



## I

La presente consulta plantea si es conforme a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, en adelante LOPD, y su normativa de desarrollo el certificado de empadronamiento de dos personas por parte del Ayuntamiento a un Notario que lo ha solicitado a efectos de considerar si un determinado inmueble constituye o no vivienda habitual en un expediente de venta extrajudicial de bien hipotecado.

Partiendo de que, conforme al art. 3.a) LOPD, es dato de carácter personal *“cualquier información concerniente a personas físicas identificadas o identificables”*, debemos comenzar indicando que la comunicación de datos solicitada constituye, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 i) de la citada Ley Orgánica, una cesión de datos de carácter personal, definida como *“toda revelación de datos efectuada a persona distinta del interesado”*.

El artículo 11 LOPD establece con carácter general el régimen de tales cesiones, indicando su apartado primero que *“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”*, estableciendo el apartado 2. a) de dicho artículo entre las excepciones a dicha exigencia que la cesión esté autorizada en una Ley.

Además, el marco legal del supuesto de cesión que nos ocupa aparece completado por el artículo 16 de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985 de 2 de abril (LBRL), que determina la finalidad del Padrón municipal como *“registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio. Sus datos constituyen prueba de la residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo”*.

Esto implica que el uso que la corporación haga de los datos contenidos en el padrón, incluidas las autorizaciones para poder acceder a su consulta, deberá circunscribirse a las funciones relacionadas estrictamente con las indicadas por la Ley. Cualquier otro uso de los datos para un fin distinto supondrá una cesión o comunicación de los mismos que, tras lo establecido en la citada Sentencia del Tribunal Constitucional 292/2000, de 30 de noviembre, deberá contar con el consentimiento del afectado o encontrar cobertura en alguna de las excepciones contenidas en el artículo 11.2 LOPD, entre las que debe reseñarse, a los efectos del presente informe, la posibilidad de que exista una norma con rango de Ley habilitadora de la cesión.

El apartado 3 del citado art. 16 LBRL establece que *“los datos del Padrón municipal se cederán a otras Administraciones Públicas que lo soliciten sin consentimiento previo del afectado solamente cuando les sean necesarios para el ejercicio de sus respectivas competencias, y exclusivamente para asuntos en los que la residencia o el domicilio sean datos relevantes. También pueden servir para elaborar estadísticas oficiales sometidas al secreto estadístico, en los términos previstos en la Ley 12/1989, de 9 de mayo, de la Función Estadística Pública y en las leyes de estadística de las comunidades autónomas con competencia en la materia”*.

Fuera de estos supuestos, los datos del Padrón son confidenciales (artículo 53 del Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio que regula el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales) y su acceso se rige por la Ley 15/1999 y por la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La Agencia Española de Protección de Datos ha considerado que la expresión «datos del Padrón municipal» que se emplea en el artículo 16.3 de la LBRL se refiere únicamente a los datos que en sentido propio sirven para atender a la finalidad a que se destina el Padrón municipal: la determinación del domicilio o residencia habitual de los ciudadanos, la atribución de la condición de vecino, la determinación de la población del municipio y la acreditación de la residencia y domicilio. Por ello, cualquier comunicación o cesión de los datos del Padrón deberá fundarse en la necesidad por la Administración cesionaria, en el ejercicio de sus competencias, de conocer el dato del domicilio de la persona afectada, dado que del artículo 4.2 de la Ley se deriva la imposibilidad del tratamiento de los datos para fines diferentes de los que motivaron su recogida, salvo que así lo consienta el afectado o la Ley lo prescriba.

En el supuesto de hecho planteado, nos encontramos ante un expediente de venta extrajudicial de un inmueble hipotecado, previsto en el **artículo 129 de la Ley Hipotecaria** de 8 de febrero 1946 en los siguientes términos: *“La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su [Capítulo V](#). Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario”*.

Y es que el **art. 1858 del Código Civil** afirma que *“es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor”*. Y el procedimiento aparece desarrollado en los arts. 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947. Pero el **Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo** sobre medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos establece una serie de especialidades en este



procedimiento cuando el mismo se sigue contra la vivienda habitual del deudor. En particular, el artículo 12 establece:

*“La ejecución extrajudicial de bienes hipotecados, regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y sujeta al procedimiento previsto en los artículos 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario, se someterá a lo previsto en los apartados siguientes en aquellos casos en que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual del deudor:*

*1. La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 70 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.*

*2. Cuando la mejor postura presentada fuera inferior al 70 por cien del tipo señalado para la subasta, podrá el deudor presentar, en el plazo de diez días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad superior al 70 por cien del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.*

*3. Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación.*

*4. Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por cien del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos.*

*5. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación.*

*6. Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior, se estará a lo previsto en el artículo 236 n del Reglamento Hipotecario”.*

Por tanto, esta norma con rango de ley determina que el Notario que tramita el procedimiento ejecutivo extrajudicial de un bien hipotecado deba conocer si el inmueble constituye o no vivienda habitual. Conciliando dicha norma legal con la regulación contenida en la Ley de Bases de Régimen Local antes citada, llegamos a la conclusión de que existe habilitación legal suficiente

para, en el seno un procedimiento concreto – como sucede en la consulta planteada – comunicar el dato de empadronamiento.