

TRATAMIENTO DE DATOS EN LAS CCPP



La gestión diaria de las comunidades de propietarios implica el tratamiento de datos de carácter personal, no sólo de sus propietarios, sino también de trabajadores, inquilinos e, incluso, de cualquier otro tercero que sea una persona física relacionada con la comunidad.

Nombres y apellidos, firmas, teléfonos de contacto, direcciones postales y de correo electrónico, números de DNI, matrícula o números de cuenta bancaria son, entre otros ejemplos, datos personales que una comunidad ha de tratar para cumplir con las obligaciones impuestas por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante, LPH).

Los **tratamientos más comunes que se llevan a cabo en una comunidad de propietarios** y a los que se debe prestar especial atención, son:

- ❖ Solicitud de libros de actas por parte de entidades financieras.
- ❖ Comunicación de datos personales en situaciones de emergencias.
- ❖ Comunicación de datos personales a entidades aseguradoras para la atención de incidencias.
- ❖ Solicitud de documentación por parte de propietarios.
- ❖ Gestión de grupos de WhatsApp comunitarios.
- ❖ Solicitudes a imágenes grabadas por los sistemas de videovigilancia.
- ❖ Grabaciones de juntas de propietarios.
- ❖ El envío de tablas de lecturas de consumos (siempre que se recabe el consentimiento expreso de los propietarios para este fin).

Las comunidades de propietarios tendrán la condición de **responsables del tratamiento** cuando traten datos de carácter personal, con la finalidad de asegurar la correcta gestión de la comunidad. Por tanto, también deben cumplir con las obligaciones que impone la normativa de protección de datos.

Así, **el uso inadecuado de los datos personales podría provocar brechas de seguridad, reclamaciones o incluso sanciones por incumplir con la normativa en materia de protección de datos personales.**

Sin pretender enumerar todos los casos en los que las comunidades pueden hacer un uso inadecuado de los datos personales, a continuación, detallamos una serie de recomendaciones para evitar infracciones de la normativa.

01 Revisar que la documentación de la comunidad cumple la normativa de protección de datos personales

Cualquier comunidad de propietarios debe estar atenta a los documentos que obran en su poder que contienen datos personales de personas físicas, ya que estos documentos, con frecuencia, pueden ser comunicados, publicados o solicitados por los propietarios.

Conviene recordar que todos los datos de carácter personal **deben ser recabados cumpliendo con las obligaciones de información previstas en los artículos 13 o 14 del Reglamento 2016/679 Europeo de Protección de Datos** (en adelante RGPD), utilizando cláusulas informativas de protección de datos.

Adicionalmente, estos deben ser **tratados de forma legítima**, utilizando alguno de los supuestos establecidos en el artículo 6 del RGPD, que permiten un tratamiento lícito de esos datos, como, por ejemplo, el cumplimiento de una obligación legal - en este caso cumpliendo con lo establecido en la LPH -, o mediante el consentimiento expreso de los interesados.

Existen numerosas **resoluciones de la Agencia Española de Protección de Datos** (en adelante AEPD) en los que la Autoridad de control ha impuesto sanciones económicas a comunidades de propietarios por entregar o publicar documentos en convocatorias de juntas de propietarios, tabloneros de anuncios, ascensores o entradas que contenían datos personales sin una base legítima suficiente.

La comunidad también deberá revisar que los datos que tiene a su disposición han sido recopilados correctamente y que **se utilizan de forma adecuada, pertinente y limitada a la finalidad para la que fueron recabados**.

02 Valorar si se puede facilitar cierta documentación solicitada por los propietarios

Como hemos indicado en el apartado anterior, los propietarios tienen el derecho a acceder a cierta documentación de la comunidad que puede contener datos personales, con el objetivo de comprobar que se está realizando una correcta administración en la comunidad. La AEPD especifica que, aunque pueden existir casos en los que la entrega de la documentación estaría permitida por la LPH, también puede existir solicitudes de documentación no recogidos expresamente por esa Ley.

En estos casos, se deben analizar las solicitudes, caso por caso, para analizar la finalidad de la solicitud para que el tratamiento de los datos que aparecen en la documentación no se considere desproporcionado. Como alternativa, también se podrá facilitar la información anonimizando los datos personales.

Por ejemplo, los propietarios podrán solicitar a la comunidad las retribuciones de las personas trabajadoras, pero nunca se podrá ceder la nómina de estos, ya que pueden aparecer otros datos, como el domicilio, número de cuenta o gastos sindicales. Comunicar estos datos se consideraría desproporcionado, puesto que no son relevantes para el control de la comunidad.

Siempre se debe prestar especial atención a toda aquella información que pueda contener datos sensibles, como los **datos de categoría especial**, es decir, aquellos datos que según el artículo 9.1 RGPD revelan:

- ✧ El origen étnico o racial
- ✧ Las opiniones políticas
- ✧ Las convicciones religiosas o filosóficas
- ✧ La afiliación sindical
- ✧ Los datos genéticos
- ✧ Los datos biométricos que identifiquen inequívocamente a una persona física
- ✧ Los datos relativos a la salud, la vida sexual o la orientación sexual

En estos casos, la normativa de protección de datos sólo permite su tratamiento en casos muy específicos, regulados en el artículo 9.2 RGPD.

Para ilustrar este caso concreto, existen comunidades de propietarios que utilizan grupos de **WhatsApp como canal informativo y de comunicaciones**. Aunque es posible utilizar este tipo de canal, también debemos tener en cuenta que, en referencia a los datos de categoría especial, publicar información de propietarios o terceros, donde se indique sin su consentimiento o no, que padecen algún tipo de dolencia, supondría una infracción de la normativa de protección de datos personales, precisamente por haber difundido un dato de categoría especial.

Por lo tanto, corresponde a la comunidad valorar que datos personales pueden facilitarse para cumplir con el deber de demostrar la buena administración de la comunidad de propietarios.

03 Establecer un sistema de gestión de la privacidad

Las comunidades de propietarios, como entidades obligadas por la normativa de protección de datos y responsables del tratamiento, deben establecer un sistema de gestión de la privacidad en el que se reflejen las medidas y procedimientos que debe implantar la comunidad para minimizar los riesgos y proteger los datos personales que almacenan.

Este sistema permitirá cumplir con las principales obligaciones aplicables a las comunidades de propietarios, como:

01

Crear un registro de todas las actividades de tratamiento llevadas a cabo.

02

Establecer un procedimiento para atender los derechos de protección de datos.

03

Establecer medidas para evitar brechas de seguridad y un procedimiento para informar de ellas a los afectados o a la Autoridad de control, si fuera necesario.

04

Firmar los correspondientes contratos de prestación de servicio con los encargados del tratamiento de la comunidad.

04 Conclusiones

Por todo lo anterior, la protección de datos personales no es una obligación ajena a las comunidades, que tendrán que cumplir con el principio de responsabilidad proactiva, el cual establece que los responsables estarán comprometidos en cumplir con la normativa y ser capaces de demostrarlo.

La AEPD tiene publicada una Guía con recomendaciones respecto a la protección de datos y la administración de fincas, que puede consultarse en el siguiente enlace:

<https://www.aepd.es/guias/guia-administradores-fincas.pdf>



una compañía del grupo Aareon