

## **Condición de responsable del fichero de administradores y gestores de fincas. Informe 46/2006**

La consulta solicita una aclaración por parte de esta Agencia Española de Protección de Datos sobre las relaciones existentes entre un Gestor o Administrador que gestiona alquileres y/u otras rentas inmobiliarias pertenecientes a la consultante y la propia consultante, en relación con la normativa sobre protección de datos personales.

### **I**

Tal y como establece el artículo 3 d) de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal, se define como responsable del fichero a la “persona física o jurídica, de naturaleza pública o privada, u órgano administrativo, que decida sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento”. A la vista de este concepto, será necesario determinar quién, a criterio de esta Agencia, decide sobre la finalidad, objeto y uso de los datos.

A la vista de lo anterior, será cuestión fundamental resolver cuál es la finalidad a la que se encontrarían sujetos los ficheros que contuvieran los datos de los propietarios, tomando en consideración de que la consulta plantea en todo caso la tenencia de dichos ficheros por el Gestor.

En el supuesto de los datos relativos a las Comunidades de Propietarios, la finalidad de mantener los mismos es, precisamente, asegurar el cumplimiento por los propietarios de las obligaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal (en los términos previstos tras su reforma, operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril), así como garantizar el adecuado ejercicio por los mismos de los derechos que les corresponden en la Comunidad. En resumen, la finalidad perseguida por el mantenimiento de estos ficheros será la de asegurar el correcto desenvolvimiento de la Comunidad.

De lo antedicho se desprende que la condición de responsable del fichero recaerá sobre la propia Comunidad de Propietarios que es quien, a través de sus Órganos de Gobierno y, en su caso, de la Junta, resolverá sobre las cuestiones relacionadas con la misma, siendo así que, de lo establecido en el artículo 13 de la Ley se desprende que el Secretario y el Administrador, cuando actúen en el ejercicio de las funciones relacionadas con una determinada comunidad, no son sino órganos integrados en la misma, independientemente de la posibilidad de que una misma persona desempeñe funciones de secretario y/o administrador en varias Comunidades de propietarios. La misma solución se alcanza si se tiene en cuenta que el artículo 13.7 de la Ley, en su párrafo segundo, habilita a la Junta a remover a quienes desempeñen funciones en uno de sus órganos de gobierno, siendo potestad de la Junta nombrar y separar a los mismos (artículo 14.1).

Por tanto, las actividades que el Administrador de una determinada comunidad de propietarios desarrolle como tal no serán sino las derivadas de su propia integración, como órgano de gobierno, en la citada comunidad, sin que el mismo pueda utilizar la información de que tenga conocimiento como consecuencia del ejercicio de su función para un fin distinto del derivado de la gestión que le haya sido encomendada, en el ámbito de las funciones que al administrador atribuye el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En consecuencia, la condición de responsable de los ficheros creados para la adecuada gestión y funcionamiento de la Comunidad de Propietarios de un inmueble objeto de división horizontal corresponderá a la propia Comunidad, siendo el

administrador, en cuanto tal y con relación a ese determinado inmueble, un mero usuario del fichero, en virtud de su condición de órgano de gobierno de la comunidad.

Dicho esto, será necesario que la actuación desempeñada por el administrador (como responsable de la oficina donde se ubica el fichero) se someta al régimen contenido en el artículo 12 de la Ley Orgánica 15/1999.

## II

Sin embargo, en cuanto a la administración y gestión de fincas en alquiler, la actuación del Administrador o Gestor será la de representante legal de su cliente (el propietario o en su caso el arrendatario), recayendo en el administrador o agente de la propiedad, la responsabilidad en relación con el tratamiento de datos que realice a efectos de la gestión o administración de bienes que una persona física le encomiende.

En este sentido esta Agencia ya se ha pronunciado en el informe 0544/2004 relativo a Responsable del fichero en supuestos de “comunidad vertical” del siguiente modo:

*“La consulta plantea en qué forma debe aplicarse la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, a la actividad de la consultante, consistente –básicamente- en la gestión de alquileres y otras rentas inmobiliarias pertenecientes a sus clientes.*

*Según se expone en el escrito de consulta, los titulares de las viviendas y locales de negocios no son empresarios, sino personas físicas que obtienen dichas rentas a través de la referida gestión, realizada por un administrador de fincas, planteándose qué tipo de obligaciones corresponden a cada uno de los sujetos a los que se refiere este tipo de actividad.*

*Como cuestión previa, debe indicarse que el artículo 2.1 de la Ley establece que “la presente Ley Orgánica será de aplicación a los datos de carácter personal registrados en soporte físico que los haga susceptibles de tratamiento, y a toda modalidad de uso posterior de estos datos por los sectores público y privado”, siendo datos de carácter personal, según el artículo 3 a), “cualquier información concerniente a personas físicas identificadas o identificables” y fichero, tal y como prevé el artículo 3 b) “todo conjunto organizado de datos de carácter personal, cualquiera que fuere la forma o modalidad de su creación, almacenamiento, organización y acceso”.*

*A la vista de lo anterior, y dado que los datos personales de los afectados a los que se refiere la consulta son incorporados y registrados en el sistema informático de la consultante, realizando ésta sobre ellos determinados tratamientos, a los que aplica sus propias finalidades, decidiendo sobre el objeto, contenido y uso de dicho tratamiento, la consultante se convierte en responsable del fichero al que la consulta se refiere, de acuerdo con la definición de dicho “Responsable del fichero o tratamiento” que se contiene en el artículo 3 d) de la Ley Orgánica de Protección de Datos.*

*En consecuencia, a diferencia de lo que ocurre con el Régimen de Propiedad Horizontal, en el que el administrador colegiado de fincas ejerce la administración de una o de varias comunidades de propietarios por encargo del responsable, actuando como “encargado del tratamiento”, al que se refiere el artículo 3 g) de la Ley Orgánica 15/1999, definido como “la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio o cualquier otro organismo que, solo o conjuntamente con otros, trate datos personales*

por cuenta del responsable del tratamiento”, en el supuesto que plantea la consulta dicha condición de responsable concurrirá en el propio administrador o, en su caso, en el correspondiente agente de la propiedad inmobiliaria.

A su vez, la consultante deberá tener en cuenta que, de acuerdo con lo previsto por el artículo 6.1 de la Ley Orgánica, “el tratamiento de los datos de carácter personal requerirá el consentimiento inequívoco del afectado, salvo que la Ley disponga otra cosa”, indicando el artículo 5.1 de dicha norma que el interesado deberá ser informado de los siguientes extremos:

- a) De la existencia de un fichero o tratamiento de datos de carácter personal, de la finalidad de la recogida de éstos y de los destinatarios de la información.
- b) Del carácter obligatorio o facultativo de su respuesta a las preguntas que les sean planteadas.
- c) De las consecuencias de la obtención de los datos o de la negativa a suministrarlos.
- d) De la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
- e) De la identidad y dirección del responsable del tratamiento o, en su caso, de su representante”.

Por ello, será necesario que la consultante, como entidad responsable del tratamiento de datos, informe a sus clientes de lo antedicho, garantizando en todo caso el cumplimiento de lo dispuesto en el precepto transcrito.

En cuanto a las posibles obligaciones registrales relativas a la inscripción de ficheros en el Registro General de Protección de Datos de la Agencia Española de Protección de Datos, baste con señalar que dichas obligaciones corresponderán en el presente caso al propio administrador, y no a sus clientes, debiendo proceder la consultante de acuerdo con lo dispuesto por la Ley Orgánica 15/1999. En este sentido, además de cumplirse las disposiciones sustantivas de dicha Ley Orgánica, debe recordarse que el artículo 26.1 de la meritada Ley dispone que “Toda persona o entidad que proceda a la creación de ficheros de datos de carácter personal lo notificará previamente a la Agencia de Protección de Datos”.

No obstante lo anterior, si en algún supuesto los clientes de la consultante procedieren a realizar tratamientos de datos, definidos por el artículo 3 c) de la Ley Orgánica como “Operaciones y procedimientos técnicos de carácter automatizado o no, que permitan la recogida, grabación, conservación, elaboración, modificación, bloqueo y cancelación, así como las cesiones de datos que resulten de comunicaciones, consultas, interconexiones y transferencias”, decidiendo sobre la finalidad, contenido y uso de dicho tratamiento, en consonancia con lo previsto por el precitado artículo 3 d) de dicha Ley Orgánica, quedarían –asimismo- obligados por lo dispuesto en la mencionada Ley Orgánica, debiendo proceder, en consecuencia, a la inscripción de los correspondientes ficheros y al cumplimiento del resto de disposiciones sustantivas establecidas por la meritada Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre.

Sin embargo, la anterior posibilidad no altera el contenido de las obligaciones propias que corresponden a la consultante en virtud del tipo de actividad realizada, a la que se refiere en su escrito de consulta, recayendo en el administrador o agente de la propiedad, según se ha expuesto anteriormente, la responsabilidad en relación con el tratamiento de datos a que se refiere en su escrito.”

En consecuencia, el Gestor o Administrador de fincas en el caso de las gestiones que realice sobre los alquileres y otras rentas inmobiliarias pertenecientes a sus clientes (tal como ocurre en el supuesto objeto de consulta), será considerado

como responsable del tratamiento a efectos de aplicación y cumplimiento de la Ley 15/1999.