

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**20712** *Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Feliu de Guíxols a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.*

En el recurso interpuesto por don F. M. C., Abogado, en nombre y representación de doña A. S. T., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Feliu de Guíxols, doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 22 de febrero de 2024 por don F. M. C. Abogado, en nombre y representación de doña A. S. T., se solicitaba certificación de la finca registral número 27.437 de San Feliu de Guíxols relativa, además de los datos de titularidad, cargas y descripción, al precio de la venta que causó la inscripción 6.<sup>a</sup> con el fin de interponer acciones judiciales.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Feliu de Guíxols, se emitió certificación relativa a la dicha finca sin incluir el precio de venta solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, Registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, Tribunal Superior de Justicia de Catalunya,

Certifico: Que en virtud del precedente escrito, recibido a las 10:27:23 horas del 22 de los corrientes, con el número de certificación 162/2024, he examinado los libros del Archivo a mi cargo y de tales Libros resulta:

Finca número 27437 de Sant Feliu de Guíxols CRU 17017000619958: (...)

Precio:

No se certifica del precio por no ser uno de los supuestos previstos legalmente para su consignación en la publicidad formal, en base de los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

F. M. C., presenta una solicitud de certificación en relación a la finca 27437 del término municipal de Sant Feliu de Guíxols, inscrita al folio 184, del tomo 3334 del archivo, libro 612 de Sant Feliu de Guíxols. En dicha solicitud interesa que se certifique del precio de la compraventa que motivó la inscripción 6.<sup>a</sup> de la referida finca, motivada por una escritura autorizada ante el notario de Sant Feliu de Guíxols, de fecha 10 de febrero de 2022.

El interés legítimo para solicitar dicha información se justifica mediante copia del contrato de arras suscrito por el titular registral de la finca y la firmante del contrato de

arras, en el que se pacta un precio de compra de 360.000 euros, el cual según manifiestan es muy superior al valor de mercado de la finca. Considerando el solicitante de la certificación y su cliente que el precio pactado es excesivo y existe una lesión en la mitad del precio justo causando la nulidad del contrato de arras de acuerdo con los artículos 621-45 y 621-46 del Código Civil de Catalunya.

#### Fundamentos de Derecho:

Artículos 18, 19 bis, 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 27 de julio de 2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE-A-2022-13423), de la que resulta que: “la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados, por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales. 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. 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 del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, 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 está institucionalmente prevista.” En el supuesto de la presente certificación, se estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la última transmisión, por no tratarse de un supuesto admisible de inclusión del precio en la publicidad según la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales 3/2018 de 5 de diciembre.

Artículo 621-46. Lesión en más de la mitad.

1. El contrato de compraventa y los demás de carácter oneroso pueden rescindirse si la parte perjudicada prueba que, en el momento de la conclusión del contrato, el valor de mercado de la prestación que recibe es inferior a la mitad del valor de mercado de la prestación que realiza.

No pudiendo deducirse que el precio fijado de la inscripción solicitada, pueda considerarse como valor de mercado a fecha de hoy 28 de febrero de 2024.

Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre, que establece como supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad los siguientes: “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”.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el art. 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

Firmado digitalmente (CSV: [...]) por la Registradora Doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo en Sant Feliu de Guíxols a día veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la negativa de la registradora a incluir el precio de venta, don F. M. C., abogado, en nombre y representación de doña A. S. T. interpuso recurso el día 29 de abril de 2024 en base a las siguientes alegaciones:

«Que en fecha 1 de marzo de 2024 me ha sido notificada certificación solicitada respecto a la finca número 27437 de Sant Feliu de Guíxols (CRU 17017000619958), en virtud de la cual se deniega la certificación del precio de la última transmisión, y dentro del plazo legalmente establecido y conforme a los artículos 66, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria formulo ante esta Dirección General, reclamación potestativa previa a la demanda judicial mediante recurso contra la calificación negativa (...).

Motivos.

Primero. Sobre la solicitud de certificación y el interés legítimo en el precio de transmisión de la finca.

Este letrado solicito certificación de la finca 27.437 de Sant Feliu de Guíxols, a los efectos de que se certificara, además de los datos de la finca en relación a titularidad, cargas, descripción, etc. sobre el precio de la última transmisión de la finca 27.437 de Sant Feliu de Guíxols, es decir el precio de venta de la escritura autorizada por el Notario de Sant Feliu de Guíxols, don Pablo Vázquez Moral el 10 de febrero de 2022.

La motivación por la cual se solicita la información respecto al precio de compra es el interés legítimo justificado por la voluntad de interposición de acciones judiciales. El letrado que suscribe el presente, pretende ejercitar acciones en virtud del contrato de arras firmado entre la Sra. A. S. T. (cliente) y la titular registral de la finca, M. C. J. E. N.

Se aporta el contrato de arras con la solicitud y, además, se motiva la voluntad de interponer acciones judiciales manifestando que se pretende ejercer las acciones de nulidad del contrato de arras por posible lesión en la mitad del precio justo (artículo 621-45 CCCataluña) y ventaja injusta (artículo 621-46 CC Catalunya). La comparación del valor de compra con el valor del contrato de arras puede justificar, por un lado una posible lesión en más de la mitad del precio justo y, por otro lado una clara ventaja injusta, es decir un beneficio excesivo de la compradora que junto con más prueba judicial, podría dar la nulidad del contrato y devolución de las arras.

Sin embargo, y como se desarrollará más adelante, la registradora solo tiene en cuenta la acción de lesión en más de la mitad y nada dice de la ventaja injusta.

En este, sentido, se fundamentó la solicitud y el interés legítimo en base a las resoluciones de 27 de febrero de 2018 de la Dirección General del Registro y Notariado y la Resolución de 14 de noviembre de 2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (...).

Segundo. Denegación de la información sobre el precio de venta: motivación.

La registradora deniega la información basándose en la resolución de 27 de julio de 2022, con la cual estamos conformes pero que en ningún caso es de aplicación en el presente. En el citado caso, la denegación de la información viene motivada porque se

pretendía obtener información sobre la capacidad económica de los compradores, un motivo muy alejado al que pretende esta parte mediante la información solicitada.

Asimismo, la justificación para la denegación de la información se fundamenta en la citada resolución, haciendo transcripción literal de la resolución anteriormente indicada que establece: "(...) 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 consideración de sensibles (...) se estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la última transmisión, por no tratarse de un supuesto admisible de inclusión del precio en la publicidad según la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales 3/2018 de 5 de diciembre".

A nuestro entender, la transcripción de este fundamento no solo no es atribuible al presente caso, sino que además es insuficiente para justificar la falta de voluntad para facilitar el contenido del precio de venta.

A todo ello, posteriormente se justifica la denegación con la simple transcripción del artículo 621-46 sobre Lesión en más de la mitad del precio y con la conclusión siguiente:

"No pudiendo deducirse que el precio fijado de la inscripción solicitada, pueda considerarse como valor de mercado a fecha de hoy 28 de febrero de 2024."

Sorprendentemente, nada se dice de la acción de ventaja injusta del artículo 621-46 y desconocemos porque se compara el valor de mercado a fecha de la resolución, cuando el contrato de arras es del mes de agosto de 2023.

Es más, la valoración sobre el interés legítimo que realiza la registradora se basa escuetamente en una valoración sobre el fondo de la acción que pretende interponer la Sra. S. La determinación y competencia sobre si existe lesión en más de la mitad del precio, hay ventaja injusta de la vendedora o si el precio es o no considerado valor de mercado, corresponde a los órganos jurisdiccionales y a un Juez. En ningún caso le corresponde a la Registradora valorar sobre el fondo del asunto. Lo que compete a la Registradora es la valoración de la prueba aportada para justificar el interés legítimo de esta parte para obtener el precio en la certificación, en ningún caso la resolución sobre el fondo de la pretensión (...).

Tercero. Interés legítimo de la información solicitada.

Como bien se justifica en la solicitud presentada ante el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, el interés legítimo que motiva la obtención de la información sobre el precio de la finca objeto de la certificación tiene una vinculación en relación con los derechos de la Sra. S. respecto a la mencionada finca.

Existe un contrato de arras firmado entre ambas partes en virtud del cual se establece un precio muy superior al precio de la vivienda, puesto que el valor del precio fijado en el contrato es muy superior al precio de la tasación hipotecaria de la entidad bancaria. La existencia del contrato de arras firmado entre la titular y mi representada, que además tiene un valor superior al precio de tasación hipotecaria es lo que fundamenta la obtención de dicha información.

Por otro lado, se ha manifestado la voluntad de ejercitar acciones judiciales que van relacionadas con la información solicitada, que ha quedado acreditado mediante la aportación del carnet de colegiado del letrado y el apoderamiento apud acta realizado por la Sra. S. a los efectos de presentar demanda judicial.

Asimismo, mediante la solicitud presentada se desarrolla y justifica el motivo por el cual se pretende ejercitar acciones judiciales que van relacionadas con el precio por el cual adquirió la titular de la finca.

En primer lugar, el precio de adquisición de una fecha cercana acredita el precio de mercado en el procedimiento judicial con lo cual puede dar lugar al ejercicio de la acción de nulidad del contrato de arras por lesión en más de la mitad del precio.

Por otro lado, la comparación del precio de adquisición con el precio de venta acredita un desequilibrio entre las partes respecto al precio y puede dar lugar al ejercicio de la acción de nulidad del contrato de arras por ventaja injusta.

Es evidente que ambas acciones requieren de más prueba que solo puede practicarse en sede judicial, sin embargo queda justificado el interés legítimo respecto al precio solicitado en la certificación.

En este sentido reiteramos las resoluciones citadas en la solicitud presentada. Esto es, Resolución de 27 de febrero de 2018 de la Dirección General de Registros y Notariado:

“Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad: 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, pues no se aplicaría el régimen de protección de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 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 cubrirlos activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.”

“(…) La publicidad ha de ser para finalidades 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 (...) En el presente caso se solicita para entablar posibles acciones judiciales por lo que es una de las finalidades reconocidas en la ley.”

En el presente caso, la información solicitada permitiría a la Sra. S. el ejercicio de la acción de nulidad del contrato de arras de acuerdo con el Código Civil de Catalunya, la cual se ha acreditado suficientemente ante la Registradora.

Asimismo, la resolución indicada establece claramente que no corresponde a la registradora valorar el fondo o prejuzgar el resultado del eventual litigio:

“(…) En cualquier caso, no corresponde a la registradora, a los efectos de calificar el interés legítimo, valorar el fondo o prejuzgar el resultado del eventual litigio.”

Por último, consideramos que se ha acreditado la voluntad de ejercitar acciones judiciales a los efectos de obtener el precio de la transmisión de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 14 de noviembre de 2022 de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública:

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.

Por todo ello,

Solicito que tenga por presentada la presente reclamación previa y, previos trámites oportunos, se acuerde estimar la misma y revocar la nota de calificación negativa.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió, con fecha de 3 de mayo de 2024, el preceptivo informe y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego; los artículos 19 bis, 221 y 222 de la Ley Hipotecaria; 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 332 del Reglamento Hipotecario; 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, 27 de julio, 26 de septiembre y 14 de noviembre de 2022 y 19 de enero de 2023.

1. La única cuestión que debe resolverse en este expediente es si nos encontramos ante uno de los supuestos que permite certificar sobre el precio de venta que figura en el Registro.

En particular el abogado solicitante y recurrente, cuyo interés legítimo resulta suficientemente acreditado, solicita el precio de la venta que causó la inscripción 6.ª de la finca 27.437 de San Feliu de Guíxols el día 8 de abril de 2022.

Alega, resumidamente, que su cliente tiene un contrato de arras penitenciales con la actual titular registral y que la razón por la que solicita el precio de venta es porque entiende que el contrato de arras puede rescindirse por lesión o en su caso por obtención por parte de la vendedora de una ventaja injusta.

En el contrato de arras, firmado el día 5 de julio de 2023, se estableció que la escritura de venta debería otorgarse antes del 15 de diciembre del mismo año.

En el punto cuarto del contrato se establece expresamente «si la escritura de compraventa no se otorgase por culpa, negativa o cualquier otra causa imputable a la parte compradora, esta perderá las cantidades entregadas y en el caso que sea por la parte vendedora, está deberá devolver a la parte compradora las cantidades recibidas duplicadas, de forma mancomunada y según la cantidad recibida. Para que el desistimiento se tenga por válido bastará con que se notifique a la otra parte, considerándose también producido tácitamente por el hecho de no concurrir en la fecha indicada al otorgamiento de la escritura pública o no convocar a su firma. En ambos casos, las partes quedarán completamente liberadas de cualquier otra obligación a que haga referencia el presente contrato, salvo las señaladas por el presente pacto».



La registradora considera que el anuncio de la interposición de las acciones de rescisión por lesión en más de la mitad no es motivo suficiente para la consignación en la publicidad del precio de una compraventa anterior.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero y 27 de febrero de 2018), que 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.

En estos casos, no debe cuestionarse por el registrador el derecho del solicitante para interponer las acciones judiciales que considere procedentes, sino si es relevante a efectos de interposición de la demanda que figure el precio de venta, ya que se trata de un dato sensible protegido por la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

3. Como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 14 de noviembre de 2022) el anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

Se ha admitido la posibilidad de certificar el precio a fin de interponer una demanda de retracto legal (vid. Resolución de 14 de noviembre de 2022) o de rescisión por lesión (vid. Resolución de 27 de febrero de 2018).

En estos casos el precio exacto de venta era imprescindible para el pleito planteado. En el primer caso el retrayente se subroga con el mismo precio y condiciones del comprador y en el segundo caso se establece la necesidad de restituir el mismo precio pagado (artículo 1295 del Código Civil).

No se ha admitido, en otros casos, como cuando se trata de plantear una demanda de servidumbre de paso en los que se considera que la consignación del precio no es un elemento esencial para que prospere el pleito (vid. Resolución 19 de enero de 2023).

4. Dos son las acciones que anuncia el recurrente que pretende ejercitar: la de rescisión por ventaja injusta recogida en el artículo 621-45 y la de rescisión por lesión en más de la mitad del artículo 621-46, ambos del libro VI del Código Civil de Cataluña.

Respecto de la acción de rescisión por ventaja injusta, el artículo 621-45 del libro VI establece que «el contrato de compraventa y los otros de carácter oneroso pueden rescindirse si, en el momento de la conclusión del contrato, una de las partes dependía de la otra o mantenía con ella una relación especial de confianza, estaba en una situación de vulnerabilidad económica o de necesidad imperiosa, era incapaz de prever las consecuencias de sus actos, manifiestamente ignorante o manifiestamente carente de experiencia, y la otra parte conocía o debía conocer esta situación, se aprovechó de ello y obtuvo un beneficio excesivo o una ventaja manifiestamente injusta».

Por tanto, tal y como se expone en el Preámbulo de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, se «incorpora una nueva regulación de la ventaja injusta en el ámbito subjetivo, con el fin de evitar casos claros de abuso de una de las partes respecto a la otra, velando por la justicia del intercambio, en sintonía con los textos internacionales del derecho contractual europeo».

En relación con la acción de rescisión por lesión, cuestión de gran arraigo en la tradición legislativa catalana, el artículo siguiente, (621-46), establece que: «1. El contrato de compraventa y los demás de carácter oneroso pueden rescindirse si la parte perjudicada prueba que, en el momento de la conclusión del contrato, el valor de mercado de la prestación que recibe es inferior a la mitad del valor de mercado de la prestación que realiza. 2. En el caso a que se refiere el apartado 1, la otra parte puede oponer que el pretendido desequilibrio se justifica en el riesgo contractual propio de los contratos aleatorios o en la existencia de una causa gratuita. 3. En los supuestos de opción de compra, el desequilibrio a que se refiere el apartado 1 debe existir en el momento en que se pacta la opción».

En este caso el fundamento no es subjetivo, sino que tal y como resulta del mismo Preámbulo de la Ley 3/2017, «en el ámbito objetivo, se mantiene y se generaliza la antigua doctrina de la «laesio enormis» para resolver supuestos de grave desequilibrio de las prestaciones. Se establece una acción de rescisión, renunciable solo con posterioridad a la conclusión del contrato, y la parte legitimada puede pedir al tribunal en todo caso la adaptación del contrato».

5. La primera cuestión que procede plantearse es el tipo de contratos que pueden rescindirse por lesión «ultradimidium».

El Código Civil de Cataluña, como hemos visto, reserva esta posibilidad al contrato de compraventa y los demás de carácter oneroso.

En nuestro caso, lo que el recurrente pretende rescindir es un contrato de arras.

El libro VI del Código Civil de Cataluña, regula las arras, en el artículo 621-8 que establece: «1. La entrega por el comprador de una cantidad de dinero al vendedor se entiende hecha como arras confirmatorias, es decir, en señal de conclusión y a cuenta del precio de la compraventa. 2. Las arras penitenciales deben pactarse expresamente. Si el comprador desiste del contrato, las pierde, salvo que el desistimiento esté justificado de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 621-49. Si quien desiste es el vendedor, debe devolverlas dobladas (...)».

Se prevé además la posibilidad de otorgarlas en escritura pública e inscribirlas en el Registro de la Propiedad.

Parece lógico pensar que si lo que se pretende es valorar si el precio de la compraventa proyectada puede provocar un desequilibrio entre las prestaciones de las partes, deba compararse el precio de mercado con actos coetáneos o posteriores a venta en cuestión.

En el caso que nos ocupa, el contrato de arras se firma el día 5 de julio de 2023 y la información que se solicita es el precio de la última transmisión inscrita que se produjo el día 8 de abril de 2022.

El recurrente aporta un poder «apud acta» al objeto de la interposición de las acciones judiciales.

Sea como fuere, no concierne a la registradora ni a este Centro Directivo prejuzgar el resultado de un posible pleito, sino que estas cuestiones deberán ser valoradas por los tribunales según las reglas de la sana crítica, utilizando los medios previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, como puede ser un dictamen pericial o cualquier otro que refleje el precio de mercado.



Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, debiendo destinarse la certificación solicitada a los solos efectos para los que fue solicitada, lo que se hará constar en la certificación.

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, 29 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.