



Expediente Nº: E/03917/2011

## RESOLUCIÓN DE ARCHIVO DE ACTUACIONES

De las actuaciones practicadas por la Agencia Española de Protección de Datos ante el **GRUPO EMPRESARIAL PINAR,S.L.**, y el Notario Don **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 de 13 de septiembre de 2011, tuvo entrada en esta Agencia un escrito remitido por Doña **B.B.B.** en el que declara que, el 17 de junio de 2011 recibió en su domicilio un acta de notificación del Notario de Móstoles Don **C.C.C.**, por orden del Notario de Madrid Don **A.A.A.**, donde se le comunicaba que el Grupo Empresarial Pinar había vendido las viviendas en alquiler con derecho a compra a favor de Bankia.

En el anexo III de dicha acta figuran las copias de los contratos de alquiler de todos los inmuebles, incluido el de la reclamante, donde figura el nombre y apellidos, domicilio, DNI, y cuenta bancaria.

**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:

Mediante escritura de compra-venta, de fecha dos de junio de 2011, otorgada ante el Notario de Madrid Don **A.A.A.**, con número de su protocolo **\*\*\*NÚM.1/2011**, la Entidad Grupo Empresarial Pinar, S.L., transmitió a Bankia, S.A., los inmuebles incluidos en la misma y entre estos, varios que habían sido previamente objeto de arrendamiento a favor de terceros y, por tanto, sujetos al derecho de adquisición preferente contemplado en el art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Consecuentemente, en el mismo acto, ambas partes solicitaron al Notario que procediera a la notificación a cada uno de los arrendatarios a los efectos de, en su caso, proceder a ejercer los derechos de adquisición preferente que conforme a la LAU pudieran corresponderles. A tal fin, se proporcionó a dicho Notario una relación con las direcciones de cada uno de los arrendatarios en la que habría de proceder a la práctica de cada una de las respectivas notificaciones.

En el apartado J de la escritura figuran las instrucciones dadas por las partes al Notario para que llevara a efecto la preceptiva comunicación a cada uno de los arrendatarios, en la que se indicaba "Con respecto a los contratos de arrendamiento de vivienda con opción de compra, en el presente acto se solicita del Notario que proceda a la notificación a cada uno de los arrendatarios, a los efectos de, en su caso, proceder a ejercer los derechos de adquisición preferente que, conforme a la LAU, pudieran corresponderles

A estos efectos, se acompaña como Anexo Seis (Direcciones Notificaciones

Arrendatarios), una relación con las direcciones de los arrendatarios en la que se procederá a la práctica de las citadas notificaciones.”

Según manifiestan los representantes de Grupo Empresarial Pinar no les consta cual ha sido el formato, redacción y documentación incluida por dicho Notario en las respectivas actas y notificaciones realizadas por el mismo.

El Notario que remitió la documentación, Don **A.A.A.**, manifiesta que fue requerido por las entidades compradora y vendedora, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para que notificara a los arrendatarios del inmueble de la compraventa efectuada. En el citado artículo 25 se detalla que la notificación se debe realizar mediante entrega de copia de la escritura, constando en ésta incorporados los documentos de arredramiento de los inquilinos y formando todo ello un solo documento notarial, copia del cual se le remitió a los inquilinos por si deseaban hacer uso de su derecho de preferente adquisición.

## **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 al Grupo Empresarial Pinar porque como consecuencia de la venta de unos inmuebles de su propiedad a Bankia, 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 Grupo Empresarial Pinar, S.L., solicitó al Notario que notificara a cada uno de los arrendatarios la compraventa realizada a Bankia 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 **GRUPO EMPRESARIAL PINAR**, Don **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.