

SANCIONES POR PROTECCIÓN DE DATOS A LAS CCPP



En materia de protección de datos personales, el Reglamento 2016/679 Europeo de Protección de Datos (RGPD) determina que las **comunidades de propietarios** tienen la condición de **responsables del tratamiento** de los datos personales de propietarios, personas trabajadoras, inquilinos, proveedores o terceros relacionados con esta, siempre que dichos tratamientos tengan la finalidad de gestionar la comunidad.

Un tratamiento inadecuado de dichos datos, en el marco de una comunidad de propietarios, puede provocar quejas, reclamaciones y, en última instancia, sanciones por parte de la autoridad de control, la **Agencia Española de Protección de Datos** (AEPD), la cual se encarga de aplicar la normativa en las comunidades de propietarios.

A continuación, se detallan una serie de posibles actuaciones que una comunidad de propietarios puede llevar a cabo y que, en caso de no subsanarse, **vulnerarían la normativa de protección de datos personales**, pudiendo ser sancionados por la AEPD:

01 Exponer en el tablón de anuncios de la comunidad un listado de vecinos morosos

El error más común relacionado con la protección de datos personales en las comunidades de propietarios es el de **publicar, sin cumplir los requisitos establecidos legalmente, documentos que identifican a los propietarios deudores**.

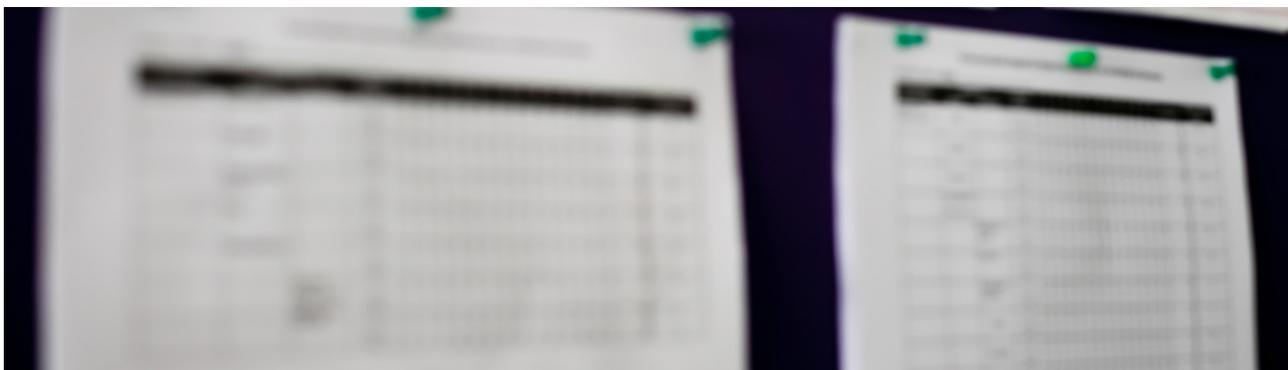
En muchos casos, esta información suele publicarse en tableros de anuncios, indicando los nombres y apellidos de los propietarios, de tal manera que cualquier persona que entra a la comunidad puede acceder a esa información.

La publicación de este tipo de datos personales puede infringir la normativa en materia de protección de datos. En particular, el principio de integridad y confidencialidad, que garantiza que los datos deben ser tratados con una seguridad adecuada mediante medidas técnicas u organizativas apropiadas, y el precepto relativo a la seguridad del tratamiento de los datos personales, que establece, en línea con lo anterior, que el responsable del tratamiento debe aplicar medidas adecuadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo.

Las sanciones en estos casos pueden variar en función del número de afectados, la cantidad de datos asociados a la deuda y el tiempo que ha estado publicada. No obstante, la reclamación de un sólo propietario por esa situación podría suponer una **multa de no menos de 1.000 euros**, además de acreditar ante la autoridad de control

que se ha retirado la documentación y se han implementado medidas para que la comunicación de este tipo de datos se realice cumpliendo con la normativa.

En este caso, es aconsejable que antes de realizar una comunicación de este tipo, se sigan los requisitos que exige el artículo 9.1.h) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante LPH).



02 Publicar convocatorias, actas o cualquier documentación con datos personales a la vista de terceros

En relación con el punto primero, las comunidades de propietarios también deben tomar precauciones con la información que contenga datos personales y sea susceptible de ser publicada.

Todas las comunidades de propietarios deben estar atentas a los documentos que obran en su poder y que contienen datos personales de personas físicas, ya que estos documentos son comunicados, publicados o solicitados por los propietarios con frecuencia.

Es recomendable que antes de la publicación o entrega de este tipo de documentación, se analice la solicitud, el documento, el tipo de datos que contiene, así como el lugar y la manera mediante la cual se va a publicar o comunicar.

El tratamiento desproporcionado de cierta documentación de la comunidad, publicándola en tabloneros de anuncios o incluso en ascensores, puede ser sancionado con multas. En estos supuestos la autoridad de control ha llegado a imponer **sanciones de hasta 15.000 euros**.

Por lo tanto, es recomendable **analizar, caso por caso, la finalidad y adecuación del tratamiento**. Como alternativa, también se podrá facilitar la información anonimizando los datos personales.

En este apartado también podemos incluir la publicación de información que contenga datos personales en los **grupos de WhatsApp de la comunidad de propietarios**. Como en los casos anteriores, la publicación de datos personales sin el consentimiento de los interesados puede acarrear sanciones para la comunidad de propietarios de, según diversos expedientes de la AEPD, **2.000 euros**. Aunque esta cifra puede incrementarse según la tipología de datos y el número y perjuicio a los derechos y libertades de los afectados.

03 No utilizar la función de copia oculta en el envío de correos a propietarios

El envío de comunicación o información a los propietarios mediante correo electrónico sin utilizar la función de copia oculta también puede vulnerar la normativa en materia de protección de datos.

Si bien la propia AEPD reconoce que, en base al interés legítimo, un propietario podría conocer el nombre y apellidos del resto de propietarios de la comunidad, este interés legítimo no se aplicaría a otro tipo de datos como, por ejemplo, los correos de los propietarios.

En estos casos, la autoridad de control considera que este tipo de actos no garantizan una seguridad adecuada de los datos personales y la publicación de los correos personales de los propietarios vulneraría su derecho a que dichos datos sean tratados de forma segura. Esto podría provocar un acceso ilícito a los datos personales entre los propietarios.

La cuantificación de las sanciones por infringir la normativa tendrá en cuenta el número de datos personales implicados y la cantidad de veces en que las comunicaciones se hayan enviado sin la función de copia oculta.



04 Instalar sistemas de videovigilancia que incumplan la normativa en materia de protección de datos personales

Las comunidades de propietarios que quieran instalar sistemas de videovigilancia deben cumplir ciertas obligaciones para respetar la normativa. Las principales obligaciones son:

- ✧ La decisión de instalación de cámaras de videovigilancia debe ser aprobada por la junta de propietarios de la comunidad.
- ✧ La captación de imágenes debe ser proporcional y limitarse a las zonas comunes.
- ✧ Se debe cumplir con el deber de información del RGPD colocando un cartel informativo.
- ✧ Solo podrán acceder a dichas imágenes las personas autorizadas por la comunidad de propietarios.
- ✧ Las imágenes podrán ser conservadas durante un máximo de un mes.
- ✧ No podrá captarse la vía pública, excepto el mínimo imprescindible en los accesos a la comunidad.

La orientación desproporcionada de las cámaras de videovigilancia en las comunidades es un aspecto que puede ser sancionado con **no menos de 1.000 euros** por infringir el principio de minimización de datos (ya que las cámaras están captando imágenes que no son necesarias para la finalidad del tratamiento).

05 Conclusiones

Por todo lo anterior las comunidades de propietarios deben ser cautas y respetar los preceptos de la normativa de protección de datos, aplicando medidas adecuadas y suficientes para poder demostrar una responsabilidad proactiva.

Para tal fin, 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