

NOTA INFORMATIVA

- Las comunidades de vecinos están obligadas al cumplimiento del RGPD, ya que todos sus responsables tienen acceso a múltiples datos:
 - nombres
 - números de móvil
 - cuentas bancarias
 - datos de interés de las viviendas
- Impago de los recibos de la comunidad por parte de los propietarios:

En muchas ocasiones, las Comunidades de Propietarios publican en el tablón de anuncios de la comunidad, las cuotas vencidas e impagadas de algunos copropietarios, esto vulneraría la legislación de protección de datos al no contar con el consentimiento del interesado. En su lugar la Ley de Propiedad Horizontal habilita una vía para dar a conocer esta deuda sin obtener el consentimiento del deudor, la publicidad a través de la convocatoria de la Junta de propietarios.

- Video-vigilancia: Para la instalación de cámaras en zonas comunes, es necesario el acuerdo de la Junta de propietarios. Para cumplir con el deber de información, se tendrá que poner en un lugar visible, el cartel que informe de la video-vigilancia, de la identidad del responsable y cómo ejercer los derechos de los interesados. Es importante decir que solo se podrán captar imágenes de las zonas comunes de la comunidad y que el acceso a dichas imágenes deberá estar restringido.

Cumplir la normativa de PROTECCIÓN DE DATOS en las comunidades no sólo es cosa de un presidente particular de la finca; también lo es para terceros, como por ejemplo los administradores de fincas.

Comunidades de propietarios y administradores de fincas ante el RGPD

Las comunidades son responsables de sus tratamientos y, en caso tener un administrador de fincas, éste actuará como encargado

Desde el pasado 25 de mayo de 2018 es aplicable el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), que introduce numerosas novedades sobre el tratamiento de los datos personales tanto en lo referente a las obligaciones de responsables y encargados como en los derechos de los afectados.

Respecto a la incidencia del RGPD en las comunidades de propietarios, debemos partir, en primer lugar, de que las comunidades son responsables de sus tratamientos y, en caso de que exista un administrador de fincas, éste actuará como encargado de los mismos.

En este sentido, los tratamientos más comunes suelen ser:

- **Propietarios:** en el que se tratarán todos los datos relativos de los propietarios en relación con la gestión de la propia comunidad, y atendiendo al contenido que recoge la Ley de Propiedad Horizontal
- **Videovigilancia:** cuyo uso debe ser autorizado por la propia comunidad siguiendo las reglas que al respecto establece la citada Ley de Propiedad Horizontal
- **Trabajadores:** en el supuesto de que la comunidad tenga contratado personal para la realización de trabajos, como puede ser la portería

Cuando existe una relación entre un responsable y un encargado, el Reglamento General de Protección de Datos establece en su artículo 28 que el tratamiento que lleve a cabo el encargado se debe regir por un contrato o acto

jurídico con un determinado contenido que establece la citada norma.

Por ejemplo, se incluirá que tratará los datos únicamente siguiendo las instrucciones del responsable, o que adoptará las correspondientes medidas de seguridad.

Por tanto, **un primer efecto de la aplicación del Reglamento General de Protección de Datos** es que en los contratos firmados entre las comunidades de propietarios con los administradores de fincas que les prestan sus servicios, en lo relativo a la protección de datos, deben aparecer las cláusulas que contempla el artículo 28 anteriormente citado.

Esta adaptación se puede realizar de manera progresiva y, en la medida que sea posible, ya que en la nueva Ley Orgánica de Protección de Datos que se está tramitando en las Cortes Generales se ha introducido una disposición transitoria para que los contratos entre responsables y encargados se adapten en un plazo máximo de cuatro años –cuando sean indefinidos– o cuando se realice la primera prórroga.

Por otra parte, con el RGPD ha desaparecido esta obligación de inscribir ficheros en la Agencia. No obstante, lo que sí debe configurarse es el denominado **Registro de Actividades de Tratamiento** (aquí puede consultarse el de la AEPD), tanto por parte de las comunidades de propietarios como por parte de los administradores de fincas. Se trata de un documento interno, que no debe ser enviado a la AEPD, pero que estará a disposición de la misma por si se requiriese.

En el Registro de Actividades de Tratamiento figurarán, en el caso de las comunidades, los tratamientos que lleven a cabo las mismas, como pueden ser los tratamientos de “propietarios” o “videovigilancia”, con un contenido muy similar al que anteriormente figuraban en los citados tratamientos a efectos de su inscripción en el registro de la Agencia. De esta forma, deben reflejarse, por ejemplo, los fines del tratamiento, las categorías de interesados y categorías de datos personales, o si existen cesiones a terceros.

En el supuesto de los administradores de fincas, también deberán contar con su respectivo registro de actividades, éstos en relación con las comunidades de propietarios a las que presten sus

servicios. Existen dos aspectos primordiales que atendiendo a la nueva regulación es necesario clarificar:

- **En primer lugar, el RGPD establece varios supuestos que legitiman el tratamiento de los datos personales:** consentimiento (que debe ser mediante una acción afirmativa); ejecución de un contrato; cumplimiento de una obligación legal; misión de interés público o ejercicio de poderes públicos.

En el caso de las comunidades de propietarios, la legitimación para el tratamiento de los mismos no deriva de la existencia de que hayan prestado el consentimiento previo, sino con base en el cumplimiento de una obligación legal (el contenido de la Ley de Propiedad Horizontal). Es decir, con la aplicación del RGPD no hay que solicitar consentimiento de los propietarios para tratar sus datos personales, ya que la legitimación deviene de ese cumplimiento legal que se ha citado anteriormente. Igual ocurrirá con el uso de la videovigilancia. Tampoco se trata de un supuesto en que opere el consentimiento sino el ejercicio de una misión de interés público como es garantizar la seguridad de personas, bienes e instalaciones.

O, en el caso de que existan tratamientos en relación a personal contratado por la comunidad (por ejemplo la portería), el tratamiento de los datos tampoco opera el consentimiento, sino la ejecución de un contrato.

- **En segundo lugar, el RGPD, en su artículo 13, ha ampliado el contenido del derecho de información en la recogida de los datos personales,** ya que debe facilitarse más información al respecto, como la

posibilidad de reclamar ante la Autoridad de Protección de Datos o el plazo de conservación de los datos.

Si en la recogida de datos personales producida con anterioridad al RGPD se hubiese dado cumplimiento al derecho de información de la LOPD, no es necesario que ahora se vuelva a informar con el

contenido que al respecto establece el Reglamento. Es decir, este precepto relativo al derecho de información en la recogida de datos personales no se aplica de forma retroactiva.

Sí deberá facilitarse el nuevo contenido del derecho de información acorde al RGPD, en la recogida de datos personales, a partir del 25 de mayo de 2018, que habían sido objeto de tratamiento hasta la fecha. También debe actualizarse el cartel de videovigilancia y el resto de información a facilitar.

Otra de las cuestiones que ha modificado el RGPD es la seguridad, ya que se parte de la realización inicial de un análisis de riesgos de los tratamientos, y en función de su resultado, adoptar las medidas de seguridad.

Por último, indicar que en las comunidades de propietarios no es obligatoria la designación de un delegado de protección de datos.

