



RESOLUCIÓN DE INSCRIPCIÓN DE MODIFICACIÓN DE CODIGO TIPO

En relación con el expediente CT/0006/2004, relativo a la modificación de inscripción del “CÓDIGO TIPO DEL SECTOR DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA”, promovido por la Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria, y en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El “CÓDIGO TIPO DEL SECTOR DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA” promovido por la Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria (AEGI) fue inscrito en el Registro General de Protección de Datos (RGPD) por resolución del Director de la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) de fecha 29 de diciembre de 2004 y modificado en diciembre de 2007.

SEGUNDO.- El Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre de 2007, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, (RLOPD) en la Disposición Transitoria Primera establece que: “*En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente real decreto deberán notificarse a la Agencia Española de Protección de Datos las modificaciones que resulten necesarias en los códigos tipo inscritos en el Registro General de Protección de Datos para adaptar su contenido a lo dispuesto en el Título VII del mismo*”. Dado que este Real Decreto entró en vigor el 19 de abril de 2008, este plazo concluía el pasado 19 de abril de 2009.

TERCERO.- El Título VII del Reglamento de Desarrollo de la LOPD (RLOPD) relativo a los “Códigos Tipo” regula en sus artículos 73 al 78 el contenido mínimo al que debe ajustarse el código tipo, sin perjuicio de otros compromisos adicionales que pudiera incorporar, así como las garantías que se prevean para dar cumplimiento al código, y la relación de adheridos al mismo. Asimismo, se indica los términos en que se daría publicidad de los códigos tipo inscritos en el RGPD y las obligaciones posteriores para los promotores del Código tipo.

CUARTO.- Mediante escrito de fecha de registro de salida el día 16 de julio de 2008 y número 206579/2008, notificado el día 17 del mismo mes, el RGPD informó a AEGI que antes del 19 de abril de 2009, como señala la Disposición Transitoria Primera del RLOPD, deberían proceder a notificar las modificaciones necesarias para su inscripción en el RGPD ajustándose a las previsiones del procedimiento establecido en el Capítulo VI, Título IX relativo al “Procedimiento de inscripción de códigos tipo”.

QUINTO.- Dado que no se había recibido ninguna comunicación con respecto al escrito que se les dirigió con fecha 16 de julio de 2008 anteriormente citado, mediante nuevo escrito de fecha de registro de salida el día 2 de marzo de 2009 y número 080958/2009, el RGPD les convocó a una reunión informativa en la sede de esta Agencia que tuvo lugar el día 13 de marzo de 2009.



SEXTO.- Mediante escrito de fecha de registro de salida el día 1 de abril de 2009 y número 163249/2009, notificado el día 3 del mismo mes, el Director de la Agencia requirió a AEGI para que procediera, antes del día 19 de abril de 2009, a notificar las modificaciones correspondientes. Asimismo, se advertía de que transcurrido el plazo señalado sin haber presentado las modificaciones correspondientes para adaptar su contenido a lo dispuesto en el Título VII del RLOPD, se procedería a la cancelación de la inscripción del código tipo en el RGPD.

SÉPTIMO.- Con fecha 17 de abril de 2009 tuvo entrada en esta Agencia, la solicitud de inscripción en el RGPD de la modificación del "CÓDIGO TIPO DEL SECTOR DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA" (en adelante, el CÓDIGO TIPO), promovido por AEGI.

A la solicitud antes citada se adjunta el CÓDIGO TIPO sometido al parecer de la Agencia Española de Protección de Datos, significándose que en la documentación del expediente constan los siguientes documentos:

- a) La acreditación de la representación de D. A.A.A..
- b) Acta de la Asamblea General de AEGI, de fecha 29 de enero de 2009, acordando la modificación del código tipo.
- c) Copia de los estatutos de la AEGI.
- d) Documentación relativa a la representación de la AEGI, en el ámbito de su sector.

OCTAVO.- Con la misma fecha, de conformidad con lo dispuesto en el art. 145 del RLOPD, se inició el expediente de modificación de inscripción del CÓDIGO TIPO, en el que se mantiene el mismo nº de expediente: CT/0006/2004, procediendo a analizar los requisitos y los aspectos sustantivos del CÓDIGO TIPO a los efectos de su posterior inscripción, de acuerdo con lo establecido en el Título VII del RLOPD.

NOVENO.- Con fechas 5 de junio, 14 julio, 24 de agosto y 5 de octubre de 2009 el RGPD remitió a AEGI cuatro documentos de observaciones en relación con el CÓDIGO TIPO presentado, y se requirió conforme a lo dispuesto en el art. 148 del RLOPD para que en el plazo de 30 días aportase los documentos requeridos y realizase las modificaciones necesarias en el CÓDIGO TIPO, remitiendo el texto resultante a la AEPD.

Entre las modificaciones solicitadas se encontraban las siguientes:

- Debería especificarse que las entidades franquiciadas son responsables de sus ficheros.
- Consultada la página Web de AEGI, se significaba que constaba un apartado referido a Protección de datos, donde figuraba un certificado de privacidad de los datos personales del cliente, que hacía referencia al RGPD, que debería ser suprimido o modificar su contenido, dado que podría dar la impresión que era un certificado emitido con el beneplácito de esta AEPD.
- Faltaba por incluir el plan de acciones formativas, así como el informe sobre los beneficios que el código tipo había aportado en materia de protección de datos.
- Por otro lado, y en la relación de adheridos que adjuntaban como anexo V, donde aparecían 2 adheridos, se indicaba que en la página Web de AEGI, figuraban 670 asociados por lo que teniendo en cuenta la fecha de su inscripción en el RGPD (29 de diciembre de 2004), no parecía que hubiese obtenido una gran acogida por parte del colectivo de empresas de gestión inmobiliaria, por lo que deberían aportar documentación que acreditase el interés de los asociados por mantener un mecanismo de autorregulación, para poder valorar la eficacia del código tipo.



DÉCIMO.- Mediante escritos con fechas de registro de entrada los días 8 y 24 de julio, 30 de septiembre y 3 de noviembre de 2009, AEGI aporta nuevas versiones del CÓDIGO TIPO, haciendo constar que han tenido en cuenta las observaciones efectuadas en los correspondientes requerimientos.

UNDÉCIMO.- De acuerdo con lo establecido en el art. 146.2 del RLOPD, el RGPD elabora un informe con fecha 13 de noviembre de 2009, y remite al Gabinete Jurídico el expediente del CODIGO TIPO CT/0006/2004, a fin de que por el mismo se informe acerca del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Título VII del RLOPD.

DUODÉCIMO.- Con fecha 30 de noviembre de 2009 el Gabinete Jurídico emite informe en el que considera que el Código Tipo presentado por AEGI para su inscripción en el Registro General de Protección de Datos, cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, y en particular en su Título VII. No obstante, en el mismo se señala que en el apartado regulador del procedimiento de reclamaciones ante el órgano de supervisión, no se contiene una previsión específica en la que se indica que la resolución adoptada en caso de controversia será notificada al afectado, por lo que no se entiende cumplida dicha previsión. Asimismo, en el citado informe se pone de manifiesto que *“si bien la Asociación Española de Gestión Inmobiliaria representa a casi la totalidad del sector, esa representación no obliga adherirse al código tipo, por lo que el número tan reducido de adheridos al código, hace dudar del carácter sectorial del mismo. Sería conveniente que el número de adheridos se aumentase considerablemente en más de un 50% para poder calificarlo íntegramente de sectorial”*.

DECIMOTERCERO.- Con fecha 1 de diciembre de 2009, el RGPD dio traslado del informe emitido por el Gabinete Jurídico y requirió al representante de AEGI, conforme a lo dispuesto en el art. 148 del RLOPD, para que en el plazo de 30 días aportase, entre otros, los documentos citados a continuación:

- En el apartado dedicado al Régimen disciplinario y sanciones, deberían incluir la notificación al afectado de la resolución adoptada, a la que hace referencia el artículo 75.2 e) del RLOPD.
- Antes del apartado “Normas de aplicación específica para el derecho de acceso”, deberían incluir un párrafo en el que se hiciese referencia a las previsiones de los artículos 29.1, 30.3, 32.2 y 33.3 del RLOPD relativas al ejercicio de la tutela ante la Agencia.
- En el apartado de transferencias internacionales de datos, donde se establecen los países que proporcionan un nivel de protección adecuado, se debería tener en cuenta que de acuerdo con el RLOPD, solo se consideran Transferencias Internacionales de datos la transmisión de datos fuera del EEE. En relación con los países que tienen reconocido un nivel de protección adecuado deberían añadir Jersey.

DECIMOCUARTO.- Con fecha 23 de diciembre de 2009, se recibe en esta Agencia, escrito del representante legal de AEGI en el que aporta la documentación requerida en el antecedente de hecho anterior.

DECIMOQUINTO.- De conformidad con el 147 del RLOPD, con fecha 28 de diciembre de 2009, el Director de la Agencia, acuerda abrir un período de información pública por un plazo de 10 días, a contar desde su publicación en el Boletín Oficial del Estado, con el fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el procedimiento y presentar las alegaciones que estime oportunas. Dicho acuerdo fue publicado el día 8 de enero de 2010.



DECIMOSEXTO.- Transcurrido el plazo de información pública, no consta que se hayan presentado alegaciones en relación con la presente solicitud de modificación de inscripción de código tipo.

DECIMOSEPTIMO.- El CODIGO TIPO presentado cumple los requisitos exigidos por el Título VII del RLOPD, que desarrolla lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Orgánica 15/1999, dado que la iniciativa y ámbito de aplicación del código cumplen los requisitos previstos en el artículo 72 del RLOPD. Asimismo, el CÓDIGO TIPO esta redactado en términos claros y accesibles y contiene, como mínimo, las especificaciones previstas en el artículo 73.2, así como los documentos tipo previstos en el artículo 73.3 de la citada norma. Igualmente, han incluido compromisos adicionales, entre los que podrán incluirse los previstos en el artículo 74.2 del RLOPD. Por último, se ha comprobado que las garantías de cumplimiento del CÓDIGO TIPO y el procedimiento de garantía de los derechos de los afectados, a los que se refiere el artículo 75 del RLOPD se han incorporado a las previsiones del Código presentado y que el mismo incorpora la relación de adheridos prevista en el artículo 76 del RLOPD.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Es competente para dictar esta resolución el Director de la Agencia Española de Protección de Datos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 37.1.n), en relación con los arts. 36 y 39.2.d) de la LOPD, y el art. 150 del RLOPD.

La Disposición Transitoria Primera del RLOPD, establece que en el plazo de un año desde su entrada en vigor deberán notificarse a la Agencia Española de Protección de Datos las modificaciones que resulten necesarias en los códigos tipo inscritos en el Registro General de Protección de Datos para adaptar su contenido a lo dispuesto en el título VII del mismo.

En el presente caso era necesaria la modificación señalada en la citada Disposición Transitoria Primera del RLOPD, toda vez que se trata de un código tipo inscrito en el Registro General de Protección de Datos con anterioridad al 19 de abril de 2008, fecha de entrada en vigor del RLOPD.

Tras los requerimientos efectuados desde la Agencia Española de Protección de Datos, enumerados en los antecedentes SEXTO, NOVENO y DECIMOTERCERO de la presente resolución, AEGI ha aportado las modificaciones necesarias para dar cumplimiento a la Disposición Transitoria Primera del RLOPD.

II

El art. 32.1 de la LOPD establece que *“mediante acuerdos sectoriales, convenios administrativos o decisiones de empresa, los responsables de tratamientos de titularidad pública y privada, así como las organizaciones en que se agrupan, podrán formular códigos tipo que establezcan las condiciones de organización, régimen de funcionamiento, procedimientos aplicables, normas de seguridad del entorno, programas o equipos, obligaciones de los implicados en el tratamiento y uso de la información personal, así como las garantías, en su*



ámbito, para el ejercicio de los derechos de las personas con pleno respeto a los principios y disposiciones de la presente Ley y sus normas de desarrollo”.

El primer párrafo del art. 71.1 del RLOPD determina que “los códigos tipo a los que se refiere el art. 32 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, tienen por objeto adecuar lo establecido en la citada Ley Orgánica y en el presente reglamento a las peculiaridades de los tratamientos efectuados por quienes se adhieren a los mismos”.

El art. 72.2 del RLOPD dispone que “Los códigos tipo de carácter sectorial podrán referirse a la totalidad o a parte de los tratamientos llevados a cabo por entidades pertenecientes a un mismo sector, debiendo ser formulados por organizaciones representativas de dicho sector, al menos en su ámbito territorial de aplicación, y sin perjuicio de la potestad de dichas entidades de ajustar el código tipo a sus peculiaridades”.

Sin perjuicio de compromisos adicionales que puede incluir un código tipo, tal como señala el art. 74 del RLOPD, el art. 73 de la misma norma dispone que:

- “1. Los códigos tipo deberán estar redactados en términos claros y accesibles.
2. Los códigos tipo deben respetar la normativa vigente e incluir, como mínimo, con suficiente grado de precisión:
 - a) La delimitación clara y precisa de su ámbito de aplicación, las actividades a que el código se refiere y los tratamientos sometidos al mismo.
 - b) Las previsiones específicas para la aplicación de los principios de protección de datos.
 - c) El establecimiento de estándares homogéneos para el cumplimiento por los adheridos al código de las obligaciones establecidas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre.
 - d) El establecimiento de procedimientos que faciliten el ejercicio por los afectados de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
 - e) La determinación de las cesiones y transferencias internacionales de datos que, en su caso, se prevean, con indicación de las garantías que deban adoptarse.
 - f) Las acciones formativas en materia de protección de datos dirigidas a quienes los traten, especialmente en cuanto a su relación con los afectados.
 - g) Los mecanismos de supervisión a través de los cuales se garantice el cumplimiento por los adheridos de lo establecido en el código tipo, en los términos previstos en el artículo 74 de este Reglamento.
3. En particular, deberán contenerse en el código:
 - a) Cláusulas tipo para la obtención del consentimiento de los afectados al tratamiento o cesión de sus datos.
 - b) Cláusulas tipo para informar a los afectados del tratamiento, cuando los datos no sean obtenidos de los mismos.
 - c) Modelos para el ejercicio por los afectados de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
 - d) Modelos de cláusulas para el cumplimiento de los requisitos formales exigibles para la contratación de un encargado del tratamiento, en su caso.”

El art. 75.1, 2 y 3 del RLOPD establece que el código tipo tiene que tener previstas las garantías de su cumplimiento:

- “1. Los códigos tipo deberán incluir procedimientos de supervisión independientes para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los adheridos, y establecer un régimen sancionador adecuado, eficaz y disuasorio.
2. El procedimiento que se prevea deberá garantizar:



- a) *La independencia e imparcialidad del órgano responsable de la supervisión.*
 - b) *La sencillez, accesibilidad, celeridad y gratuidad para la presentación de quejas y reclamaciones ante dicho órgano por los eventuales incumplimientos del código tipo.*
 - c) *El principio de contradicción.*
 - d) *Una graduación de sanciones que permita ajustarlas a la gravedad del incumplimiento. Esas sanciones deberán ser disuasorias y podrán implicar la suspensión de la adhesión al código o la expulsión de la entidad adherida. Asimismo, podrá establecerse, en su caso, su publicidad.*
 - e) *La notificación al afectado de la decisión adoptada.*
3. *Asimismo, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, los códigos tipo podrán contemplar procedimientos para la determinación de medidas reparadoras en caso de haberse causado un perjuicio a los afectados como consecuencia del incumplimiento del código tipo.”*

III

El artículo 72.2 del RLOPD, establece que el ámbito de aplicación de los códigos tipo de carácter sectorial podrá referirse a la totalidad o parte de los tratamientos llevados a cabo por las entidades pertenecientes a un determinado sector, debiendo ser formulados por organizaciones representativas de dicho sector, al menos en su ámbito territorial de aplicación. El solicitante y proponente del CÓDIGO TIPO, es la Asociación Española de Gestión Inmobiliaria (AEGI), que es una Asociación Patronal sin ánimo de lucro que desarrolla su actividad en todo el territorio Español, que está integrada por 670 asociados, por lo que se puede considerar un código tipo de carácter sectorial.

No obstante, desde la inscripción inicial del código en el año 2004, solo se encuentran adheridos dos empresas de Intermediación Inmobiliaria: Gilmar, S.A. y Vivienda 2, S.A. pese a que, como se ha indicado anteriormente, en la página Web de AEGI constan 670 asociados. Además se significa que efectuada una consulta a la base de datos del RGPD, figuran un total de 4460 responsables de unos 65.000 ficheros, en los cuales la actividad principal declarada por el responsable de los ficheros es "actividades inmobiliarias".

En este sentido, el informe del Gabinete Jurídico de fecha 30 de noviembre de 2009 establece *“que si bien la Asociación Española de Gestión Inmobiliaria representa a casi la totalidad del sector, esa representación no obliga adherirse al código tipo, por lo que el número tan reducido de adheridos al código, hace dudar del carácter sectorial del mismo. Sería conveniente que el número de adheridos se aumentase considerablemente en más de un 50% para poder calificarlo íntegramente de sectorial”*.

IV

En cuanto a la delimitación clara y precisa de su ámbito de aplicación, las actividades a que el código se refiere y los tratamientos sometidos al mismo (apartado a) del artículo 73.2) del RLOPD se significa que en el Capítulo 2 del CÓDIGO TIPO se establece que el mismo será de aplicación a:

- a) *Tratamientos de datos destinados a captar clientes para compra, venta o alquiler de inmuebles (cliente potencial).*
- b) *Tratamientos de datos involucrados directamente en operaciones de compraventa y/o alquiler de inmuebles o destinadas a la concreción futura de las mismas (fases previas o de reserva e intermediación concretada o no).*



c) Tratamientos de datos relacionados en todo o en parte con la gestión inmobiliaria, como pudieran ser la gestión de la contratación de los suministros necesarios para la vivienda, de la financiación necesaria para la adquisición o arrendamiento de un inmueble (sea como mera intermediación o servicio propio), prestación de servicios de rehabilitación u obras en inmuebles.

d) Aquellos derivados de operaciones de promoción o construcción inmobiliaria en la parte que concierne a las acciones destinadas a la venta o arrendamiento de las viviendas construidas.

e) Cualesquiera comprendidos en el ámbito de la gestión inmobiliaria.

En los supuestos de relación del cliente con oficinas de gestión inmobiliaria que pertenezcan a una red de franquicias, se considerarán Responsables del fichero a las entidades franquiciadas y por tanto cualquier intercambio de datos entre las mismas se considerará cesión de datos.

Del tenor literal del mencionado artículo se desprende con claridad el ámbito de aplicación del mismo y las actividades o tratamientos sometidos al mismo.

En cuanto a las previsiones específicas para la aplicación de los principios de protección de datos, así como la determinación de las cesiones y transferencias internacionales de datos que, en su caso, se prevean, con indicación de las garantías que deban adoptarse (apartados b) y e) del artículo 73.2) del RLOPD se significa que el CODIGO TIPO regula en el capítulo 4 los Principios de protección de datos.

El CÓDIGO TIPO establece que los datos de carácter personal solo se podrán recoger para su tratamiento, así como someterlos a dicho tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido.

Se deberá determinar con claridad la finalidad y el contenido de los tratamientos de datos que se efectúen y se comunicará al cliente, en cada una de las relaciones que sean mantenidas con el mismo. La empresa concretará todas las finalidades que sean necesarias para el desarrollo de su función, finalidades sobre las que deberá informar al afectado por el tratamiento teniendo en cuenta que para fines compatibles con la relación contractual no será necesario el consentimiento.

Los datos contenidos en los ficheros se cancelarán cuando hayan dejado de ser necesarios o pertinentes para la finalidad para la que fueron recogidos, manteniendo sólo aquellos que puedan ser necesarios para hacer frente a las obligaciones legales de las agencias inmobiliarias y solo durante el tiempo en que legalmente deben ser conservados.

En este sentido, la empresa adherida a este código se obligará a:

- Tratar los datos del cliente interesado en adquirir una vivienda únicamente mientras el mismo tenga dicha consideración. Una vez conocido el hecho de que el interesado ya ha adquirido una vivienda, ya sea mediante compra gestionada por la propia empresa o por una tercera o por haber desistido en su búsqueda, el dato deberá ser cancelado, salvo que haya constancia de que el interesado sigue en búsqueda de una segunda vivienda o bien haya dado su consentimiento para ser informado de ulteriores viviendas de las mismas condiciones que la requerida o de otras situaciones de su interés.



- Conservar los datos del cliente vendedor de una vivienda únicamente durante el tiempo necesario para dicha gestión y, en su caso, bloqueados durante el tiempo de prescripción de las acciones legales que de la relación con el mismo hayan podido surgir.
- Mantener los datos del cliente inquilino o arrendador de una vivienda sólo durante el tiempo necesario para la prescripción de las acciones legales que puedan recaer directamente sobre la actuación concreta de gestión inmobiliaria que recaiga sobre el inmueble.

La empresa de gestión inmobiliaria evitará recoger datos especialmente protegidos, ya que los mismos se considerarán excesivos para el ámbito de la gestión inmobiliaria. Así por ejemplo, en los supuestos concretos en que comprador o interesado en adquirir una vivienda manifieste datos relativos a su salud con el fin de especificar las características del inmueble que desea, únicamente se harán constar las características que dicho inmueble ha de reunir, pero nunca la circunstancia del dato de salud del interesado.

Para el tratamiento de datos de carácter personal, de acuerdo con el principio general, la empresa adherida requerirá el consentimiento del cliente titular de los datos objeto del tratamiento. No obstante, el consentimiento del afectado por el tratamiento, no será necesario cuando los datos sean recogidos con ocasión de la celebración de un contrato o precontrato, sean indispensables para el mantenimiento de la relación comercial o de cualquier otra naturaleza jurídica con el mismo. Tampoco será necesario cuando los datos procedan de fuentes accesibles al público o cuando una ley así lo establezca. Sin embargo, el afectado podrá oponerse a dicho tratamiento, cuando tenga motivos fundados y legítimos para ello, y no se contravenga ninguna ley.

El cliente tendrá derecho a revocar, en cualquier momento, el consentimiento dado para el tratamiento de sus datos personales a la empresa de gestión inmobiliaria, para ello podrá llamar a un número de teléfono gratuito o a los servicios de atención al público que la empresa de gestión inmobiliaria hubiera establecido, cesando en el tratamiento de los datos en el plazo máximo de diez días a contar desde la recepción de revocación del consentimiento.

La empresa que desee utilizar los datos del cliente con fines de publicidad o marketing recabará su consentimiento, previa información en los términos expuestos anteriormente, mediante la firma del documento en que se integre la información al respecto (Anexo I tipo E del CÓDIGO TIPO). Si los datos proceden de repertorios públicos y se fueran a utilizar con fines de publicidad y/o marketing no será necesario el consentimiento del interesado, si bien, la empresa habrá de informar en cada comunicación comercial que dirija al interesado del origen de los datos, de la identidad del responsable, de los derechos que asisten al afectado, que sus datos han sido obtenidos de fuentes accesibles al público y la entidad de la que hubieran sido obtenidos.

La empresa de gestión inmobiliaria que intermedie en la gestión bancaria de hipotecas o préstamos u otros servicios accesorios a la propia gestión inmobiliaria para el comprador, vendedor, arrendador o arrendatario habrá de solicitar el consentimiento de éstos para la cesión de sus datos a cualquier entidad. En la tramitación de hipotecas con intermediación de la empresa de gestión inmobiliaria o tercera empresa asociada a la misma, se requerirá la firma de un documento de autorización por parte del sujeto interesado, en el cual se fije el alcance de la mediación estableciendo si la información suministrada, como las nóminas, declaraciones de la renta de años anteriores, certificados bancarios, podrá ser entregada a terceros con fines relacionados con la gestión de la hipoteca.



Para poder tratar los datos del cliente y analizar su solvencia económica y si sus ingresos y gastos permitirían la compra de un inmueble, es necesario que éste autorice y consienta de forma expresa la realización de este tipo de procedimientos, incluidos aquellos que necesariamente requieran el acceso a sus datos por parte de terceras empresas especializadas en esta materia.

La empresa de gestión inmobiliaria y, cuando existan, los posibles encargados de tratamiento, deberán adoptar las medidas técnicas y organizativas que garanticen la seguridad de los datos de carácter personal y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a que estén expuestos.

Para ello, la empresa de gestión inmobiliaria implantará la normativa de seguridad que deben reunir los ficheros, los centros de tratamiento, locales, equipos, sistemas, programas y las personas que intervengan en el tratamiento de los mismos, según lo dispuesto en el Título VIII del RLOPD.

En la conservación de informaciones contenidas en escrituras, copias de declaraciones de la renta, nóminas o avales aportados por el interesado, partes de accidente de los empleados, etc..., se deberán tener en cuenta las previsiones del Título VIII del RLOPD, Capítulo IV en relación con las Medidas de seguridad aplicables a los ficheros y tratamientos no automatizados.

Los responsables de los ficheros y quienes intervengan en el tratamiento de los datos de carácter personal están obligados al secreto profesional respecto de los mismos.

En el capítulo 5 del código tipo se regulan las cesiones de datos.

Con independencia de las excepciones para realizar cesiones sin consentimiento del cliente previstas en la LOPD y en el RLOPD, la empresa no realizará comunicaciones de datos que no estén estrictamente justificadas por su relación con el cliente. Dichas comunicaciones sólo se podrán realizar en cumplimiento de fines directamente relacionados con la finalidad legítima del tratamiento de datos y con el previo consentimiento del cliente o cuando una ley así lo establezca. Será necesario el consentimiento del afectado en aquellas cesiones que no estén relacionadas con los fines directos de la relación contractual del cliente.

Este consentimiento del cliente deberá contener una información clara y detallada de los términos de la cesión, no siendo admisibles términos genéricos de información tales como: finalidad de cesión “a otras empresas del grupo”, “empresas de publicidad”, “remitirle ofertas comerciales”, etc.

Serán cesionarios legítimos todos aquellos a los que sea necesario transmitir la información del cliente (sea vendedor, comprador o interesado) para concretar el servicio pactado con el mismo. Para cesiones ajenas a dicha relación será necesario concretar destinatario y finalidad del tratamiento, dejando opción al cliente para que se oponga a dicha cesión, según el modelo recogido en el Anexo I del código tipo.

La empresa de gestión inmobiliaria que intermedie en la gestión bancaria de hipotecas o préstamos u otros servicios accesorios a la propia gestión inmobiliaria para comprador, vendedor, arrendador o arrendatario, habrá de solicitar el consentimiento de éstos para la cesión de sus datos a cualquier entidad.



En el capítulo 6 del código tipo se regula la posibilidad de encargados de tratamiento, y con respecto a esta cuestión se establece que toda empresa de gestión inmobiliaria se obligará a estipular mediante contratos, aquellas relaciones con terceras empresas que le presten un servicio en las que se vea implicada la entrega, transmisión o acceso a los datos de carácter personal objeto del tratamiento, por la prestadora del servicio. En el Anexo III del CÓDIGO TIPO se encuentra un modelo de contrato de encargado de tratamiento.

Por otro lado, en los supuestos en que este previsto la posibilidad de subcontratación de servicios por parte del encargado de tratamiento se deberá tener en cuenta las previsiones del artículo 21 del RLOPD.

Los supuestos en los que las empresas de gestión inmobiliaria pueden contratar un encargado de tratamiento son las siguientes: empresas de marketing y publicidad, gestorías administrativas, gestión informática externa, servicios de hosting y housing, comerciales autónomos, y en general cualquier otro supuesto de “outsourcing” que implique dicha transmisión o acceso a datos de carácter personal de clientes por la empresa prestadora del servicio.

En la conservación de los datos por parte del encargado del tratamiento se tendrán en cuenta las previsiones del artículo 22 del RLOPD.

Los datos personales solo podrán transferirse a entidades que se encuentren en países que proporcionen un nivel de protección equiparable al territorio español salvo que el responsable del fichero, habiendo ajustado su actuación al escrupuloso cumplimiento de la normativa aplicable, hubiera obtenido autorización previa del Director de la Agencia Española de Protección de Datos.

A la vista de lo hasta aquí expuesto cabe considerar que las disposiciones del código recogen un régimen de protección de datos de lo más detallado por lo que se permite considerar que el mismo da cumplimiento a las exigencias contenidas en las letras b) y e) del artículo 73.2 del Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, adaptando los principios de protección de datos a las peculiaridades de los tratamientos desarrollados dentro de su ámbito de aplicación.

En el capítulo 3 del CÓDIGO TIPO se establecen los procedimientos que faciliten el ejercicio por los afectados de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de acuerdo con artículo 73.2) del RLOPD.

En relación con el derecho a la información en la recogida de los datos, el capítulo 3 del CÓDIGO TIPO establece lo siguiente:

Los interesados a los que se soliciten datos personales deberán ser previamente informados de modo expreso, preciso e inequívoco:

- a. De la existencia del fichero donde se vayan a archivar o tratar los datos de carácter personal.
- b. Del carácter obligatorio o facultativo de su respuesta a las cuestiones que se les planteen si sus datos se recogen a través de un formulario o instancia.
- c. De las consecuencias de la negativa a contestar a alguno de los puntos incluidos en dicho formulario o preguntas que se le planteen de forma verbal.



- d. De la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.
- e. De la identidad y dirección de la empresa de gestión inmobiliaria responsable del fichero, o del tratamiento en su caso, y el lugar donde poder ejercitar sus derechos.
- f. La existencia de cesión o comunicación de datos a terceros y la finalidad del tratamiento a realizar por estos.

El derecho a la información se proporcionará al cliente vendedor de una vivienda en el modelo de documento en el que se recogen sus datos cuando se concreta el encargo de la venta de su vivienda, y en el que además constaran las condiciones con que cuente su inmueble y situación de cargas y gravámenes, impuestos y cuotas de la comunidad de propietarios. Por su parte, el cliente interesado en adquirir una vivienda se le informará del tratamiento de sus datos en el impreso de recogida de preferencias y datos personales, en el que se deberá informar necesariamente de la forma de uso de sus datos, según los términos expuestos anteriormente.

En el Anexo I se recogen los modelos de cláusulas de cumplimiento del derecho a la información.

Cuando los datos de carácter personal no hayan sido recabados del titular, éste deberá ser informado de forma expresa, precisa e inequívoca de la procedencia de los datos, así como de los extremos contenidos en el párrafo anterior, dentro de los tres meses siguientes al registro de los datos, salvo que ya hubiese sido informado de los mismos con anterioridad.

Cuando el cliente manifieste ante la entidad adherida su oposición al tratamiento de datos con fines de publicidad o prospección comercial, deberá ser informado de la existencia de ficheros comunes de exclusión de publicidad, identificando a su responsable, su domicilio y finalidad del tratamiento.

Las entidades adheridas que deseen efectuar un tratamiento de datos relacionado con actividades de publicidad o prospección comercial quedarán obligadas en los términos que se fijan en la normativa, a consultar previamente los ficheros comunes de exclusión de envío de comunicaciones comerciales.

En relación con el establecimiento de estándares homogéneos para el cumplimiento por los adheridos al código de las obligaciones establecidas en la Ley Orgánica 15/1999 (apartado c) del artículo 73.2) y la inclusión de modelos normalizados (artículo 73.3.) del RLOPD, a lo largo de su texto, el CÓDIGO TIPO establece en su "Anexo" diversos modelos normalizados, en los términos exigidos por el artículo 73.3 del RLOPD.

En particular, en el informe emitido por el Gabinete Jurídico se refiere a la inclusión de:

"a) Cláusulas tipo de consentimiento de los afectados para el tratamiento y cesión de sus datos y de información en caso de que los datos no sean obtenidos del afectado.

El Código incorpora en el Anexo I, siete modelos para cumplir con el deber de informar en los términos del artículo 5.1 de la Ley Orgánica 15/1999, así se recoge un modelo para informar dentro de una relación contractual, negocial o precontractual, otro para cuando los datos no sean recabados del propio interesado, otro para obtener el consentimiento cuando los datos del cliente se utilicen con la finalidad de realizar envíos publicitarios, otro para las



comunicaciones comerciales por vía electrónica, y otro cuando se vayan a efectuar cesiones de datos.

b) Modelos para el ejercicio de los derechos.

El Código incorpora en el Anexo II modelos para el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, incluso contiene un modelo de carta de contestación de los derechos de los afectados.

c) Modelos de cláusulas de encargo del tratamiento

El Código incorpora en el Anexo III un modelo de cláusula de contratación de un encargado del tratamiento.

d) Otros modelos.

El Código tipo contiene a su vez otros modelos, en el Anexo VI contiene un modelo para “solicitudes de adhesión”, en el Anexo VII, un modelo para un formulario de quejas”.

En consecuencia, puede concluirse que el CÓDIGO TIPO da cumplimiento a esta exigencia del Reglamento.

En relación con las acciones formativas en materia de protección de datos dirigidas a quienes los tratan, especialmente en cuanto a su relación con los afectados (apartado f) del artículo 73.2) del RLOPD, el capítulo 2 del CÓDIGO TIPO apartado séptimo contiene un epígrafe dedicado en exclusiva a la “Publicidad y las Acciones formativas” señalando que:

“AEGI desarrollará una labor de difusión del Código tipo a través de los medios de publicidad a su alcance. La asociación mantendrá en todo momento su versión actualizada del código tipo en su página web www.aegi.org y un listado de las empresas adheridas al mismo.

Asimismo, la AEPD publica una versión actualizada del Código tipo en su página web www.agpd.es de la cual, cualquier ciudadano, puede descargarse una copia gratuita.

Como acciones formativas, en primer lugar y como parte del procedimiento de adhesión al Código Tipo de AEGI, todos los trabajadores de la empresa adherida, deben asistir al Curso impartido por la Asociación: “Protección de Datos y Código Tipo en el Sector Inmobiliario”. Asimismo, aprovechando las reuniones con sus asociados, AEGI propondrá, diferentes jornadas de difusión de la normativa de protección de datos y en particular sobre las disposiciones del Código Tipo impartidas por empresas y consultoras especializadas en la materia.

Además AEGI ofrece a empresas del sector, que tengan como actividad la prestación de servicios de gestión inmobiliaria, asociados o no, la posibilidad de realizar cursos específicos de protección de datos”.

El mencionado artículo cumple con las exigencias del apartado f) del artículo 73.2), no obstante, en el informe emitido por el Gabinete Jurídico se destaca que “a pesar del contenido tan ambicioso de las acciones formativas y de difusión, éstas no han sido del todo exitosas dado el número de adheridos, por ello, deberían de adoptarse medidas que aumentasen considerablemente el número de adheridos”.



Por lo tanto, en la memoria anual que se remitirá a la Agencia en virtud del artículo 78. b) del RLOPD, debería incorporarse, entre otros extremos, una relación del uso de los medios de publicidad, así como el número de personas que asisten a los mencionados cursos.

V

En cuanto a las Garantías de cumplimiento del Código el artículo 75.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999 dispone que “los códigos tipo deberán incluir procedimientos de supervisión independientes para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los adheridos, y establecer un régimen sancionador adecuado, eficaz y disuasorio”. Estas medidas se concretan en el necesario cumplimiento por el procedimiento establecido en el código tipo de las garantías previstas en el apartado 2 del citado artículo 75, debiendo analizarse si las mismas concurren en el CÓDIGO TIPO:

El apartado cuarto del capítulo segundo del CÓDIGO TIPO bajo la rúbrica de “Comité de Supervisión y Seguimiento del Código” crea un Órgano de supervisión independiente para difundir, promover, asesorar en la interpretación del Código Tipo y garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por los adheridos.

El Comité de Supervisión está compuesto por expertos en la materia nombrados por el Consejo Directivo de la AEGI, un miembro del propio Consejo Directivo y con carácter consultivo un miembro de la OCU u organización de consumidores elegida por la Asamblea o Consejo Directivo con esta función, cuya misión será poner en conocimiento del Comité las reclamaciones que en el sector puedan surgir relacionadas con el cumplimiento del Código.

El Comité de Supervisión y Seguimiento del Código Tipo, será el encargado de coordinar la difusión, promoción, interpretación, cumplimiento, aplicación así como cualquier otro aspecto relativo al mismo

En las funciones del organismo de supervisión para la resolución de las reclamaciones se debe de cumplir con el principio de contradicción ante cualquier reclamación que se presente ante este organismo. Se dará audiencia y escuchara ambas partes concediendo la posibilidad de actuar a la entidad que recae la reclamación, entendemos que dicho principio se cumple atendiendo al modo de resolver del Comité que se prevé en el apartado 2.6 del Código donde se establece que *“En la calificación de las infracciones y consecuentes sanciones, el Comité de Supervisión y Seguimiento del Código atenderá a las circunstancias concurrentes como el número de afectados, los daños causados a los mismos, si se le ha requerido con anterioridad la subsanación de la irregularidad, y así podrá imponer una sanción superior o inferior a la que corresponda a la infracción cometida”*.

El Comité de Supervisión y Seguimiento del CÓDIGO TIPO dictará resolución expresa en el plazo máximo de un mes, desde la recepción de la queja, reclamación o supuesta infracción, sancionando o no al adherido al CÓDIGO TIPO, significándose que como Anexo VII figura un modelo de presentación o queja ante el citado Comité.

Los Adheridos al Código, estarán sujetos al régimen sancionador establecido en el CÓDIGO TIPO, con independencia de las sanciones que puedan establecerse en virtud de lo establecido en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal, y serán



responsables de las infracciones establecidas en el mismo que se produzcan en las empresas de gestión inmobiliaria.

El apartado sexto del capítulo segundo contiene una enumeración detallada precisa de las infracciones y sanciones, calificándolas en leves, graves y muy graves.

Las infracciones se calificarán como leves, graves o muy graves, sin perjuicio de que excepcionalmente el Órgano de Control del CÓDIGO TIPO, en función de las circunstancias concurrentes como pueden ser los daños causados o el número de afectados, pueda imponer una sanción superior o inferior en grado a la que corresponda con su infracción. Así mismo, cada una de las sanciones previstas, llevará aparejada la obligación de subsanar o corregir los defectos o irregularidades observadas, y rectificar las situaciones o conductas.

En el apartado regulador del procedimiento de reclamaciones ante el órgano de supervisión, se ha incluido como Anexo VIII el Modelo de notificación de resolución al afectado.

A la vista de todo ello, cabe concluir que el CÓDIGO TIPO cumple los requisitos previstos en el artículo 75 del Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999.

VI

El artículo 74 del Reglamento de desarrollo prevé la posible inclusión en el código de otros compromisos en materia de protección de datos que exceden de los exigidos con carácter mínimo. Con la inclusión de dichos compromisos se deberá pretender el logro de un grado de cumplimiento más riguroso del establecido con carácter general, concretando el apartado 2 del citado precepto algunos de estos posibles compromisos adicionales.

En el presente CÓDIGO TIPO se ha incluido el establecimiento de un sello de calidad. Este sello de adhesión se encuentra regulado en el Capítulo 2 apartado tercero del código, asimismo el Anexo IV contiene el sello distintivo que deben de utilizar los Adheridos al Código.

Además, es necesario hacer referencia a la inclusión como un compromiso adicional adoptado por los adheridos al CÓDIGO TIPO, de la aplicación de medidas de seguridad de nivel alto para los datos de afiliación sindical y grado de discapacidad en el fichero de empleados, cuya finalidad es la gestión de recursos humanos, dado que los datos a los que se hace referencia podrían considerarse incluidos en el ámbito de aplicación de la excepción a la implantación de las medidas de seguridad de nivel alto, prevista en el artículo 81.6 del Reglamento.

VII

En cuanto a las Obligaciones posteriores a la inscripción previstas en el artículo 78 del RLOPD, se significa que el CÓDIGO TIPO incluye las citadas previsiones en el capítulo 2 relativo al ámbito de aplicación y eficacia.

AEGI, como promotor del CÓDIGO TIPO, mantendrá accesible al público la información actualizada el contenido del CÓDIGO TIPO, los procedimientos de adhesión y de garantía de su cumplimiento y la relación de adheridos.



No obstante, se reitera que el objetivo de los códigos tipo sectoriales es garantizar unos estándares homogéneos de protección de datos en todo el sector, y un elemento básico de los mismos es establecer un marco homogéneo para que todo el sector aplique los mismos mecanismos, por lo que será requisito indispensable para su mantenimiento que aglutine a la mayor parte de los profesionales del mismo.

Las ventajas que puede proporcionar a un determinado sector de actividad la creación de un código tipo vendrán determinadas por el grado de implicación tanto del promotor, que tiene ser una organización representativa de dicho sector, como del número de profesionales adheridos, los cuales deben representar a la mayoría de los profesionales del sector.

En virtud de lo señalado anteriormente, y tal como figura en el III Fundamento de Derecho de la presente resolución se puede concluir que si bien AEGI, representa a casi la totalidad del sector, esa representación no obliga adherirse al código tipo, por lo que el número tan reducido de adheridos al código, hace dudar del carácter sectorial del mismo. Sería conveniente que el número de adheridos se aumentase considerablemente en más de un 50% para poder calificarlo íntegramente de sectorial.

VIII

En el presente caso, el “CÓDIGO TIPO DEL SECTOR DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA”, una vez introducidas las modificaciones exigidas por la disposición transitoria primera del RLOPD, cumple con los requisitos establecidos en el citado Reglamento, y en particular en su Título VII, tal como ha quedado acreditado en los fundamentos de derecho III, IV y V de la presente Resolución.

IX

El artículo 39.2.d) de la LOPD dispone que “*serán objeto de inscripción en el Registro General de Protección de Datos, los códigos tipo a que se refiere el artículo 32 de la presente Ley*”.

El art. 150 del RLOPD establece que el Director de la Agencia resolverá sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción del código tipo en el Registro General de Protección de Datos.

Por otra parte, el art. 150.2 del RLOPD dispone que se dará traslado de la resolución al Registro General de Protección de Datos, a fin de proceder a su inscripción.

El art. 77.1 del RLOPD señala que “*para que los códigos tipo puedan ser considerados como tales a los efectos previstos en el artículo 32 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, y el presente Reglamento, deberán ser depositados e inscritos en el Registro General de Protección de Datos de la Agencia Española de Protección de Datos*”.

En el presente caso, AEGI ha procedido a la presentación de la modificación del “CÓDIGO TIPO DEL SECTOR DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA”.



Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación, El Director de la Agencia Española de Protección de Datos **RESUELVE:**

PRIMERO.- Proceder a la inscripción en el Registro General de Protección de Datos de la modificación del “CÓDIGO TIPO DEL SECTOR DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA” con código de inscripción CT/0006/2004, promovido por AEGI.

SEGUNDO.- Dar traslado de la presente resolución al Registro General de Protección de Datos.

TERCERO.- Notificar la presente resolución a AEGI.

Se advierte expresamente de que:

- La adecuación a las previsiones de este código tipo no exime del cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal y de su Reglamento de desarrollo, así como del resto de legislación que le sea de aplicación.
- Se deberá dar cumplimiento a las obligaciones posteriores a la inscripción del código tipo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 78 del RLOPD, en los términos en que se expresa el propio CÓDIGO TIPO. Por ello, para mantener la inscripción en el RGPD, con la remisión a esta Agencia de la memoria anual que deberá elaborarse a tenor de lo previsto en el apartado b) del mencionado artículo 78, se deberá informar expresamente del aumento del número de adheridos, en los términos expuestos en el informe del Gabinete Jurídico “*Sería conveniente que se aumentase considerablemente en más de un 50% para poder calificarlo íntegramente de sectorial*”.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer, potestativamente, recurso de reposición ante el Director de la Agencia 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, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 del referido texto legal.

Madrid, 8 de febrero de 2010
EL DIRECTOR DE LA AGENCIA ESPAÑOLA
DE PROTECCIÓN DE DATOS

Fdo.: Artemi Rallo Lombarte