

Dictamen en relació amb la consulta d'un Ajuntament sobre la sol·licitud de còpia d'un contracte de compravenda entre particulars per part d'una regidora.

Es presenta davant l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades una consulta de l'alcalde d'un Ajuntament, sobre la sol·licitud d'una regidora municipal que demana còpia del contracte de compravenda d'un immoble de la localitat que s'hauria celebrat, segons la consulta, entre dos particulars.

La consulta explica que l'Ajuntament ha tingut accés a l'escriptura mitjançant la declaració de transmissió de l'immoble que el subjecte passiu ha de declarar a l'Ajuntament en compliment de la normativa, i que l'Ajuntament, en base a les seves competències en matèria tributària, ha liquidat l'impost corresponent.

L'Ajuntament explica que, en el moment de produir-se la sol·licitud de la regidora, hi ha un debat sobre si la transmissió de l'immoble en qüestió ha de ser objecte del dret de tanteig i retracte per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) o de l'Ajuntament, per delegació de l'AHC. La consulta afegeix que, sobre aquesta qüestió, el Ple extraordinari de 15 de juny de 2017, va aprovar una moció d'urgència en què *"s'insta al govern municipal a adreçar-se a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per tal que exerceixi la possibilitat dels drets de tanteig i retracte en aquest cas, si considera que es donen els pressupòsits necessaris per a fer-ho"*.

Atès que, segons la consulta, l'escriptura de compravenda sol·licitada per la regidora conté nombroses dades de caràcter personal, es demana el parer d'aquesta Autoritat.

Analitzada la petició, que s'acompanya de fotocòpia de la sol·licitud de la regidora, la normativa vigent aplicable, i vist l'informe de l'Assessoria Jurídica, es dictamina el següent.

I

(...)

II

Segons la sol·licitud de la regidora, que s'adjunta a la consulta, aquesta hauria sol·licitat a l'Ajuntament còpia del contracte de compravenda d'un edifici del municipi.

Segons la consulta, l'Ajuntament disposa de l'escriptura de compravenda de l'edifici arran de la declaració de transmissió que el subjecte passiu hauria declarat a l'Ajuntament, en relació amb l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana ("plusvàlua municipal"), així com a través de la comunicació del notari que autoritza la transmissió. L'Ajuntament afegeix que, en base a les seves competències en matèria tributària, ha liquidat l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Segons la consulta, en el moment de produir-se la sol·licitud de la regidora, hi ha un debat sobre si la transmissió de l'immoble en qüestió hauria de ser objecte del dret de

tanteig i retracte per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), o per l'Ajuntament per delegació de l'AHC. La consulta afegeix que el Ple extraordinari de 15 de juny de 2017, insta al govern municipal a adreçar-se a l'AHC en relació amb l'exercici d'aquests drets.

Situada la consulta en aquests termes, cal partir de la base que les dades personals, enteses com qualsevol informació que identifiqui directa o indirectament les persones físiques, queden protegides per la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal (en endavant, LOPD) i pel Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de l'LOPD (en endavant, RLOPD), així com pel Reglament general de protecció de dades (UE) 2016/679 (RGPD), que va entrar en vigor el 25 de maig de 2016, i que serà aplicable a partir del 25 de maig de 2018 (art. 99 RGPD)).

Pel que fa al context normatiu en què es situa la consulta, cal referir-se d'entrada a les previsions sobre la plusvàlua municipal, en concret, l'article 104.1 del Reial decret legislatiu 2/2004, 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (LRHL), segons el qual: *"L'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana és un tribut directe que grava l'increment de valor que experimentin aquests terrenys i es posi de manifest a conseqüència de la transmissió de la propietat dels terrenys per qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi, limitatiu del domini, sobre aquests terrenys."*

L'article 110.1 LRHL disposa que els subjectes passius (art. 106.1.b) LRHL), en el cas que ens ocupa, la persona física que hauria venut l'immoble *"estan obligats a presentar davant l'ajuntament corresponent la declaració que determini l'ordenança respectiva, declaració en què s'incloguin els elements de la relació tributària imprescindibles per practicar la liquidació escaient."* L'apartat 3 del mateix article 110 LRHL, afegeix que *"A la declaració s'ha d'adjuntar el document en el qual constin els actes o contractes que originen la imposició."*

Segons l'article 110.7 LRHL, *"els notaris estan obligats a trametre a l'ajuntament respectiu, dins la primera quinzena de cada trimestre, una relació o un índex que inclogui tots els documents per ells autoritzats en el trimestre anterior, en que s'incloguin fets, actes o negocis jurídics que posin de manifest la realització del fet imposable d'aquest impost, amb excepció dels actes d'última voluntat. També estan obligats a trametre, dins el mateix termini, una relació dels documents privats en què s'incloguin els mateixos fets, actes o negocis jurídics, que els hagin estat presentats per a coneixement o legitimació de signatures. (...)"*

Així, d'entrada, és clar que la gestió i recaptació de la plusvàlua municipal pot fer necessari el tractament (art. 3.c) LOPD) de dades de diferent naturalesa, entre d'altres, dades de caràcter personal (art. 3.a) LOPD), dels subjectes obligats que siguin persones físiques, respecte les quals caldrà aplicar els principis i garanties de la protecció de dades.

Com ha fet avinent aquesta Autoritat en ocasions anteriors (Dictàmens CNS 7/2017, CNS 45/2016, CNS 38/2016, IAI 33/2016, IAI 23/2016, CNS 21/2016, o CNS 50/2015, entre d'altres), l'ordenament jurídic reconeix un dret d'accés als regidors municipals a informació que pugui resultar necessària per al desenvolupament de les seves funcions (art. 77 Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL) i, en el mateix sentit, art. 164.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC)). El Reial

decret 2568/1986, de 28 de novembre, que aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals (ROF), concreta el dret d'informació dels membres de les Corporacions locals, així com els termes en què es produeix la consulta i examen concret dels expedients per part d'aquests (arts. 14 a 16 ROF).

En relació amb el dret d'accés a informació dels regidors, cal tenir en compte la normativa de protecció de dades personals, quan aquesta informació conté dades personals, protegides per l'LOPD.

En principi, la comunicació de dades personals incloses en una escriptura de compravenda d'un immoble, podria considerar-se, en un sentit ampli, com una "comunicació de dades" (art. 3.i) LOPD), per la qual cosa hauria de comptar amb el consentiment de les persones afectades (art. 3.e) LOPD), a menys que la cessió es trobi habilitada en una norma amb rang de llei (art. 11.2.a) LOPD).

Ara bé, segons l'article 19.1 de la LRBRL, el govern i l'administració municipal correspon a l'Ajuntament, que està integrat per l'alcalde i els regidors, i per tant aquests formen part integrant de l'Ajuntament. Així, un regidor no és pròpiament un "tercer aliè" a la relació entre l'Ajuntament i l'interessat, és a dir, la persona física titular de les dades (en aquest cas, les persones físiques obligades tributàries de la plusvàlua municipal).

Cal tenir en compte la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon govern (LTC), en relació amb el dret d'accés dels regidors a la "informació pública" (article 2.b) LTC). La disposició addicional primera, apartat 2, de la Llei 19/2014, estableix que "l'accés a la informació pública en les matèries que tenen establert un règim d'accés especial és regulat per llur normativa específica i, amb caràcter supletori, per aquesta llei."

Atès que la persona que sol·licita accés a l'escriptura de compravenda té la condició de regidora de l'Ajuntament, són d'aplicació les disposicions que estableix la legislació de règim local, fonamentalment, la LRBRL i el TRLMRLC, pel que fa a l'accés dels regidors a la informació municipal.

Això, sens perjudici que a la regidora se li hagi de reconèixer com a mínim les mateixes garanties pel que fa a l'accés a la informació (en els termes dels articles 23 i 24 de la LTC), incloent la possibilitat d'interposar reclamació davant la Comissió de Garantia del Dret d'Accés a la Informació Pública (art. 39 LTC), que a la resta de ciutadans que no tinguin aquesta condició, atesa l'aplicació supletòria de la LTC (disposició addicional primera, apartat 2).

III

Com ha quedat dit, la normativa de règim local (LRBRL i TRLMRLC) disposa que els regidors municipals exerceixen una sèrie de funcions en base a les competències que els atorga la legislació, com a membres de la Corporació que exerceixen funcions delegades o responsabilitats de gestió, o bé com a membres de determinats òrgans col·legiats, així com funcions de control de les activitats de l'Ajuntament, en relació amb les quals tenen reconegut un dret d'accés a determinada informació.

Tenint en compte això, la normativa de protecció de dades pot habilitar l'accés dels regidors a dades de caràcter personal incloses en la informació municipal, sense consentiment dels afectats (article 3.e) LOPD), quan l'accés sigui necessari per al desenvolupament de les funcions de control de les activitats de la Corporació

municipal, o d'altres que puguin tenir atribuïdes, en els termes previstos en l'LRBRL, és a dir, quan l'accés respongui a l'exercici d'una finalitat legítima, ja que les dades personals només es poden utilitzar per al compliment d'una finalitat concreta, prevista en normes amb rang de llei.

Quan la informació municipal que sol·liciten els regidors conté dades personals, **és necessari realitzar una ponderació**, per exigència dels principis de qualitat i de finalitat (art. 4 LOPD), d'acord amb els quals únicament es pot tractar les dades adequades, pertinents i no excessives que resultin necessàries per a les finalitats determinades, explícites i legítimes per a les quals s'han obtingut les dades.

Als efectes d'aquesta ponderació, fem notar que l'escriptura és un document públic que s'atorga davant notari, en el que han de constar informacions diverses, tant sobre les parts intervinents (comprador i venedor, que poden ser persones físiques o jurídiques, i/o llurs representants), com sobre l'immoble.

En termes generals, arran de les comprovacions que du a terme el notari sobre la identitat, capacitat i legitimació de les parts intervinents, en l'escriptura constaran dades identificatives –nom i cognoms, DNI, telèfon, adreça física o fiscal-, i altres tipus de dades, com ara dades econòmiques i financeres (dades bancàries) de les persones intervinents. També podria constar informació relativa a la minoria d'edat d'alguna persona intervinent, dades dels representants, pares o tutors d'alguns intervinents (art. 166 i art. 271 CC), informació sobre situacions d'incapacitació judicial, nacionalitat, estat civil i, si escau, règim econòmic matrimonial per constatar si és necessària la intervenció del cònjuge del venedor, etc.

Així, mateix, la informació de l'escriptura, relativa a la finca, també s'ha de considerar com informació personal als efectes de l'LOPD, ja que dóna informació de tipus econòmic o patrimonial sobre el comprador i el venedor.

En una escriptura de compravenda hi consta informació cadastral de l'immoble (número de referència cadastral de l'immoble), informació provinent del Registre de la Propietat, a banda d'altres qüestions, com ara la cèdula d'habitabilitat de l'immoble, el preu, la forma de pagament, les càrregues o servituds existents sobre la finca, l'estat d'arrendament de l'immoble –i, per tant, si escau, dades de terceres persones, en concret, d'arrendataris de l'immoble-, certificats de pagament de quotes de comunitat, etc. En una escriptura de compravenda d'un immoble també hi poden constar altres dades personals, atès que cal fer constar si l'immoble és habitatge habitual, ja que, en aquest cas, el cònjuge o, si escau, parella de fet del venedor, ha de constar en l'escriptura als efectes oportuns (ex. art. 1320 CC, entre d'altres).

En qualsevol cas, als efectes d'aquest dictamen, l'escriptura notarial de compravenda de l'immoble objecte de consulta podria contenir informació de persones físiques (comprador i venedor, atès que, segons la consulta, aquests són "dos particulars"), en concret, dades identificatives i econòmiques i financeres i sobre el patrimoni dels afectats. Això, sense descartar, atesa la informació disponible, que l'escriptura pugui incloure altra informació de terceres persones (com ara possibles llogaters, en cas que l'edifici en qüestió contingui diversos habitatges).

IV

La consulta remarca que l'Ajuntament disposa de l'escriptura de compravenda per les seves competències en matèria tributària, i que *"la còpia de l'escriptura únicament forma part de l'expedient tributari per a liquidar l'impost municipal"*.

En aquest punt, cal referir-se a l'especial tractament que la normativa preveu respecte les dades personals tributàries. En concret, l'article 95 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària (LGT) estableix una detallada regulació del caràcter reservat d'aquestes dades.

"1. Les dades, els informes o antecedents obtinguts per l'Administració tributària en el compliment de les seves funcions tenen caràcter reservat i només poden ser utilitzats per a l'efectiva aplicació dels tributs o recursos la gestió dels quals tingui encomanada i per a la imposició de les sancions que siguin procedents, sense que puguin ser cedits o comunicats a tercers, llevat que la cessió tingui per objecte:

(...)

3. L'Administració tributària ha d'adoptar les mesures necessàries per garantir la confidencialitat de la informació tributària i el seu ús adequat.

Totes les autoritats o funcionaris que tinguin coneixement d'aquestes dades, informes o antecedents estan obligats al més estricte i complet sigil respecte d'aquests, excepte en els casos esmentats. (...)."

Així, per aplicació de l'LGT, les dades personals que hagi de tractar l'Ajuntament en relació amb la gestió i liquidació de la plusvàlua municipal, tenen caràcter reservat i només poden ser utilitzades per a l'efectiva imposició dels tributs o recursos.

A més, la informació sobre les persones físiques o jurídiques titulars d'immobles, és informació sobre la qual la normativa sectorial aplicable imposa un especial deure de reserva. Així, pel que fa a la informació cadastral, segons l'article 51 de Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, que aprova el Text refós de la Llei del Cadastre immobiliari (LC):

"A l'efecte del que disposa aquest títol, tenen la consideració de dades protegides el nom, els cognoms, la raó social, el codi d'identificació i el domicili dels qui figurin inscrits en el cadastre immobiliari com a titulars, així com el valor cadastral i els valors cadastrals del sòl i, si s'escau, de la construcció dels béns immobles individualitzats."

En definitiva, la normativa aplicable (LC i LGT) protegeix determinada informació referida als propietaris cadastrals i als obligats tributaris (en aquest cas, en relació amb la plusvàlua municipal), i en condiona l'accés i el tractament a unes determinades finalitats.

Des del punt de vista del principi de finalitat (art. 4.2 LOPD), cal fer avinent que l'habilitació del tractament de dades per a una determinada finalitat - en el cas que ens ocupa, la gestió tributària de la plusvàlua municipal-, no suposa de forma automàtica una habilitació per a tractar les dades amb qualsevol altra finalitat.

Aquesta qüestió, relativa al principi de finalitat, s'ha posat de manifest per part del Tribunal Constitucional en la STC 292/2000, en concret, en el Fonament Jurídic 13, segons el qual:

“(…) el derecho a consentir la recogida y el tratamiento de los datos personales (art. 6 LOPD) no implica en modo alguno consentir la cesión de tales datos a terceros, pues constituye una facultad específica que también forma parte del contenido del derecho fundamental a la protección de tales datos. Y, por tanto, la cesión de los mismos a un tercero para proceder a un tratamiento con fines distintos de los que originaron su recogida, aun cuando puedan ser compatibles con éstos (art. 4.2 LOPD), supone una nueva posesión y uso que requiere el consentimiento del interesado. Una facultad que sólo cabe limitar en atención a derechos y bienes de relevancia constitucional y, por tanto, esté justificada, sea proporcionada y, además, se establezca por Ley, pues el derecho fundamental a la protección de datos personales no admite otros límites.”

El tractament de les dades personals objecte de consulta, de les que l'Ajuntament disposa amb la finalitat de gestionar un tribut, per a qualsevol altra finalitat que en difereixi (com ara qüestions relacionades amb l'exercici dels drets de tanteig i retracte respecte d'un immoble del municipi), requeriria de la corresponent cobertura legal que permeti aquest canvi de finalitat.

En el cas examinat, la consulta vincula la sol·licitud amb el debat sorgit sobre la conveniència d'instar els drets de tanteig i retracte sobre l'immoble, i no, estrictament, amb la gestió i recaptació de la plusvàlua municipal per la transmissió de l'edifici.

Com ha fet avinent aquesta Autoritat (entre d'altres, Informe IAI 14/2016, citat en la consulta), la legislació de règim local no exigeix als càrrecs electes que, per accedir a la informació en poder de la corporació, hagin d'explicitar o fonamentar la finalitat de la seva petició, atès que la raó de la seva sol·licitud s'ha d'entendre implícita en l'exercici de les funcions que els corresponen com a càrrecs electes, en els termes previstos en la dita legislació de règim local.

Com ha fet avinent aquesta Autoritat en ocasions anteriors, l'ampli reconeixement legal al dret d'accés dels regidors a la informació en poder de l'Ajuntament, permet habilitar, en determinats casos, l'accés dels regidors a dades relatives a la recaptació d'un determinat tribut (en aquest cas, la plusvàlua municipal), fins i tot, si escau, a informació de determinades persones físiques (obligades tributàries), sense consentiment d'aquestes, quan l'accés sigui necessari per al desenvolupament de les funcions de control de les activitats de la Corporació municipal, o d'altres que puguin tenir atribuïdes, en els termes previstos en l'LRBRL.

Així, el dret d'accés de la regidora no requereix, per a ser efectiu, que la sol·licitud es refereixi a qüestions relacionades únicament amb la gestió i recaptació de la plusvàlua municipal respecte l'immoble en qüestió (finalitat inicial del tractament), sinó que pot respondre a d'altres finalitats (com podria ser la pertinença d'instar els drets de tanteig i retracte), sempre que estiguin referides a les seves àmplies funcions de control.

Dit això, als efectes de la ponderació esmentada, caldrà tenir en compte especialment la normativa específica, per determinar si l'LOPD pot habilitar l'accés a l'escriptura de compravenda sol·licitada, per a la funció de control de què disposen els regidors, en relació amb l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

V

Segons la consulta, la sol·licitud d'accés de la regidora s'hauria produït en el context d'un debat sobre la possibilitat d'exercir el dret de tanteig i retracte en relació amb

l'immoble en qüestió. De fet, segons la consulta, el Ple hauria aprovat una moció d'urgència -que no s'adjunta a la consulta-, en la que s'instaria l'Ajuntament a sol·licitar a l'AHC l'exercici del dret de tanteig i retracte, si es donen les circumstàncies per fer-ho.

El Preàmbul del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DL 1/2015), explica que *“el present Decret Llei adopta una sèrie de mesures que pretenen, en el marc de les competències de la Generalitat de Catalunya, mobilitzar directament els parcs d'habitatges sotmesos a processos d'execució hipotecària, sens perjudici que aquestes mesures afavoreixin a més l'interès i la funció social d'aquests habitatges i tendeixin a possibilitar que les famílies residents en aquests habitatges puguin romandre-hi en règim de lloguer. Així, davant l'eventualitat que es puguin produir vendes massives d'aquests habitatges per les entitats financeres, s'estableix un **dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració**, del qual també podran ser-ne beneficiaris els municipis i altres entitats, i que garanteix que l'Administració pública pugui beneficiar-se dels baixos preus d'aquestes transaccions per incrementar el seu parc d'habitatge social.”*

L'article 2.1 del DL 1/2015, disposa que:

*“La **transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària** que estiguin situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i hagin estat adquirits **després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat.**”*

Cal, referir-se a les previsions de l'LDH, en concret, a l'article 15.1, segons el qual: *“**Els municipis, (...), poden delimitar àrees** en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública **sobre edificis plurifamiliars sencers** usats principalment com a habitatge i àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre habitatges concrets.(...).*

L'apartat 2 del mateix article 15 LDH (apartat afegit pel DL 1/2015), afegeix que: *“Als efectes de la **transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària**, les àrees de tanteig i retracte poden coincidir amb les àrees de demanda residencial forta i acreditada delimitades en els plans locals d'habitatge, (...).”*

Segons afegeix l'article 2.2.f) del DL 1/2015, l'exercici d'aquests drets (tanteig i retracte) és prioritari en relació amb habitatges en bon estat de conservació i situats en determinades zones, així com en el cas d'habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, com podria ser el cas que ens ocupa.

A més, l'article 15 LDH, citat, preveu el següent:

*“5. L'Administració, si exerceix el dret de tanteig a favor de tercers, pot fixar unes condicions respecte a l'ús i la dedicació de l'immoble que assegurin que la seva destinació estigui vinculada a les **polítiques socials d'habitatge del municipi**. Aquestes condicions poden consistir a exigir que una part de l'immoble es destini a habitatges amb protecció oficial o vinculats a polítiques socials, (...).”*

6. En les àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, no es poden fer transmissions a cap títol si l'immoble que es pretén transmetre es destina a habitatge o, en el cas d'edificis sencers, a un ús principal d'habitatge i no compleix ni pot complir, amb les obres de rehabilitació pertinents, les condicions d'habitabilitat exigides legalment.”

En aquest sentit, com preveu la normativa, si els ens locals afectats no actuen en la delimitació de les àrees afectades, el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge realitzaria supletòriament aquestes funcions (art. 15.7 LDH).

Vistes aquestes previsions, és clar que els Ajuntaments tenen atribuïda per llei la capacitat d'actuació, en primera instància, en la determinació de zones del municipi que es poden veure afectades per l'exercici del dret de tanteig i retracte, així com de fixació de les condicions d'exercici d'aquest dret, que s'ha de vincular amb l'exercici de polítiques socials d'habitatge al municipi.

A més, els regidors, en atenció a les seves funcions de control de l'actuació municipal, en aquest cas, en matèria d'habitatge i polítiques socials, han d'estar en disposició de poder constatar si un determinat immoble del municipi, que es troba en una àrea afectada per l'exercici del dret de tanteig i retracte (com seria, atesa la informació aportada, el cas que ens ocupa), ha estat objecte de transmissió. Si és així, un cop s'ha produït la transmissió de l'immoble, els regidors han de disposar de suficient informació per contrastar si es donen les condicions necessàries per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, ja que la normativa preveu que el municipi pot ser beneficiari de l'exercici d'aquests drets.

En aquest sentit, cal tenir en compte que, segons l'article 2.2 DL 1/2015, l'exercici dels drets de tanteig i retracte es durà a terme de conformitat amb els procediments i en els termes que estableixen els articles 87 al 91 i els articles 134 al 136 de la LDH, per a l'exercici dels drets d'adquisició a favor de l'Administració sobre la transmissió dels habitatges amb protecció oficial, amb les particularitats següents:

“a) Els drets de tanteig i retracte els pot exercir l'Administració de la Generalitat, directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, (...).

b) La decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar per part del titular transmissor a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La notificació ha d'incloure la informació que estableix l'article 89.2 i 89.3.a) i b), de la dita Llei, el preu de venda previst, una declaració expressa de l'estat d'ocupació de l'habitatge, així com la valoració justificada sobre el seu estat de conservació.

c) Un cop notificada la decisió de transmetre, el titular està obligat a mostrar l'habitatge a l'Administració quan aquesta li ho sol·liciti. (...).

d) Transcorregut el termini d'exercici del dret de tanteig sense que l'Administració hagi notificat la seva voluntat d'exercir-lo, s'entendrà que renuncia a exercir el dret en relació amb aquesta transmissió.

(...).”

Pel que fa al deure de notificació de la decisió de transmetre un immoble, l'article 89.2 LDH, preveu que la notificació ha d'incloure, com a mínim:

a) La identificació indubtable, tant física com jurídica, de la promoció o de l'immoble objecte de la transmissió.

b) El títol que es té sobre l'immoble.

- c) *Les fórmules jurídiques de transmissió previstes.*
- d) *Les condicions de la transmissió.*”

En el supòsit de segones transmissions l'article 89.3 LDH disposa que la notificació ha d'incloure, a més dels continguts que estableix l'apartat 2, els següents:

- “a) La cèdula d'habitabilitat o una certificació equivalent.*
- b) La causa al·legada per a la transmissió.*
- c) En els supòsits a què fa referència l'article 88.3 i 4, la identificació de l'adquirent i de la causa d'excepció.”*

Igualment, l'article 134 LDH (que resulta aplicable a les previsions de l'art. 15 LDH, segons disposa l'apartat 4 del dit art. 134 LDH), disposa que els requisits que s'han de complir en la transmissió o cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial (art. 132.1 LDH), s'han d'acreditar per mitjà del corresponent visat, *“que s'ha de protocol·litzar en escriptura pública”*. El mateix article 134 LDH, en l'apartat 3, disposa que: *“En el cas que els drets d'adquisició preferent s'exerceixen en favor d'una de les entitats o persones a què es refereix l'article 87, l'escriptura pública s'ha de formalitzar directament entre els transmissors de l'habitatge i els adquirents seleccionats per l'Administració.”*

Així, la normativa aplicable atorga a l'Administració (als efectes que interessin, l'Ajuntament), una capacitat d'actuació, supervisió i control de les condicions en què es produeix la transmissió de determinats immobles del municipi, que té per finalitat última assegurar que els drets de tanteig i retracte s'exerceixen correctament.

Atès que l'Ajuntament té aquesta capacitat d'actuació, els regidors han d'estar en disposició d'accedir a la informació suficient que els permeti contrastar si, en relació amb la compravenda (la transmissió) d'un edifici del municipi, correspon exercir els drets esmentats, en exercici de la seva funció general de control sobre l'actuació municipal.

Per tot això, i vistes les previsions normatives (LDH i DL 1/2015), als efectes de la ponderació esmentada, als efectes que la regidora pugui conèixer, per al compliment de les seves funcions de control, les particularitats i condicions en què s'ha produït la compravenda de l'immoble del municipi afectat per l'exercici dels drets de tanteig i retracte objecte de consulta, la informació que inclou l'escriptura de compravenda pot resultar adequada i pertinent per a dur a terme les dites funcions.

En conclusió, vistes les previsions normatives (LDH i DL 1/2015), l'accés per la regidora a l'escriptura de compravenda de l'immoble en qüestió que, per la informació disponible es trobaria afectat per l'exercici dels drets de tanteig i retracte, no resulta contrari a la normativa de protecció de dades personals, ja que l'accés pot resultar proporcionat i adequat per al compliment de les seves funcions de control, als efectes de constatar si correspon exercir els drets esmentats.

Tot això, sens perjudici de la conveniència que en el moment de lliurar la informació personal sol·licitada sigui convenient recordar a la regidora el deure de confidencialitat respecte aquesta informació que li imposa tant la legislació de règim local (art. 164.6 TRLMRLC i art. 16.3 ROF) com l'LOPD (article 10), de manera que no pot ser utilitzada per a una finalitat diferent a la que justifica l'accés.

D'acord amb les consideracions fetes fins ara, es fan les següents,

Conclusions,

Tenint en compte la normativa aplicable (LDH i DL 1/2015), l'accés per la regidora a l'escriptura de compravenda d'un immoble del municipi que, per la informació disponible, es trobaria afectat per l'exercici dels drets de tanteig i retracte, no resulta contrari a la normativa de protecció de dades personals, ja que l'accés pot resultar proporcionat i adequat per al compliment de les seves funcions de control de l'actuació municipal, als efectes de constatar si correspon exercir els drets esmentats.

Barcelona, 7 de juliol de 2017