

PROTECCIÓN DE DATOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Todo propietario de una vivienda en régimen de propiedad horizontal tiene inherentes una serie de deberes y obligaciones tipificadas en la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal. No obstante, el lugar donde se encuentra ubicada nuestra vivienda o local (edificio, urbanización, zona residencial) es compartido por otros propietarios, por lo que se hace necesaria una forma organizativa capaz de establecer una normas o preceptos de convivencia (Estatutos de Comunidad), es la denominada Comunidad de Propietarios, formada por todos y cada uno de los propietarios de las viviendas (co-propietarios) que conforman nuestro lugar de residencia.

La Junta de Gobierno establecida al efecto en todas y cada una de las Comunidades de Propietarios que cuenten con más de cuatro propietarios deberá establecer los siguientes cargos: Junta de Propietarios, Presidente, Secretario y Administrador, siendo estos dos últimos acumulables bajo una misma persona. Además, señalar que el cargo de Administrador puede ser ostentado por un Administrador de Fincas si así es acordado por la Junta de Propietarios.

Este artículo no pretende ser una orientación de los diferentes derechos, obligaciones y deberes que toda Junta de Gobierno, y más los Administradores, han de tener en referencia con la Comunidad de Propietarios a la que representa, sino más bien una guía práctica de los datos que maneja dicha Junta y que afectan a todos los co-propietarios pertenecientes a la Comunidad de Propietarios. Adquiere relevancia significativa la delimitación de las figuras de responsable y encargado de tratamiento, para el caso en que la figura del administrador sea ostentada por una persona perteneciente a un colegio profesional (Administrador de Fincas), sin olvidarnos de los temas de los co-propietarios que no hacen frente a los pagos derivados de la Comunidad, los denominados morosos o impagados, y de todos aquellos aspectos que aluden al tratamiento propio de los datos.

En primer lugar, en referencia a la diferenciación entre responsable y encargado de tratamiento, para el caso en que sea un Administrador de Fincas el que represente el cargo de administrador dentro de la Comunidad de Propietarios, la problemática se suscita en torno a si la Comunidad de Propietarios es el responsable del fichero o, si por el contrario, el Administrador de Fincas va a ostentar dicha figura y no la de encargado de tratamiento. Si tomamos como referencia el artículo 3 de la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD), entre sus definiciones nos encontramos con la figura de responsable del fichero, en este sentido nos dice que es toda *"persona física o jurídica, de naturaleza pública o privada, u órgano administrativo que decide sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento"*. Por lo tanto, la persona jurídica que va a decidir sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos que tenga recabados de los diferentes co-propietarios será la propia Comunidad de Propietarios, puesto que por Estatutos y por Ley recae sobre los diferentes órganos de gobierno que la constituyen el cumplimiento de todos y cada uno de los deberes y obligaciones para que llegue a buen puerto todos los asuntos que sean necesarios para la mejor convivencia y organización, tanto a nivel administrativo, como a nivel de gestión. Sin embargo, la posibilidad que el propio artículo 20 apartado f) de la Ley de Propiedad Horizontal, al hacer mención a las funciones atribuidas al administrador, permita a la Junta la

posibilidad de conferirle otras atribuciones diferentes a las establecidas por Ley o por Estatutos, no significa que el Administrador de Fincas pueda ostentar la figura de responsable del fichero, puesto que la labor que realiza el mismo, sólo es un servicio que presta para Comunidad para la cual trabaja. Es este el punto diferenciador entre la figura de responsable y la de encargado, y así lo expresa la propia LOPD en su artículo 12, al señalar que *"no se considerará comunicación de datos el acceso de un tercero a los datos cuando dicho acceso sea necesario para la prestación de un servicio al responsable del tratamiento"*. Sin embargo, cabe apuntar que el propio Administrador de Fincas o la empresa para la cual trabaja será responsable de los datos recabados para la actividad empresarial que desarrolla (clientes, facturas, contactos, etc). En definitiva, el administrador es parte de la Junta de Gobierno, y por lo tanto, como parte representativa, no será responsable del fichero creado por la Comunidad, pero sí será encargado de tratamiento en la materia relativa a la custodia de los datos y acceso, sin embargo, el propio Administrador de Fincas será responsable, como he apuntado anteriormente, de los datos que maneje dentro de su actividad empresarial.

El problema que surge de la mencionada relación laboral entre el administrador y la Comunidad de Propietarios es la ubicación de los ficheros de datos de los co–propietarios, es decir, en la mayoría de los casos será el propio Administrador de Fincas quien se encargue de la custodia de esos datos, bien almacenándolos en su propio ordenador, bien en un espacio físico diferente de las instalaciones de la comunidad (por lo general, en la empresa de Administradores de Fincas para la cual trabaja). Dicha ubicación es considerada como un servicio que el Administrador de Fincas presta a la Comunidad, por lo que será necesario que dicho servicio sea regulado a través de un contrato, en el que se definan perfectamente las finalidades de dicho servicio y las medidas de seguridad a aplicar para llevar a cabo el mismo.

Si retomamos la primera y única de las posibilidades, que sea responsable del tratamiento la propia Comunidad de Propietarios, esta tendrá las diferentes obligaciones que se le atribuye a tal figura bajo la LOPD. En todo caso, cabe destacar como aspecto fundamental el consentimiento de los co–propietarios para el tratamiento de sus datos. La propia LOPD, en su artículo 6.1 nos dice que *"el tratamiento de los datos de carácter personal requerirá el consentimiento inequívoco del afectado, salvo que la Ley disponga otra cosa"*. Esto quiere decir, ¿qué todos y cada uno de los co–propietarios que conforman la Comunidad han de dar su consentimiento inequívoco para que sus datos sean tratados? La respuesta es rotunda, no, puesto que se exime de prestar consentimiento cuando los datos que se recaben *"se refieran a las partes de una relación negocial, laboral o administrativa y sean necesarios para su mantenimiento o cumplimiento"* (artículo 6.2 LOPD), es decir, que los datos recabados por la propia Comunidad de Propietarios no necesitarán el consentimiento de los co–propietarios para llevar a cabo su labor principal: el funcionamiento, organización y gestión de la misma, ya que estos se encuentran vinculados a la misma por la compra–venta de la vivienda, debiendo asumir todas y cada una de las obligaciones reflejadas, bien por los estatutos de la propia Comunidad, bien por Ley.

Punto importante, para la figura de los administradores, es la posibilidad de dejar de asumir tal figura. En estos casos, la LOPD es clara respecto de las obligaciones y deberes que ha de cumplir, por un lado, el deber de secreto recogido en el artículo 10, y de otra parte, la obligación de devolver o destruir los datos una vez finalizada la prestación del servicio (artículo 12 LOPD). En relación al deber de secreto, comentar que no sólo la Comunidad de Propietarios como responsable, sino que el administrador como encargado de tratamiento ha de mantener la

confidencialidad de los mismos, durante y después de la finalización de sus relaciones con la Comunidad. De esta forma, el artículo 10 dice que *"el responsable del fichero y quienes intervengan en cualquier fase del tratamiento de los datos de carácter personal están obligados al secreto profesional respecto de los mismos y al deber de guardarlos, obligaciones que subsistirán aun después de finalizar sus relaciones con el titular del fichero automatizado o, en su caso, con el responsable del mismo"*. En segundo lugar, en referencia a la obligación de devolver los datos o destruirlos comentar que, al tener que suscribir, en la mayoría de los casos, un contrato de prestación de servicios entre la Comunidad y el Administrador de Fincas para regular, el tema de la custodia de los datos y las medidas de seguridad a implantar para permitir el acceso a los mismos, en el supuesto que se rompiera la relación existente entre las dos partes, Comunidad y Administrador, este último debería devolver los datos a la comunidad y bloquear aquellos datos que hayan sido necesarios a efectos fiscales durante un período de cuatro años, transcurrido el cual se podrá proceder a la supresión. El mencionado artículo 12 LOPD hace referencia a esta situación cuando dice que *"una vez cumplida la prestación contractual, los datos de carácter personal deberán ser destruidos o devueltos al responsable del tratamiento, al igual que cualquier soporte o documentos en que conste algún dato de carácter personal objeto del tratamiento"*.

Pero, qué ocurre si la finalidad de los datos recogidos por la Comunidad de Propietarios es diferente a la común de esta, es decir, si se aparta de la propia actividad de organización y gestión. Nos estamos refiriendo a los casos de cesión de los datos para la prospección comercial de empresas que trabajan con Comunidades de Propietarios (instalación de antenas, reparaciones de fachadas y tejados, etc). Supongamos que la Comunidad de Propietarios necesitase hacer algún tipo de obra o instalación, como por ejemplo la colocación de antenas de televisión de plataformas digitales, y contratase a una empresa especializada para hacer tal obra y la Comunidad facilitase los números de teléfono y direcciones de todos los co-proprietarios, incluidos los que se oponen a tal instalación. Nos encontraríamos ante un supuesto de cesión de datos que requiere el consentimiento inequívoco y la previa información por parte del responsable de la cesión, finalidad a la que los mismos se destinan, la naturaleza de los datos, y el nombre y dirección del cesionario. Esta situación nos supondría el incumplimiento de una obligación extraída del artículo 11 y 27 LOPD, y en consecuencia la sanción económica (de 300.000€ a 600.000€) por estar tipificada como infracción muy grave (artículo 44 y 45 LOPD). En consecuencia, dicha situación está ubicada bajo la figura del responsable, pero si es el propio administrador, como encargado de tratamiento, quien facilita los datos a la empresa encargada de tal instalación, este estaría excediéndose de las instrucciones estipuladas en el contrato establecido entre la comunidad (responsable) y el administrador (encargado), con lo que este respondería en nombre de la Comunidad y sería la persona en la que recaería la sanción. De este modo se expresa el artículo 12.4 LOPD al afirmar que *"en el caso que el encargado de tratamiento destine los datos a otra finalidad, los comunique o los utilice incumpliendo las estipulaciones del contrato, será considerado, también, responsable del tratamiento, respondiendo de las infracciones en que hubiera incurrido personalmente"*.

Por último, nos haremos eco de un supuesto de vital importancia e interés, los datos de los copropietarios morosos, aquellos que no hacen frente al pago de las respectivas cuotas de Comunidad. A este respecto, hacer alusión el artículo 29 de LOPD, aunque le complementan las Normas 1ª, 2ª y 4ª de la Instrucción 1/1995, de 1 de marzo, de la Agencia de Protección de Datos, relativa a la Prestación de servicios de información sobre solvencia patrimonial y crédito, y la

Norma 4ª de la Instrucción 1/1998, de 19 de enero, de la Agencia de Protección de Datos, relativa al Ejercicio de los derechos de acceso, rectificación y cancelación. Dentro de este apartado hay que diferenciar dos tipos de ficheros, de una parte, ficheros que tienen como finalidad servir de referencia a las posibilidades económicas y financieras de una persona física, y que son elaborados gracias a fuentes accesibles al público, como por ejemplo sentencias o periódicos, o bien los ha facilitado la propia persona física, o bien han sido cedidos con el consentimiento expreso de la misma. De otra parte, los ficheros que tienen como fin informar del cumplimiento o no de las obligaciones dinerarias correspondientes, y los datos que albergan han sido facilitados por el acreedor o por quien actúe por su cuenta o interés. Pero, en esta última distinción, hay que tener en cuenta que estaríamos ante dos tipos de ficheros, primero, el del propio acreedor con el que el deudor ha contraído una obligación dineraria, y segundo el fichero que nace con la finalidad de prestar información sobre dicho incumplimiento o morosidad, es decir, la cesión de esos datos, por parte del acreedor, al denominado por la APD "fichero común". De esta diferenciación inicial, entendemos que la mayoría de los ficheros de las Comunidades de Propietarios que contengan datos referentes a obligaciones dinerarias, estarían encuadrados dentro de la segunda clase de ficheros anteriormente descritos. En principio, la Comunidad de Propietarios no incurre en ninguna infracción por establecer o crear un fichero de deudores, puesto que no es necesario el consentimiento del afectado, tanto para la recogida del dato, como para su tratamiento, siempre y cuando cumplan con una serie de requisitos: Primero, los datos que maneje o recabe deberán ser adecuados, pertinentes y no excesivos en relación a la finalidad del mismo, en consecuencia, el acreedor (Comunidad de Propietarios) deberá cumplir con el principio de calidad de los datos, recogido en el artículo 4 LOPD. Segundo, la deuda ha de ser cierta y veraz, además de ser puesta al día, por lo que la persona encargada de llevar la contabilidad de la Comunidad (casi siempre el Administrador, ya que suele ser la persona que se hace cargo de la entrega de recibos y constancia de pago) habrá de efectuar el requerimiento de pago oportuno para comprobar o dar fe de la deuda contraída por el deudor (co-propietario). Premisa importante a este respecto es que no se podrá incluir como dato de insolvencia aquel sobre el que recaiga algún tipo de prueba documental que haga que el dato se encuentre en entredicho o no se pruebe su autenticidad. Tercero, todas las personas que se encuentren en el fichero de información de obligaciones dinerarias tienen reconocidos los derechos de acceso, rectificación y cancelación. De este modo, cualquiera de estas personas puede enviar una solicitud al responsable del tratamiento para solicitar la cancelación o rectificación de ciertos datos por considerarlos erróneos o por que no se encuentran actualizados. Dicha solicitud ha de ser contestada en un plazo de cinco días por el responsable del fichero (artículo 15.2 del R.D. 1332/1994). Si por el contrario, la persona afecta deseara tener acceso, el responsable le comunicará, en todo caso, todos los datos que estuviesen contenidos en dicho fichero de información de obligaciones dinerarias. En cualquier caso, para poder llevar a cabo dichos derechos el afectado deberá aportar la siguiente documentación (Norma 1ª de la Instrucción 1/1998):

- Nombre y apellidos del afectado.
- Documento Nacional de Identidad.
- Petición en la que basa su solicitud.
- Domicilio para notificaciones, fecha y firma del solicitante.

- Documentos que acredite la solicitud.
- Medio a través del cual acredite la solicitud.

En el caso de que algún dato fuese incompleto o fuere omitido por el afectado, el responsable comunicará el defecto para que en el período más breve proceda a la subsanación, y así poder llevar a efecto los derechos de acceso, rectificación y cancelación anteriormente expuestos.

Caso aparte es que el fichero de información de obligaciones dinerarias no satisfechas sea cedido a un "fichero común" manejado o responsabilidad de una empresa que presta servicios de solvencia patrimonial y crédito. En este sentido, la problemática se acrecenta, aunque es un tema que abordaré en próximos artículos, señalar que en el caso que la Comunidad de Propietarios decidiese ceder los datos contenidos en su fichero de información dineraria a una empresa de las apuntadas en líneas precedentes, esta deberá asumir ciertas responsabilidades, a pesar de que no sea el responsable del fichero, pero sí como cedente de datos, y entre sus obligaciones destacar, la comunicación al responsable del fichero de solvencia patrimonial y de crédito cualquier variación, por mínima que sea, de las deudas contraídas por el co-propietario deudor con el acreedor, Comunidad de Propietarios.

Como conclusión decir, que al igual que las empresas, las Comunidades de Propietarios, en las cuales la mayoría vivimos, tratan datos nuestros, y como tales, creemos que son para organizar y gestionar mejor la propia Comunidad, sin embargo, hay aspectos que se nos escapan de las manos, y pueden llegar a tener una vital importancia en nuestro quehacer diario, puesto que podemos encontrarnos con que nuestros datos están pasando de mano en mano sin saber el motivo. Y no sólo es una problemática en torno a nuestro entorno de vida, sino que además las personas que en teoría nos aportan o nos realizan el trabajo de gestión de una Comunidad, los Administradores de Fincas, pueden verse afectado por la presente problemática, sin saber o haberse parado a pensar en las graves consecuencias que el tratamiento de los datos puede acarrearles.

Efrén Santos Pascual
Abogado -ICEF Consultores-
www.icefconsultores.com
info@icefconsultores.com