



Expediente N°: E/03964/2016

RESOLUCIÓN DE ARCHIVO DE ACTUACIONES

De las actuaciones practicadas por la Agencia Española de Protección de Datos ante la entidad **LEISURE DIMENSIONS LIMITED, SUCURSAL EN ESPAÑA**, en virtud de la denuncia presentada por D.^a **A.A.A.** y en consideración a los siguientes

HECHOS

PRIMERO: Con fecha 06/06/2016 tuvo entrada en la Agencia Española de Protección de Datos (AEDP) un escrito de D.^a **A.A.A.** (en lo sucesivo la denunciante) en el que expone que la empresa LEISURE DIMENSIONS LIMITED, Sucursal en España, (en lo sucesivo, LEISURE DIMENSIONS o la denunciada) continúa remitiéndole los recibos de la cuota anual de mantenimiento de un derecho de "multipropiedad" -derecho de ocupación, uso y disfrute de una semana en un apartamento clase T1 en el complejo Club XXXX del que era titular en régimen de gananciales con su cónyuge- después de que lo hubiera vendido a un tercero en marzo de 2013. Añade que envió a la empresa denunciada por burofax los documentos que acreditaban la venta del citado derecho, pese a lo cual continúa reclamándole el pago de las cuotas anuales.

Aporta copia de los documentos siguientes:

- Tres cartas de LEISURE DIMENSIONS dirigidas a su nombre y al de su cónyuge, de fechas 01/10/2013, relativa al pago de la cuota anual del año 2014; de 02/10/2014 referente a la cuota anual de 2015 y de 02/11/2015 relativa a la cuota anual de 2016.
- Escrito dirigido a la denunciada que lleva fecha de 13/04/2016 en el que solicita que no continúen reclamándole ningún pago de multipropiedad pues desde el 27/03/2013 no es propietaria. Resguardo de Correos acreditativo del envío de una carta certificada en fecha 14/04/2016 dirigida a la denunciada.
- Escritura Pública de compraventa de aprovechamiento por turnos otorgada en Fuengirola el 27/11/2013.
- Resguardo del burofax enviado por la denunciante el 18/02/2014, que consta entregado el 19/02/2014, dirigido a LEISURE DIMENSION LIMITED GRANGFIELD OASIS CLUB, Urbanización Riviera del Sol, calle Topacio, Mijas. La denunciante afirma que mediante dicho burofax dio traslado a la denunciada de la copia de la Escritura Pública de venta del derecho de aprovechamiento por turnos.

SEGUNDO: Tras la recepción de la denuncia la Subdirección General de Inspección de Datos procedió a la realización de actuaciones previas de investigación para el esclarecimiento de los hechos denunciados, teniendo conocimiento de los siguientes extremos:

<<RESULTADO DE LAS ACTUACIONES DE INVESTIGACIÓN

Con fecha 27 de enero de 2017, LEISURE DIMENSIONS LIMITED SUCURSAL EN ESPAÑA ha remitido a esta Agencia la siguiente información:

1. La entidad es la encargada del cobro de las cuotas de mantenimiento de las sociedades encargadas del mantenimiento de los complejos vinculados al CLUB XXXX. La denunciante suscribió un contrato de adhesión al CLUB XXXX con la empresa ELITE VACIONES S.L.
2. Aportan copia del Certificado de Vacaciones nº ***NÚM.1, en el que se otorga a la denunciante y a su cónyuge los derechos de ocupación de un apartamento y el contrato de compraventa, ambos de fecha 15 de abril de 2007.
3. Según manifiestan, la denunciante transmitió el contrato en fraude de ley, elevando a escritura pública de compraventa la transmisión que realizó a la empresa GESTION DE SEMANAS Y DEUDAS S.L., vulnerando lo dispuesto en la normativa sobre contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico.>>

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Es competente para resolver la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos conforme a lo establecido en el artículo 37.d) en relación con el artículo 36, ambos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (en lo sucesivo LOPD).

El artículo 126.1, apartado segundo, del Reglamento de desarrollo de la LOPD, aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, establece:

“Si de las actuaciones no se derivasen hechos susceptibles de motivar la imputación de infracción alguna, el Director de la Agencia Española de Protección de Datos dictará resolución de archivo que se notificará al investigado y al denunciante, en su caso.”

II

La LOPD se ocupa en su artículo 6 bajo la rúbrica “Consentimiento del afectado”, del principio del consentimiento y dispone:

“1. El tratamiento de los datos de carácter personal requerirá el consentimiento inequívoco del afectado, salvo que la ley disponga otra cosa.

2. No será preciso el consentimiento cuando los datos de carácter personal se recojan para el ejercicio de las funciones propias de las Administraciones Públicas en el ámbito de sus competencias; cuando se refieran a las partes de un contrato o precontrato de una relación negocial, laboral o administrativa y sean necesarios para su mantenimiento o cumplimiento; cuando el tratamiento de los datos tenga por finalidad proteger un interés vital del interesado en los términos del artículo 7, apartado 6, de la presente Ley, o cuando los datos figuren en fuentes accesibles al público y su tratamiento sea necesario para la satisfacción del interés legítimo perseguido por el responsable del fichero o por el del tercero a quien se comuniquen los datos, siempre



que no se vulneren los derechos y libertades fundamentales del interesado". (El subrayado es de la AEPD)

El artículo 6 de la Ley Orgánica 15/1999 consagra el "*principio del consentimiento o autodeterminación*", piedra angular en la construcción del derecho fundamental a la protección de datos que alude a la necesidad de contar con el consentimiento del afectado para que aquellos puedan tratarse. Conforme al citado precepto, el tratamiento de datos sin consentimiento o sin otra habilitación amparada en la Ley constituye una vulneración de este derecho, pues, únicamente el consentimiento, con las excepciones contempladas en la ley, legitima el tratamiento.

Ese precepto debe integrarse con la definición legal de "*tratamiento de datos*" y "*consentimiento del interesado*" que ofrecen, respectivamente, los artículos 3, c) y 3, h) de la LOPD: "*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*"; "*toda manifestación de voluntad, libre, inequívoca, específica e informada, mediante la que el interesado consienta el tratamiento de datos personales que le conciernen*".

III

El núcleo de la controversia que aquí se plantea es si LEISURE DIMENSIONS, que es la empresa encargada de cobrar las "*cuotas de mantenimiento de los complejos vinculados al Club XXXX*", vulneró el principio del consentimiento cuando trató los datos personales de la denunciante emitiendo durante los años AA, AA1 y AA2 a su nombre los recibos correspondientes a las cuotas de mantenimiento del derecho de uso del que era titular conjuntamente con su esposo en el Complejo Club XXXX.

Como se ha indicado anteriormente conforme al artículo 6.1 LOPD el tratamiento de datos personales de un tercero exige contar con su consentimiento inequívoco y el apartado 2 del precepto dispensa al responsable del fichero de esta exigencia cuando el tratamiento en cuestión se refiera a las partes de un contrato o precontrato y sea necesario para su mantenimiento o cumplimiento.

Obra en el expediente diversa documentación aportada por la denunciante y por el representante legal de la denunciada. A la luz de tales documentos consta acreditado que la denunciante y su cónyuge adquirieron en el año 2007 un derecho que ella califica de "*multipl propiedad*" y que no es sino un derecho de aprovechamiento por turnos de un bien inmueble.

Pues bien, la única copia del contrato de adquisición del citado derecho que obra en el expediente la ha facilitado el representante de la denunciada, aunque sólo parcialmente pues faltan las estipulaciones por las que había de regirse el contrato y que figuraban en el reverso del documento remitido, por lo que ignoramos cuáles son y qué alcance tienen.

Ese documento, bajo la rúbrica "*Contrato de Compra para Club XXXX. XXXX, The Vacation Owners Club*" se refiere a la compra efectuada por la denunciante y su cónyuge, celebrada en Madrid el 15/04/2007, entre ELITE VACACIONES, S.L., con domicilio en Madrid, y el Comprador (la denunciante y su cónyuge). En él se estipula



que *“El vendedor acuerda vender y el comprador acuerda comprar Derechos exclusivos de Ocupación en el Complejo, conforme y sujeto a las condiciones que figuran al dorso de este documento y en las tablas adjuntas”*.

La denunciante, con el propósito de acreditar que transmitió a un tercero el derecho de aprovechamiento por turnos que había adquirido en 2007, de tal modo que la denunciada carecería de legitimación para emitir a su nombre, con posterioridad a esa transmisión, facturas por los gatos de mantenimiento, ha remitido a la AEPD la copia de una Escritura Pública de compraventa otorgada el 27/11/2013 en Fuengirola.

En ella la denunciante y su cónyuge comparecen en calidad de vendedores representados por D. **B.B.B.**, quien manifiesta ostentar tal representación como *“mandatario verbal”*. Esa circunstancia da lugar a que el Notario advierta en la Escritura a los otorgantes que es necesario que los *“representados verbalmente”* (esto es, la denunciante y su cónyuge en calidad de vendedores) ratifiquen tal representación ya sea mediante Diligencia notarial ya sea mediante Escritura y precisa que sin este requisito la venta no surtirá plenos efectos.

Así las cosas, dado que por las razones expuestas, a la vista de la Escritura Notarial que la denunciante nos facilita no es posible sostener que, tal y como ella afirma, hubiera existido entonces una transmisión efectiva y ajustada a Derecho del derecho real de aprovechamiento por turnos que adquirió en el año 2007, tampoco cabe concluir que constituya una infracción del principio del consentimiento la conducta consistente en haber emitido a nombre de la denunciante los recibos de las cuotas de mantenimiento del derecho de aprovechamiento por turnos por más que tal conducta entrañe un evidente tratamiento de sus datos personales por la entidad denunciada.

Más al contrario, en la medida en que no está acreditada la transmisión en 2013 del derecho real que la denunciante adquirió en el año 2007 ella continúa siendo su titular y deudora por tanto de los gastos derivados de su mantenimiento, de tal forma que el tratamiento de sus datos personales –concretado en la emisión de los recibos correspondientes- encuentra su legitimación en el artículo 6.2 de la LOPD. La obligación de pagar las cuotas está asociada a la titularidad del derecho de uso tal y como consta en la copia del contrato que dice que el *“Comprador también acuerda pagar la Cuota de Administración establecida más arriba (Tabla B) a partir de la fecha de este contrato...”* y añade que *“Cualquier cuota de Administración se recogerá en nombre de la Sociedad de Gestión, Leisure Dimensions Limited”*.

Por último, es necesario señalar que la AEPD carece de competencia para dirimir cuestiones civiles o mercantiles, tales como las relativas a la validez civil o mercantil de un contrato, la correcta prestación de los servicios contratados o la interpretación de cláusulas contractuales pues su competencia se limita a determinar si se han cumplido los requisitos legales y reglamentarios establecidos para el tratamiento de los datos, pero sin realizar indagaciones propias de la esfera civil. La solución de las controversias que se susciten sobre cuestiones de esa naturaleza deberá instarse ante los órganos administrativos o judiciales competentes, al exceder del ámbito competencial de este organismo.

A la vista de lo expuesto, habida cuenta de que no se aprecia en los hechos que se someten a la valoración de esta Agencia indicios de infracción de la normativa de



protección de datos de carácter personal se acuerda el archivo de las actuaciones de investigación previa efectuadas en el marco del expediente E/ 03964/2016.

Por lo tanto, de acuerdo con lo señalado,

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

SE ACUERDA:

PROCEDER AL ARCHIVO de las presentes actuaciones.

NOTIFICAR la presente Resolución a **LEISURE DIMENSIONS LIMITED SUCURSAL EN ESPAÑA** y a D.^a **A.A.A.**.

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 este 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