



Procedimiento N°: A/00283/2017

RESOLUCIÓN: R/02619/2017

En el procedimiento A/00283/2017, instruido por la Agencia Española de Protección de Datos a la entidad GRUPO INMOBILIARIO FICEA, S.L., vista la denuncia presentada por Don **C.C.C.** y en virtud de los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO: Con fecha 18 de abril de 2017, se recibió en esta Agencia una denuncia presentada por Don **C.C.C.**, en la que manifiesta lo siguiente:

*“Con fecha 7 de Noviembre de 2012 firmé un documento de señal de arras para la compra de una vivienda propiedad de GRUPO INMOBILIARIO FICEA, S.L., con CIF ***CIF.1 y representada por D. **A.A.A.** con DNI **E.E.E.**. La compra definitiva se perfeccionó con la firma de la correspondiente escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. **B.B.B.** con nº de protocolo ***PROT.1.*

*En los primeros días del presente mes de Abril **A.A.A.** entregó personalmente a algunos de mis vecinos así como al administrador de la comunidad de propietarios una copia del referido documento, revelando tanto mis datos personales, como los inherentes a la identificación de la vivienda de mi propiedad y a las condiciones económicas de la transacción.”*

Aporta la documentación siguiente:

1. Copia del contrato de arras firmado entre el denunciante y GRUPO INMOBILIARIO FICEA, S.L., de fecha 7 de noviembre de 2012.
2. Documento de fecha 18 de abril de 2017 en el que se informa que Don **A.A.A.** entregó a primeros de abril copia del contrato de arras referido, firmado por el denunciante, el Administrador y dos vecinos.

SEGUNDO: Consultada la aplicación de la AEPD que gestiona la consulta de antecedentes de sanciones y apercibimientos precedentes, a la denunciada, no le constan registros previos.

TERCERO: Con fecha 4 de agosto de 2017, la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos acordó someter a trámite de audiencia previa el presente procedimiento de apercibimiento A/00283/2017. Dicho acuerdo fue notificado al denunciado.

CUARTO: Con fecha 1 de septiembre de 2017, se recibe en esta Agencia escrito del denunciado en el que comunica que el denunciante ha tenido problemas con la



Comunidad de Propietarios como consecuencia de la existencia de un cartel luminoso existente en la fachada de la finca, en concreto en su vivienda, que fue transmitida por Grupo Inmobiliario Ficea, S.L. el denunciante se benefició de una rebaja en el precio de venta al aceptar que continuara colocado en la terraza de su vivienda un cartel publicitario de esa entidad que ocupaba el bajo de la finca; siendo recogida dicha cláusula en el contrato. En la actualidad, el Sr. **C.C.C.** ya no está de acuerdo con ello y ha solicitado a la Comunidad de Propietarios que retire el cartel.

La Comunidad remitió a Ficea un acuerdo tomado en Junta General Extraordinaria para retirar el cartel luminoso en 15 días. Se contestó a la Comunidad que el cartel lleva colocado más de 20 años, por lo que entienden que existe un consentimiento tácito, añadiendo que contaban con el consentimiento expreso y escrito del propietario de la vivienda en la que se encuentra colocado el luminoso; sin acompañar ningún documento acreditativo. A solicitud verbal de la Comunidad para acreditar esa manifestación, remitió al administrador, Presidente y Secretario de la Comunidad el documento de señal en el que se acredita el consentimiento.

HECHOS PROBADOS

PRIMERO: Don **C.C.C.** adquirió el piso sito en Madrid, (C/....., 1), a Grupo Inmobiliario Ficea, S.L.

SEGUNDO: En fecha 7 de noviembre de 2012, Don **C.C.C.** y Ficea firmaron un contrato de arras, en el que la parte compradora entregaba 3000 euros a la vendedora; en el último párrafo de este contrato indica: *“La parte compradora autoriza a (Fisol) Grupo Inmobiliario Ficea, S.L., a que permanezca el cartel de publicidad que coge parte del exterior de la terraza del piso mientras dure dicha empresa inmobiliaria en el local de la parte baja del edificio”.*

TERCERO: Con fecha 31 de marzo de 2017, Inmobiliaria Fisol recibió un requerimiento de la Comunidad de Propietarios de la (C/....., 1), en el que le informaban que tras la Junta General Extraordinaria celebrada el día 23 de febrero de ese año, se le instaba a la retirada del cartel luminoso, al no tener permiso para su instalación.

CUARTO: El día 5 de abril de 2017, Fisol contestó a la Comunidad de Propietarios de la (C/....., 1), indicándoles que el cartel lleva más de 20 años instalado en la terraza del piso 1º B, por lo que existe el consentimiento tácito para mantenerlo, no habiendo oposición de ningún tipo en ese tiempo. En segundo lugar, añadía que contaba con el permiso expreso y escrito del propietario de la vivienda del 1º B, para el mantenimiento del cartel.

QUINTO: Grupo Inmobiliario Ficea, S.L., facilitó copia del contrato de arras de la compraventa del piso de la (C/....., 1), al Administrador, al Presidente y al Secretario de la Comunidad de la calle citada, al haberlo solicitado para verificación de lo alegado por la entidad.

SEXTO: Don **C.C.C.** ha acompañado un testimonio del Administrador y dos vecinos en el que indican que Ficea entregó la copia del contrato de arras al Administrador y dos vecinos.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Es competente para resolver este procedimiento la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37. g) en relación con el artículo 36 de la LOPD.

II

Se inició el procedimiento de Apercibimiento a Grupo Inmobiliario Ficea, por la posible comisión de una infracción del artículo 10 de la LOPD que indica:

“El responsable del fichero y quienes intervengan en cualquier fase del tratamiento de los datos de carácter personal están obligados al secreto profesional respecto de los mismos y al deber de guardarlos, obligaciones que subsistirán aun después de finalizar sus relaciones con el titular del fichero, o en su caso, con el responsable del mismo”.

Este deber de sigilo resulta esencial en las sociedades actuales cada vez más complejas, en las que los avances de la técnica sitúan a la persona en zonas de riesgo para la protección de derechos fundamentales, como la intimidad o el derecho a la protección de los datos que recoge el artículo 18.4 de la Constitución Española. En efecto, este precepto en palabras del Tribunal Constitucional en su Sentencia 292/2000, de 30/11, contiene un *“...instituto de garantía de los derechos a la intimidad y al honor y del pleno disfrute de los derechos de los ciudadanos que, además, es en sí mismo un derecho o libertad fundamental, el derecho a la libertad frente a las potenciales agresiones a la dignidad y a la libertad de la persona provenientes de un uso ilegítimo del tratamiento mecanizado de datos”*. *“Este derecho fundamental a la protección de los datos persigue garantizar a esa persona un poder de control sobre sus datos personales, sobre su uso y destino” que impida que se produzcan situaciones atentatorias con la dignidad de la persona, “es decir, el poder de resguardar su vida privada de una publicidad no querida.”*

El deber de secreto profesional que incumbe a los responsables de los ficheros y a quienes intervienen en cualquier fase del tratamiento, recogido en el artículo 10 de la LOPD, comporta que el responsable de los datos almacenados o tratados no pueda revelar ni dar a conocer su contenido teniendo el *“deber de guardarlos, obligaciones que subsistirán aún después de finalizar sus relaciones con el titular del fichero o, en su caso, con el responsable del mismo”*. Este deber es una exigencia elemental y anterior al propio reconocimiento del derecho fundamental a la protección de datos a que se refiere la citada Sentencia del Tribunal Constitucional 292/2000, y por lo que ahora interesa, comporta que los datos personales no pueden ser conocidos por ninguna persona o entidad ajena fuera de los casos autorizados por la Ley, pues en eso consiste precisamente el secreto.

En el presente caso, en la terraza del domicilio propiedad del denunciante, se encuentra instalado un anuncio de la Ficea, dueño anterior de dicho domicilio y que transmitió al Sr. **C.C.C.** con la condición de mantener el anuncio en su terraza. Esa

obligación constaba en el contrato de arras firmado por denunciante y denunciado. Ante el requerimiento de retirada del anuncio instado por la Comunidad de propietarios, Ficea alegó que no pensaba hacerlo ya que el anuncio llevaba instalado más de 20 años (contando con el consentimiento tácito de la Comunidad) y contaba con el consentimiento expreso y por escrito para su mantenimiento del ahora denunciante. Al solicitarle acreditación de lo alegado, facilitó copia del contrato de arras en el que consta la estipulación siguiente: *“La parte compradora autoriza a (Fisol) Grupo Inmobiliario Ficea, S.L., a que permanezca el cartel de publicidad que coge parte del exterior de la terraza del piso mientras dure dicha empresa inmobiliaria en el local de la parte baja del edificio”*.

Por ello, la exposición del documento se ha realizado en el marco de la exigencia del mismo por parte de la Comunidad de propietarios al hacer un requerimiento ya referido a Ficea. Se trataría de una cesión de datos exenta del consentimiento del afectado de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.2.c) de la LOPD, que determina:

“2. El consentimiento exigido en el apartado anterior no será preciso:

c) Cuando el tratamiento responda a la libre y legítima aceptación de una relación jurídica cuyo desarrollo, cumplimiento y control implique necesariamente la conexión de dicho tratamiento con ficheros de terceros. En este caso la comunicación sólo será legítima en cuanto se limite a la finalidad que la justifique.

La Comunidad inició un procedimiento para la retirada del luminoso de una vivienda y el afectado acompañó copia del contrato en el que las partes se obligaban al mantenimiento del cartel mientras los locales de la parte baja del edificio estuviesen ocupados por la inmobiliaria.

En consecuencia, no se ha producido ninguna infracción de la normativa de protección de datos con la entrega de la copia del contrato a la Comunidad de Propietarios con los datos del denunciante ya que en el mismo se recogía el mantenimiento del luminoso.

De acuerdo con lo señalado,

Por la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos,

SE ACUERDA:

1.- ARCHIVAR (A/00283/2017) a GRUPO INMOBILIARIO FICEA, S.L., al no haberse producido vulneración de los establecido en el artículo 10 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

2.- NOTIFICAR el presente Acuerdo a GRUPO INMOBILIARIO FICEA, S.L., y a Don **C.C.C. .**



De conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 37 de la LOPD, en la redacción dada por el artículo 82 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, la presente Resolución se hará pública, una vez haya sido notificada a los interesados. La publicación se realizará conforme a lo previsto en la Instrucción 1/2004, de 22 de diciembre, de la Agencia Española de Protección de Datos sobre publicación de sus Resoluciones y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 116 del reglamento de desarrollo de la LOPD aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 diciembre.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa (artículo 48.2 de la LOPD), y de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los interesados podrán interponer, potestativamente, recurso de reposición ante la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de esta resolución, o, directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25 y en el apartado 5 de la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación de esta acto, según lo previsto en el artículo 46.1 del referido texto legal.

Mar España Martí
Directora de la Agencia Española de Protección de Datos