de los que han sido devueltos. En el caso de la denunciante constan tanto el código de certificado como el acuse de recibo firmado.

Tal y como consta en el acta, el procedimiento utilizado para realizar las notificaciones a los inquilinos fue el envío por correo postal con acuse de recibo, de copia simple de la citada ESCRITURA DE COMPRAVENTA nº **** de su protocolo (año 2011).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Es competente para resolver el Director de la Agencia Española de Protección de Datos, conforme a lo establecido en el artículo 37.d) en relación con el artículo 36, ambos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (en lo sucesivo LOPD).

II

Doña **B.B.B.** denunció a ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.L., porque como consecuencia de la venta de unos inmuebles de su propiedad a ALICUR envió a todos los arrendatarios con derecho al ejercicio de retracto, copia de todos los contratos de arrendamiento, en los que se incluyen datos personales y el número de cuenta corriente, pudiendo haber vulnerado el artículo 11 de la LOPD.

El artículo el artículo 11. 1 y 2 de la LOPD, relativo a la cesión de datos, que señala lo siguiente:

"1. Los datos de carácter personal objeto del tratamiento sólo podrán ser comunicados a un tercero para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento del interesado.

2. El consentimiento exigido en el apartado anterior no será preciso:

- a) *Cuando la cesión está autorizada en una Ley.*
- b) *Cuando se trate de datos recogidos de fuentes accesibles al público.*
- c) *Cuando el tratamiento responda a la libre y legítima aceptación de una relación jurídica cuyo desarrollo, cumplimiento y control implique necesariamente la*



conexión de dicho tratamiento con ficheros de terceros. En este caso la comunicación sólo será legítima en cuanto se limite a la finalidad que la justifique.

d) Cuando la comunicación que deba efectuarse tenga por destinatario al Defensor del Pueblo, el Ministerio Fiscal o los Jueces o Tribunales o el Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de las funciones que tiene atribuidas. Tampoco será preciso el consentimiento cuando la comunicación tenga como destinatario a instituciones autonómicas con funciones análogas al Defensor del Pueblo o al Tribunal de Cuentas.

e) Cuando la cesión se produzca entre Administraciones Públicas y tenga por objeto el tratamiento posterior de los datos con fines históricos, estadísticos o científicos.

f) Cuando la cesión de datos de carácter personal relativos a la salud sea necesaria para solucionar una urgencia que requiera acceder a un fichero o para realizar los estudios epidemiológicos en los términos establecidos en la legislación sobre sanidad estatal o autonómica.”

III

Tras las actuaciones previas de investigación se ha constatado que ALICUR solicitó al Notario que notificara a cada uno de los arrendatarios la compraventa realizada a Anida, para que pudieran ejercer el derecho de adquisición preferente contemplado en el artículo 25 de la LAU, no constándole la forma en la que el Notario realizó dicha notificación.

Por otro lado, el Notario responsable de la notificación a cada uno de los arrendatarios indicó que envió copia de la escritura, que constituye un solo documento notarial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU, y tal y como mantiene dicho artículo en su párrafo 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”.

En consecuencia, la LOPD señala en su artículo 11.2.a) que no será preciso el consentimiento de los afectados para la cesión de sus datos cuando así esté previsto en una Ley. El artículo 25.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos indica que hay que entregar copia de la escritura al arrendatario y la escritura de compraventa constituye un documento notarial único; por lo que no se aprecia vulneración a la normativa de protección de datos.

Por lo tanto, de acuerdo con lo señalado,

Por el Director de la Agencia Española de Protección de Datos,

SE ACUERDA:

1. **PROCEDER AL ARCHIVO** de las presentes actuaciones.



2. **NOTIFICAR** la presente Resolución a ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.L., **DE LA ESPERANZA & YUSTE NOTARIOS - A.A.A.** y a Doña **B.B.B.**.

De conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 37 de la LOPD, en la redacción dada por el artículo 82 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, la presente Resolución se hará pública, una vez haya sido notificada a los interesados. La publicación se realizará conforme a lo previsto en la Instrucción 1/2004, de 22 de diciembre, de la Agencia Española de Protección de Datos sobre publicación de sus Resoluciones y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 116 del Real Decreto 1720/2007, de 21 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la LOPD.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa (artículo 48.2 de la LOPD), y de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los interesados podrán interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el Director de la Agencia Española de Protección de Datos en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de esta resolución, o, directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25 y en el apartado 5 de la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación de este acto, según lo previsto en el artículo 46.1 del referido texto legal.