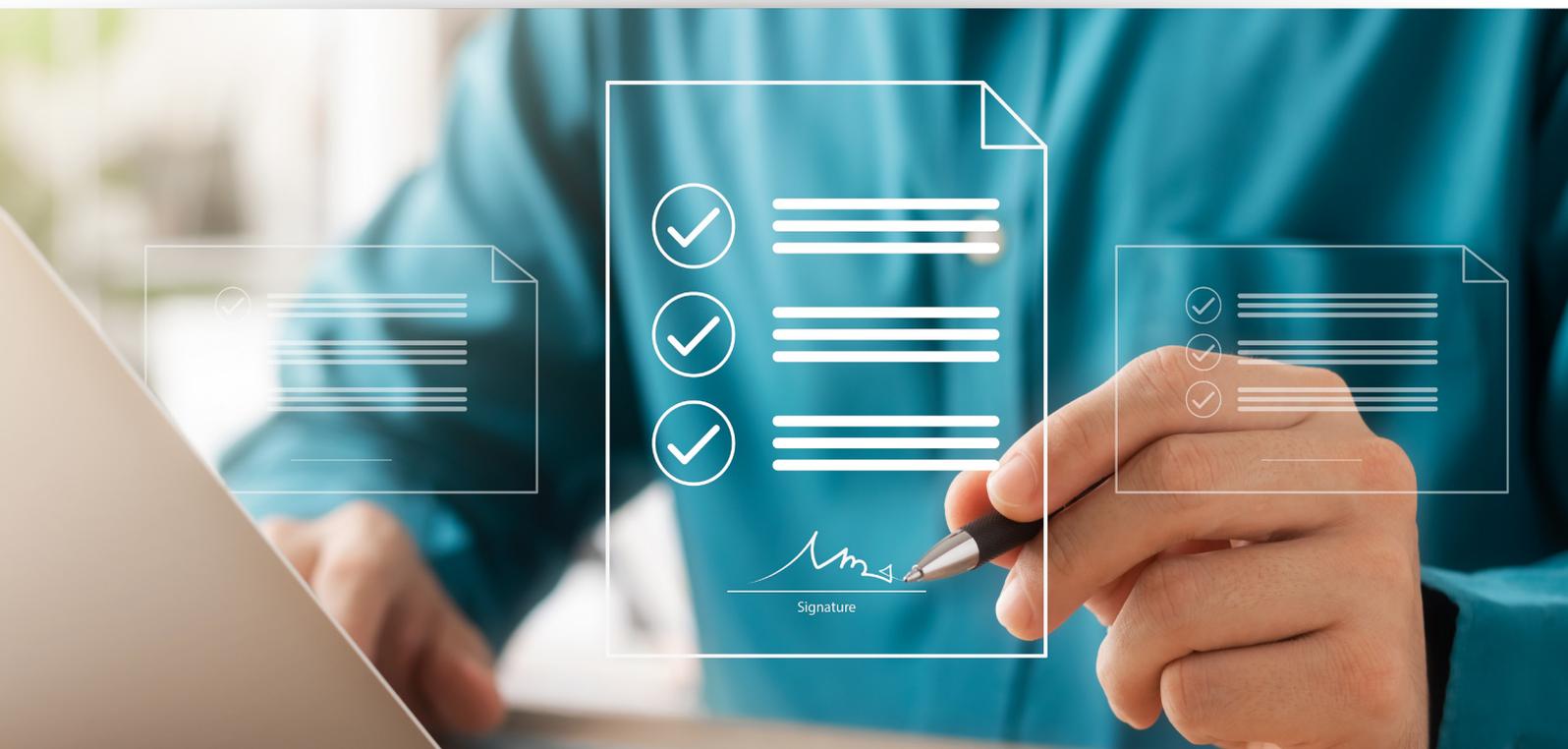


FIRMA DE CONTRATOS DE ENCARGO DE TRATAMIENTO



Para cubrir sus necesidades, las Comunidades de Propietarios contratan a terceros proveedores, que les prestan todo tipo de servicios (administración, seguridad, reformas, mantenimiento, suministros, abogados, etc.). En ocasiones, los proveedores deben tener **acceso a información de la Comunidad** para desarrollar correctamente sus funciones. Dicha información, puede contener datos de carácter personal de propietarios, inquilinos, empleados de la Comunidad e, incluso, datos personales de otros proveedores.

La normativa establece que los tratamientos por parte de los proveedores de datos personales de la Comunidad deben quedar reflejados en un **acuerdo o acto jurídico entre las partes**. A continuación, detallamos el contenido mínimo y requisitos de ese acuerdo para que la relación entre las partes cumpla con la normativa de protección de datos.

01 Partes del contrato

En primer lugar, debemos identificar qué posición tienen las partes del acuerdo según la normativa de protección de datos:

- La **Comunidad de Propietarios** ostenta el cargo de **Responsable del Tratamiento**, es decir, será la Comunidad la que determine los fines y medios de los tratamientos de los datos personales.
- En contraposición, cualquier tercero, que se relacione con la Comunidad y tenga acceso a los datos personales que esta ha recabado, tendrá la consideración de **Encargado del Tratamiento**, que tratará los datos personales por cuenta de la Comunidad de Propietarios.

Por lo tanto, es importante tener en cuenta que un **Encargado siempre actuará bajo instrucciones del Responsable del tratamiento**. Cualquier Encargado que utilice los datos para sus propias finalidades será considerado como Responsable, con todas las implicaciones que eso conlleva. Además, debemos conocer que la normativa de protección de datos se aplicará incluso a los Encargados que no estén establecidos en la Unión Europea.

02 ¿Dónde se regula la obligación del acuerdo o contrato entre el Responsable y el Encargado?

El Reglamento de la Unión Europea 2016/679, de 27 de abril, relativo a la protección en el tratamiento de los datos personales de las personas físicas (en adelante RGPD) establece en su artículo 28 que cualquier re-

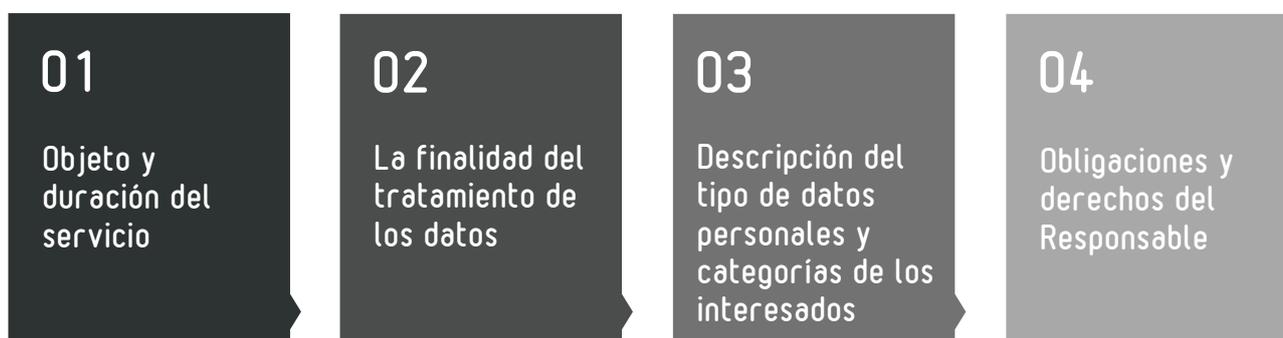
lación entre un Responsable y un Encargado del tratamiento debe quedar registrada en un **acto jurídico**.

La firma de este acto, que comúnmente se conoce como **contrato de prestación de servicios**, debe realizarse por escrito, aunque sea en formato electrónico. Si bien no es obligatorio informar a los interesados de la contratación del Encargado, la Agencia Española de Protección de Datos (en adelante AEPD) recomienda, en determinadas circunstancias, informar de la existencia de los proveedores para dar mayor transparencia. En todo caso, la Comunidad, como Responsable del Tratamiento, sólo podrá elegir a proveedores que apliquen medidas técnicas y organizativas apropiadas para que los tratamientos sean conforme con la normativa de protección de datos.

03 ¿Cuál debe ser el contenido mínimo del contrato de prestación de servicios?

Ahora que sabemos que las partes deben firmar un contrato, también debemos conocer qué indica la normativa sobre el contenido mínimo obligatorio de este documento:

Según el RGPD, el contrato de prestación de servicios fijará:



A mayor abundamiento, el contrato también debe establecer:

- ✦ Las instrucciones que el Encargado debe llevar a cabo para prestar el servicio a cuenta de la Comunidad. Además, la AEPD indica que, si el Encargado detectase alguna instrucción que infringe la normativa de protección de datos, deberá informar al Responsable.
- ✦ La obligación del Encargado del tratamiento de garantizar la confidencialidad en el tratamiento de los datos personales.
- ✦ Las medidas de seguridad necesarias, para garantizar un nivel de seguridad, integridad y disponibilidad de los datos adecuado al riesgo de los tratamientos.
- ✦ La posibilidad del Encargado de subcontratar a otro Encargado (un Subencargado del Tratamiento) que pueda llevar a cabo el servicio si conlleva un tratamiento de los datos personales de la Comunidad.
- ✦ Establecer por escrito la forma en la que el Encargado ayudará a la Comunidad durante la atención del ejercicio de los derechos de los interesados (acceso, rectificación, supresión, portabilidad u oposición). En concreto si la respuesta la debe trasladar el Encargado o sólo comunicar al Responsable que ha recibido uno de los anteriores derechos.
- ✦ Indicar los deberes de colaboración entre la Comunidad y el prestador del servicio. Si alguna de las obligaciones de la Comunidad es delegada en el Encargado, también deberá constar por escrito.
- ✦ El destino de los datos una vez finalizada la prestación del servicio, que podrán ser destruidos, devueltos al Responsable o entregados a un nuevo Encargado. En todo caso, la destrucción de los datos no se llevará a cabo si existe una previsión legal que obligue a su conservación y pueden derivarse responsabilidades de la ejecución de la prestación.
- ✦ Por último, también se debe indicar la obligación del Encargado de colaborar con la Comunidad para demostrar el cumplimiento de esta con la normativa de protección de datos. Si fuera necesario, entregando toda la información necesaria.

04 Conclusiones

Por todo lo expuesto anteriormente, las Comunidades de propietarios están **obligadas a firmar contratos de prestación de servicio con cualquier proveedor que tenga acceso a los datos personales de la Comunidad.**

Los proveedores **deberán cumplir con las instrucciones de la Comunidad** y garantizar la seguridad y confidencialidad de los datos personales. Al finalizar el servicio, los Encargados deben devolver todos los datos.



El incumplimiento de estas obligaciones supone una infracción del art. 83 RGPD, que puede ser sancionado por la AEPD con **multas de hasta 10M€.**

Desde IESA, nuestro servicio de protección de datos proporciona distintos modelos de contratos de prestación de servicio que cumplen con todos los requisitos de la normativa, lo que permite gestionar dichos contratos de manera automática y segura.

