

Responsable del fichero en supuestos de "comunidad vertical". Informe 544/2004

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.