

- Procedimiento N°: PS/00013/2019
938-051119

RESOLUCIÓN DE PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Del procedimiento instruido por la Agencia Española de Protección de Datos y en base a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO: Con fecha 07/08/2018 tiene entrada en la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), remitida por la Autoridad Catalana de Protección de Datos, una reclamación de D^a **A.A.A.** (en adelante, la reclamante).

La reclamación se dirige contra D^a **B.B.B.**, con NIF *****NIF.1** (en adelante, la reclamada), Agente Inmobiliario que opera con el nombre comercial de "ROYLA HABITATGE", y se funda en la comunicación de los datos personales de la reclamante, efectuada por la reclamada sin su consentimiento ni conocimiento, a una tercera persona.

La reclamante expone que la reclamada ha tratado sus datos con una finalidad que excede del objeto del contrato celebrado entre ambas el 10/12/2017 -contrato de mediación exclusiva en la venta de una vivienda de su propiedad- y los ha cedido a una tercera persona a quien encargó, sin su consentimiento ni conocimiento, el Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda. Los datos personales que habrían sido cedidos son el nombre y dos apellidos, el DNI, la dirección de correo electrónico y las direcciones de su domicilio y de la vivienda que tiene en venta.

Anexa a su escrito copia del DNI y de los documentos siguientes:

- Contrato de mediación -"Documento de reconocimiento de intermediación y honorarios en exclusiva"- que está firmado el 10/12/2017 por reclamante y reclamada y en el que la reclamante y D. **C.C.C.**, identificados por su DNI y domicilio, "reconocen y aceptan la intermediación en exclusiva por 6 meses en la venta de la propiedad sita en calle *****DIRECCIÓN.1**" El documento, que recoge todos los datos de la propiedad, tanto del Catastro como del Registro de la Propiedad, otorga la intermediación a favor de "Doña **B.B.B.** conocida comercialmente como "ROYLA HABITATGE". Agente inmobiliaria de Catalunya con registro del aicat: *****REGISTRO.1**, con domicilio social en Av. *****DIRECCIÓN.2** y con Código de Identificación Fiscal NIF: *****NIF.1** o cualquier persona física o jurídica designada por estos."

En el documento se añade: "Por tanto, si se produce una operación de venta a favor de la persona o personas designadas por la intermediaria o cualquier sociedad relacionada con la misma o mismas, o presentada por ella, se devengará la comisión por parte de la propiedad de la finca y la casa ya señalada a favor de **B.B.B.**".

- Minuta de honorarios de la arquitecta **D.D.D., S.L.P.**, con CIF **B43723477**, que tiene fecha de 24/01/2018. En ella constan el nombre, dos apellidos, NIF y domicilio de la reclamante, contra quien se emite la factura por el concepto de certificado de eficiencia energética y cédula de habitabilidad de la vivienda situada en la avenida *****DIRECCIÓN.1**, en el término municipal de *****LOCALIDAD.1**
- Correo electrónico enviado desde la dirección *****EMAIL.1** dirigido a la reclamante, de fecha 24/01/2018, en el que le comunica que, siguiendo las indicaciones de la arquitecta **D.D.D.**, le adjunta la factura de los honorarios por el "CEE" y la cédula.

En el escrito de denuncia presentado ante la Autoridad Catalana de Protección de Datos la reclamante solicita que se inste a la reclamada a que le devuelva toda la documentación referente a sus datos personales; los documentos que le fueron cedidos para poder anunciar la casa, como escritura, cédula de habitabilidad y correos varios

SEGUNDO: A la vista de los hechos expuestos en la reclamación, la AEPD, de conformidad con el artículo 9.4 del Real Decreto-Ley 5/2018, de medidas urgentes para la adaptación del Derecho español a la normativa de protección de datos, en el marco del expediente E/ 06510/2018, a través de un escrito firmado el 27/09/2018, dio traslado de ella a la reclamada y le solicitó que en el plazo de un mes facilitara a esta Agencia una explicación sobre los hechos expuestos en la reclamación, detallara las medidas adoptadas para evitar que en el futuro se sigan produciendo situaciones similares y procediera también a comunicar su decisión a la reclamante.

Se dio traslado a la reclamada electrónicamente de este escrito. El certificado emitido por la FNMT que obra en el expediente acredita que el documento se puso a disposición en la sede electrónica el 27/09/2018 produciéndose el rechazo automático de la notificación el 08/10/2018.

Asimismo, la AEPD, en escrito firmado el 27/09/2018, se dirigió a la reclamante comunicándole el traslado de la reclamación a la reclamada. El escrito, enviado mediante de correo certificado, resultó devuelto a origen por desconocido el 08/10/2018, tal y como consta en el certificado expedido por la S.E. Correos y Telégrafos, S.A., que obra en el expediente.

Transcurrido el plazo de un mes otorgado a la reclamada sin que hubiera respondido a la solicitud informativa de la AEPD, en 24/10/2018 se reitera la petición de información a la reclamada a través de correo certificado, que resultó devuelto a origen el 21/11/2018. Extremo que queda acreditado por el certificado emitido por la S.E. Correos y Telégrafos que obra en el expediente.

El 11/01/2019, de conformidad con el artículo 65.5 de la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos y Garantía de los derechos Digitales (LOPDGDD) se admite a trámite la reclamación.

El acuerdo de admisión a trámite de la reclamación fue notificado a la

reclamada por correo certificado el 15/01/2019 y resultó entregado a la destinataria el 28/01/2019. Así consta en el certificado de entrega emitido por la S.E. Correos y Telégrafos, S.A.

TERCERO: Con fecha 29/01/2019, la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos acordó iniciar procedimiento sancionador a la reclamada por la presunta infracción del artículo 5 del Reglamento (UE) 2016/679, General de Protección de Datos (RGPD), tipificada en el artículo 83.5.a) de la citada norma.

CUARTO: El 21/02/2019 tienen entrada en la AEPD las alegaciones de la reclamada al acuerdo de inicio en las que solicita que se proceda al archivo del procedimiento sancionador.

En defensa de su pretensión de archivo del expediente esgrime estos argumentos:

- Niega que los datos de la reclamante hayan sido tratados para una finalidad que exceda del objeto del contrato suscrito entre ambas, la mediación con carácter exclusivo en la venta de la vivienda de la reclamante.
- Afirma que no hubo una cesión no autorizada de los datos de la reclamante a la arquitecta que gestionó el certificado de eficiencia energética de la vivienda. Alega, por una parte, que la comunicación de los datos a la arquitecta era necesaria para la ejecución del contrato de mediación exclusiva de venta de la vivienda y, por otra, que la comunicación de sus datos a la arquitecta era conocida por la reclamante.
- Respecto a la necesidad de contar con el certificado de eficiencia energética para la ejecución del contrato de mediación exclusiva en la venta de la vivienda hace las siguientes declaraciones que transcribimos: *“el Real Decreto 235/2013 para la certificación de eficiencia energética de los edificios establece que “este documento (el Certificado de Eficiencia energética de la vivienda) es imprescindible siempre que se vendan o alquilen edificios o partes de los mismos, como pisos, apartamentos o locales comerciales.” Y continúa: “En concreto, la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas recoge sanciones de 300 a 600 euros para quienes incumplan la ley, así que, antes de anunciar la venta o el alquiler de cualquier inmueble, se debe contar con el referido documento en vigor”.*
- Respecto al segundo argumento, afirma que *“la reclamante era conocedora de la necesidad de dicho certificado y de su encargo a la arquitecta D.^a D.D.D.”* y que tuvo contacto directo con la citada arquitecta a través de correo electrónico durante enero de 2018.

La reclamada aporta copia de diversos correos electrónicos que, en su opinión, evidencian que la reclamada no mostró *“disconformidad ni desconocimiento alguno con respecto al encargo realizado a la arquitecta” D.D.D.*

- a. Enviado desde la dirección *****EMAIL.1** el 24/01/2018 a la dirección de la reclamante con el siguiente texto: *“Según las indicaciones de la arquitecta D.D.D., adjunto factura de honorarios del CEE y de la Cédula”.* Al pie del escrito figura: **“Arquitectura E. R. S.L.”.** El correo lleva dos archivos anexos.
- b. Enviado por la reclamante el 25/01/2018, a las 8:56, al correo de la reclamada (*****EMAIL.2**) con copia a la dirección *****EMAIL.1** en el que dice: *“He recibido factura de la arquitecta D.D.D. y no me quedan claros los honorarios. La cédula de habitabilidad sólo había que renovarla (Adjunto el*

documento que le envié) Por favor, acláreme los conceptos”.

- c. Enviado desde la dirección electrónica de la reclamada (*****EMAIL.2**), firmado por **E.E.E.**, al correo de la reclamante en fecha 25/01/2018 a las 11:19 horas: *“Está bien, son 150 € cada cosa, si la cédula tuviera que ser nueva sería 300 € sólo la cédula, en total serían 450€ +IVA. Tu abogada ha llamado pero no estaba. La llamo yo o espero a que llame ella de nuevo”.*
- d. Enviado por la reclamante (*****EMAIL.3**) a la dirección electrónica de la reclamada el 25/01/2018 a las 11:29 horas: *“Buenos días, E.E.E.. Gracias por la aclaración. Referente a la Abogada prueba a llamarla, ya que nos interesa mucho hablar con ella. Necesitamos saber tu opinión acerca de la venta de la casa”*

QUINTO: El acuerdo de Inicio del PS/0013/2019, en el punto 3 de su parte dispositiva incorpora al expediente sancionador, a efectos probatorios, la reclamación interpuesta por la reclamante y su documentación y los documentos obtenidos y generados por la Inspección de Datos durante la fase de admisión a trámite.

SEXTO: La LPACAP establece en su artículo 89, “Propuesta de resolución en los procedimientos de carácter sancionador”:

“1. El órgano instructor resolverá la finalización del procedimiento, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución, cuando en la instrucción del procedimiento se ponga de manifiesto que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La inexistencia de los hechos que pudieran constituir la infracción*
- b) Cuando los hechos no resulten acreditados*
- c) Cuando los hechos probados no constituyan de modo manifiesto, infracción administrativa.*
- d) Cuando no exista o no se haya podido identificar a la persona o personas responsables o bien aparezcan exentos de responsabilidad.*
- e) Cuando se concluyera, en cualquier momento, que ha prescrito la infracción”*

A la vista de lo actuado en el presente procedimiento se consideran probados los siguientes

HECHOS

1.- D. ^a **A.A.A.**, con NIF *****NIF.2** y D. **C.C.C.**, suscribieron con **B.B.B.**, con NIF *****NIF.1**, un contrato de mediación con carácter exclusivo para la venta de una vivienda sita en la localidad de *****LOCALIDAD.1**, el 10/12/2017.

2.- Obra en el expediente un documento con el anagrama de Inmobiliaria Royla Habitatge, firmado por reclamante y reclamada en *****LOCALIDAD.1** el 10/12/2017, que lleva por rúbrica *“Documento de reconocimiento de intermediación y honorarios en exclusiva”*.

En él los propietarios reconocen y aceptan la intermediación en exclusiva de la reclamada, durante seis meses, para la venta de la propiedad cuyas características se detallan -dirección; referencia catastral y datos registrales-; se comprometen al abono de la comisión de venta a la reclamada y fijan el precio de venta. En el documento no se hace ninguna mención al Certificado de Eficiencia Energética.

3.- Obra en el expediente la copia de una minuta de honorarios, de fecha 24/01/2018, de "Arquitectura E. R., S.L.P.", firmada por **D.D.D.**, arquitecta, dirigida a la reclamante y en la que figuran su nombre y apellidos, el NIF, y su dirección. El importe de la minuta es de 363€, IVA incluido, por los conceptos de "Certificado de eficiencia energética y cédula de habitabilidad, de la vivienda situada en la *****DIRECCIÓN.1**, en el término municipal de *****LOCALIDAD.1**".

4.- Obra en el expediente un correo electrónico de fecha 24/01/2018 remitido a la dirección electrónica de la reclamante desde *****EMAIL.1**, firmado por **F.F.F.** con el siguiente texto: "Buenos días, Según las indicaciones de la arquitecta **D.D.D.**.. adjunto factura de honorarios del CEE y de la cédula."

5.- La reclamada ha aportado con las alegaciones al acuerdo de inicio copia de los siguientes correos electrónicos intercambiados con la reclamante que, a su juicio, no denotan "ni desconformidad ni desconocimiento alguno" de la reclamante con relación al encargo efectuado a la arquitecta:

a) Enviado por la reclamante a la dirección electrónica de la reclamada con copia a *****EMAIL.1**. De fecha 25/01/2018 a las 8:56 horas:

*"He recibido la factura de la arquitecta **D.D.D.** y no me quedan claros los honorarios. La cédula de habitabilidad sólo había que renovarla (le adjunto el documento que le envié). Por favor, aclárame los conceptos".*

b) Enviado por la reclamada al correo electrónico de la reclamante. De fecha 25/01/2018 a las 11:19 horas:

"Está bien, son 150 euros cada cosa, si la cédula tuviera que ser nueva serían 300 euros nada más que la cédula, en total serían 450 euros.

Tu abogada ha llamado, pero no estaba yo; la llamo o espero a que me llame ella"

c) Enviado desde la dirección electrónica de la reclamante a la reclamada. De fecha 25/01/2018 a las 11:29 horas:

"Referente a la Abogada prueba a llamarla, ya que me interesa mucho que habléis con ella. Necesitamos saber tu opinión sobre la venta de la casa. Saludos cordiales."

d) Enviado desde la dirección electrónica de la reclamada a la de la reclamante. Es de fecha 25/01/2018 a las 11:49 horas:

*"Hola **A.A.A.** OK, nos ponemos en contacto con ella. Saludos."*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

En virtud de los poderes que el artículo 58.2 del RGPD reconoce a cada autoridad de control, y según lo establecido en los artículos 47 y 48.1 de la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos y Garantía de los derechos Digitales (LOPDGDD) la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos es competente para resolver este procedimiento.

II

El RGPD se ocupa en su artículo 5 de los principios que han de regir el tratamiento de los datos personales y menciona entre ellos el de “*Licitud, lealtad y transparencia*” precepto que señala:

“1. Los datos personales serán:

a) tratados de manera lícita, leal y transparente en relación con el interesado (...).”

El artículo 4 del RGPD, “*Definiciones*”, considera tratamiento “*cualquier operación o conjunto de operaciones realizadas sobre datos personales o conjunto de datos personales, ya sea por procedimientos automatizados o no, como la recogida, registro, organización, estructuración, conservación, adaptación o modificación, extracción, consulta, utilización, comunicación por transmisión, difusión o cualquier otra forma de habilitación de acceso, cotejo, interconexión, limitación, supresión o destrucción*”.

El artículo 6.1 del RGPD concreta los supuestos que permiten considerar lícito el tratamiento de datos personales y, bajo la rúbrica “*Licitud del tratamiento*”, indica:

“1. El tratamiento sólo será lícito si se cumple al menos una de las siguientes condiciones:

- a) el interesado dio su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales para uno o varios fines específicos;*
- b) el tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte o para la aplicación a una petición de éste de medidas precontractuales (...)*
- c) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento;*
- d) el tratamiento es necesario para proteger intereses vitales del interesado o de otra persona física;*
- e) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento;*
- f) el tratamiento es necesario para la satisfacción de intereses legítimos perseguidos por el responsable del tratamiento o por un tercero, siempre que sobre dichos intereses no prevalezcan los intereses o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran la protección de datos personales, en particular cuando el interesado sea un niño.*

Lo dispuesto en la letra f, del párrafo primero no será de aplicación al tratamiento realizado por las autoridades públicas en el ejercicio de sus funciones”.

III

A. La reclamante sostiene que la reclamada ha vulnerado su derecho a la protección de datos personales pues ha facilitado a una tercera persona sus datos, sin su consentimiento ni conocimiento, a fin de que ésta gestionara el certificado de eficiencia energética para una vivienda de su propiedad sobre la que había acordado con ella la mediación con carácter exclusivo en la venta. Afirma que el tratamiento efectuado excede del objeto del contrato suscrito con la reclamada, que opera en el tráfico mercantil con el nombre comercial de inmobiliaria ROYLA HABITATGE.

Efectivamente, como se refleja en los hechos probados de esta resolución, el contrato de mediación en la venta de la vivienda propiedad de la reclamante no hace mención a un encargo para obtener en su nombre el certificado de eficiencia energética de la vivienda. No obstante, es igualmente cierto que a tenor de tal contrato la reclamante aceptó la *“intermediación en exclusiva por 6 meses en la venta”* de su propiedad a favor de la reclamada.

La cuestión que se plantea es por tanto determinar si -como argumenta la reclamada- el tratamiento de los datos de la reclamante efectuado con el fin de obtener el certificado de eficiencia de la vivienda sobre la cual había recibido un encargo de mediar en la venta ha sido o no lícito; esto es, ajustado o no a la normativa de protección de datos de carácter personal.

El artículo 6.1. del RGPD contempla entre las condiciones que han de darse para que el tratamiento de datos de terceros sea lícito que el tratamiento sea necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado sea parte (apartado b)

El contrato de mediación para la venta de una vivienda que concertaron en diciembre de 2017 la reclamante y la reclamada conlleva, como actividad inherente a su ejecución, que se faciliten a terceros, posibles compradores, las características de la vivienda objeto de la venta y entre ella, su nivel de eficiencia energética.

Así pues, debe tenerse en cuenta con el fin de conocer si la conducta que se somete a la valoración de esta Agencia fue o no acorde a la normativa de protección de datos de carácter personal, lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios.

B.- El Real Decreto 235/2013, que traspuso al ordenamiento jurídico interno la Directiva 2010/31/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19/05/2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, en su artículo único, punto 2 dice:

“Cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico.” (El subrayado es de la AEPD)

El Real Decreto 235/2013 aprobó el Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. En su artículo 1.3. ofrece definiciones de *“calificación de eficiencia energética”*, *“certificación de eficiencia energética”* y *“etiqueta de eficiencia energética”*:

- *“a) Calificación de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo: expresión de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo que se determina de acuerdo con la metodología de cálculo establecida en el documento reconocido correspondiente al Procedimiento básico y se expresa con indicadores energéticos mediante la etiqueta de eficiencia energética.”;*

- “d) *Certificación de eficiencia energética de edificio existente o de parte del mismo: proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida con los datos calculados o medidos del edificio existente o de parte del mismo, y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del edificio existente.*”

- “m) *Etiqueta de eficiencia energética: distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenida por el edificio o unidad del edificio.*”

El Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios se refiere en su artículo 14 a la “*Información sobre el certificado de eficiencia energética*”, que dispone en sus apartados 2 y 3:

“2. Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, el certificado de eficiencia energética obtenido será puesto a disposición del adquiriente. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado.

3. El órgano competente de la Comunidad Autónoma determinará el modo de inclusión del certificado de eficiencia energética de los edificios, en la información que el vendedor debe suministrar al comprador, de acuerdo con lo establecido sobre transparencia e información a los consumidores en el artículo 83 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.” (El subrayado es de la AEPD)

A su vez, el artículo 12 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios se ocupa de la “*Etiqueta de eficiencia energética*” precepto que dispone:

“1. La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética, cuyos contenidos se recogen en el documento reconocido correspondiente a la etiqueta de eficiencia energética, disponible en el Registro general al que se refiere el artículo 3.

2. La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio. Deberá figurar siempre en la etiqueta, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado.

3.(...)” (El subrayado es de la AEPD)

A lo expuesto hasta ahora se suma que el artículo 18 del Procedimiento aprobado por el Real Decreto 235/2013 considera infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios “*El incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico*” y prevé que se sancione “*de acuerdo con lo dispuesto en*

las normas de rango legal que resulten de aplicación". Añade que "el incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecido en los apartados k) y n) del artículo 49.1 del texto refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se sancionará de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido citado."

C.- Las disposiciones transcritas evidencian que la reclamada -en calidad de agente inmobiliario que asumió profesionalmente el compromiso de mediar en la venta de la vivienda de la reclamante- debía poner en conocimiento de eventuales compradores las características de la vivienda en venta; actividad que está implícita en su quehacer profesional y, en tal sentido, estaba obligada a informar sobre la eficiencia energética de la vivienda a través de la etiqueta de eficiencia energética y también del certificado de eficiencia energética.

Como señalan las normas jurídicas precitadas en "toda" "oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta" de una unidad del edificio es obligado incluir la etiqueta de eficiencia energética (artículo 12). A su vez, según el artículo 14, únicamente se puede ostentar el derecho a obtener la citada etiqueta si previamente no se ha obtenido el certificado de eficiencia energética. El artículo 14 del Procedimiento regulado por el Real Decreto 235/2013 dice textualmente que la obtención del certificado de eficiencia energética "otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética",

El alcance que debe atribuirse a las obligaciones impuestas por esas disposiciones lo explica con claridad la Exposición de Motivos del Real Decreto 235/2013 cuando dice que "en él se establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio y valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia energética con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de éste puedan comparar y evaluar su eficiencia energética. Los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de este no se incluyen en este real decreto, ya que se establecen en el Código Técnico de la Edificación. De esta forma, valorando y comparando la eficiencia energética de los edificios, se favorecerá la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía." (El subrayado es de la AEPD)

El incumplimiento por el Agente Inmobiliario de las obligaciones antes mencionadas -que cuando se oferte un edificio o unidad de aquél se cuente con la etiqueta de eficiencia energética y se exhiba junto con la información de la vivienda, así como mostrar al potencial comprador el certificado de eficiencia y hacerle entrega del documento al comprador- puede constituir una infracción en materia de derechos de los consumidores y usuarios, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49.1. n) y k) del Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007.

Además, el incumplimiento de esas obligaciones por un Agente de la propiedad inmobiliaria colegiado -condición que reúne la reclamada- puede traducirse en responsabilidad disciplinaria para el Agente. En este sentido debemos recordar, por una parte, que el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General, al referirse a las obligaciones de los colegiados (artículo 9), menciona entre otras *“b) Respetar y velar por el íntegro cumplimiento del ordenamiento jurídico que afecte a sus funciones profesionales, velando especialmente por la aplicación de la normativa reguladora de las garantías legalmente establecidas para la percepción de cantidades a cuenta para viviendas en construcción. c) Observar las disposiciones legales sobre protección del consumidor en materia de compraventa y de arrendamientos inmobiliarios, en cuanto incida en su actividad profesional”*. Y por otra, que los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, aprobados por el Real Decreto 1294/2007, consideran infracción grave (artículo 41.2.c) *“La negligencia inexcusable o la actuación dolosa en el desempeño de sus actividades o deberes colegiales, que no haya ocasionado perjuicio a tercero.”* Y como infracción muy grave (artículo 41.3. d) *“La negligencia inexcusable o la actuación dolosa en el desempeño de sus actividades o deberes colegiales, que haya ocasionado perjuicio a tercero.”*

D. Las anteriores reflexiones ponen de manifiesto que, toda vez que el tratamiento de los datos de la reclamante, efectuado por la reclamada en su condición de Agente Inmobiliario que había contratado con ella en diciembre de 2017 la mediación exclusiva en la venta de una vivienda de su propiedad, consistió en comunicar sus datos personales a un profesional legalmente habilitado para obtener el certificado de eficiencia energética de la vivienda de la reclamante (en el presente caso, a la arquitecta **D.-D.D.**), y toda vez que estimamos que ese tratamiento, en el asunto analizado, era indispensable para cumplir la obligación de mediar en la venta de la vivienda, que deriva del contrato suscrito entre ambas, el tratamiento efectuado fue lícito siendo su base de legitimación el artículo 6.1.b) del RGPD: *“el tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte o para la aplicación a petición de éste de medidas precontractuales”*.

IV

En el escrito de reclamación presentado ante la Autoridad Catalana de Protección de Datos la reclamante solicitó que se instara a la reclamada a que le devolviera toda la documentación y objetos referentes a su vivienda que había cedido a la reclamada para poder anunciar la casa.

Sobre ese particular procede señalar que la competencia de esta Agencia se limita a determinar si se han cumplido los requisitos legales y reglamentarios establecidos por la normativa reguladora del derecho a la protección de datos personales para el tratamiento de los datos de terceros, de manera que la Agencia carece de competencia para pronunciarse acerca de si tal conducta es o no ajustada a Derecho. Todo ello, sin perjuicio de que, a fin de que el órgano competente se pronuncie sobre la licitud de esos hechos, pueda hacer valer su derecho ante la instancia administrativa o judicial que resulte competente.

Así pues, habida cuenta de que, en el presente caso, el tratamiento de los datos de la reclamante objeto de la reclamación se estima lícito al amparo del artículo 6.1.b) del RGPD,

la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos RESUELVE:

PRIMERO: ACORDAR el ARCHIVO de las actuaciones seguidas contra D.^a **B.B.B.**, con NIF *****NIF.1**, al considerar que el tratamiento de datos efectuado fue lícito y estaba amparado en el artículo 6.1. del RGPD.

SEGUNDO: NOTIFICAR la presente resolución a **B.B.B.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la LOPDGDD, la presente Resolución se hará pública una vez haya sido notificada a los interesados.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa conforme al art. 48.6 de la LOPDGDD, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 de la LPACAP, 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 de la referida Ley.

Finalmente, se señala que conforme a lo previsto en el art. 90.3 a) de la LPACAP, se podrá suspender cautelarmente la resolución firme en vía administrativa si el interesado manifiesta su intención de interponer recurso contencioso-administrativo. De ser éste el caso, el interesado deberá comunicar formalmente este hecho mediante escrito dirigido a la Agencia Española de Protección de Datos, presentándolo a través del Registro Electrónico de la Agencia [<https://sedeagpd.gob.es/sede-electronica-web/>], o a través de alguno de los restantes registros previstos en el art. 16.4 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre. También deberá trasladar a la Agencia la documentación que acredite la interposición efectiva del recurso contencioso-administrativo. Si la Agencia no tuviese conocimiento de la interposición del recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución, daría por finalizada la suspensión cautelar.

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