



Informe 0084/2009

La consulta plantea si la Junta de propietarios de una comunidad de viviendas en régimen de propiedad horizontal puede acordar la cesión de datos personales de los propietarios, a terceros ajenos a la comunidad de propietarios y a la Junta Directiva por parte del Administrador de dicha comunidad, conforme a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal.

I

La consulta hace referencia a un punto del orden de asuntos a tratar en la celebración de la Junta general de propietarios, que contempla la posibilidad de aprobar por la misma la cesión de datos de los propietarios individuales que resulten necesarios para reclamaciones, obras, servicios e instalaciones comunitarias y de interés particular a abogados y procuradores, proveedores y miembros de la Junta Directiva, por parte del Administrador.

En primer lugar es preciso recordar que la Junta de propietarios es un órgano de gobierno de la comunidad conforme señala el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal (en los términos previstos tras su reforma, operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril) y que en los Estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que la Ley atribuye a los restantes órganos de gobierno, a saber, el presidente y, en su caso, los vicepresidentes, el secretario y el administrador. Este podría ser el caso de la Junta Directiva que mencionan los consultantes y del que formarían parte determinados propietarios designados al efecto, por lo que no estaríamos en el caso de comunicación de datos a esta Junta Directiva, ante una comunicación de datos a terceros.

La comunicación a los diferentes copropietarios, por parte de los Órganos de Gobierno de la comunidad, de los datos de carácter personal a los que se refiere la presente consulta, relativos al nombre y apellidos, dirección y teléfono y a la información de tipo económico derivada de la gestión y administración de un determinado inmueble, implicará una cesión de datos de carácter personal, definida por el artículo 3.i) de la Ley 15/1999, como “toda revelación de datos realizada a una persona distinta del interesado”.

En relación con la cesión, el artículo 11.1 de la Ley Orgánica dispone que “los datos de carácter personal objeto del tratamiento sólo podrán ser comunicados a un tercero para el cumplimiento de fines directamente

relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento del interesado”, si bien será posible la cesión incontestada de los datos en caso de que la misma se encuentre fundamentada en lo establecido por una norma con rango de Ley (artículo 11.2.a).

En este sentido entre las obligaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal (en los términos previstos tras su reforma, operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril), en su objetivo de lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas, se encuentra la de dar publicidad a través de la convocatoria de la Junta de propietarios de aquellos que no se encuentren al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad. Así el artículo 16.2 de la citada Ley respecto a la convocatoria de la Junta establece, “La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2”, lo que conlleva necesariamente el conocimiento de aquellos propietarios deudores, sin necesidad de recabar el consentimiento de los mismos. Además si la Junta de propietarios acuerda válidamente reclamar por conducto judicial las cantidades adeudadas a la comunidad por cualquier concepto y por cualquier propietario, para que pueda lograrse tal fin será preciso poner los datos del propietario deudor en conocimiento del abogado y procurador que se hayan elegido para sustanciar la reclamación judicial correspondiente.

Por este motivo, cabría plantear que la transmisión a cada uno de los propietarios de los datos correspondientes a los restantes no supondría una comunicación de los datos, toda vez que los mismos estarían siendo conocidos y tratados dentro de ámbito del responsable del tratamiento (la propia Comunidad).

De este modo, siempre y cuando la utilización de los datos por los vecinos se ajuste, tal y como exige el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, a los fines que justificaron su tratamiento, y que en el presente caso serán los establecidos en la propia legislación de Propiedad Horizontal, la transmisión de los datos a los propietarios, habría de considerarse conforme a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999.

En este caso, cabría plantear si la transmisión de los datos puede considerarse o no incluida en la excepción legal del artículo 11.2.a) de la Ley Orgánica.

Pues bien, el artículo 20 e) de la Ley de Propiedad Horizontal establece que la documentación que custodie el administrador de la comunidad en su condición de secretario de la misma se encontrará “a disposición de los titulares”. Del mismo modo, el artículo 19.3 de la Ley dispone que “el acta de las reuniones (que contendrá, según el artículo 19.2 d) una “relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios

representados, con indicación en todo caso de sus cuotas de participación”) se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9”.

De este modo, de las disposiciones citadas se desprende que los datos correspondientes a los propietarios estarán siempre a disposición de la comunidad, por resultar datos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades previstas en la legislación de propiedad horizontal, debiendo en todo caso ser comunicados a los propietarios en caso de asistencia a la Junta.

Por ello, aún cuando nos encontrásemos ante un supuesto de comunicación de datos de carácter personal, la misma se encontraría también amparada por el artículo 11.2 a) de la Ley Orgánica 15/1999, por cuanto existe una norma con rango de Ley que establece que los datos de los propietarios estarán “a disposición” de los restantes titulares, siendo así lícita la transmisión de los datos.

En conclusión, se considera que la transmisión a los propietarios que lo soliciten (entre ellos los que componen la Junta Directiva de la comunidad) de los datos de los restantes propietarios será lícita, siempre y cuando la finalidad para la que los solicitantes justificasen la comunicación se encontrase amparada por la Ley de Propiedad Horizontal.

II

Por otra parte, la comunicación de los datos personales de los propietarios a terceros proveedores de servicios o suministros a la propia comunidad, no tendría la cobertura legal del artículo 11. 2 a) citado, si tal cesión no resulta necesaria para el correcto funcionamiento de la comunidad y desenvolvimiento de la relación jurídica entablada con los proveedores, teniendo en cuenta los principios de la protección de datos recogidos en el artículo 4 que señala en sus números 1. “Los datos de carácter personal sólo se podrán recoger para su tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido.

2. Los datos de carácter personal objeto de tratamiento no podrán usarse para finalidades incompatibles con aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos.”

III

En cuanto a la posibilidad de autorizar al Administrador para que él efectúe las cesiones de datos mencionadas anteriormente, es preciso tener en cuenta que, como ha señalado esta Agencia Estatal de Protección de Datos en diversos informes,

“Tal y como establece el artículo 3 d) de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal, se define como responsable del fichero a la “persona física o jurídica, de naturaleza pública o privada, u órgano administrativo, que decida sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento”. A la vista de este concepto, será necesario determinar quién, a criterio de esta Agencia, decide sobre la finalidad, objeto y uso de los datos.

A la vista de lo anterior, será cuestión fundamental resolver cuál es la finalidad a la que se encontrarían sujetos los ficheros que contuvieran los datos de los propietarios, tomando en consideración de que la consulta plantea en todo caso la tenencia de dichos ficheros por el Administrador o Secretario.

Pues bien, a nuestro juicio, la finalidad de mantener los datos de los propietarios es, precisamente, asegurar el cumplimiento por los propietarios de las obligaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal (en los términos previstos tras su reforma, operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril), así como garantizar el adecuado ejercicio por los mismos de los derechos que les corresponden en la comunidad. En resumidas cuentas, la finalidad perseguida por el mantenimiento de estos ficheros será la de asegurar el correcto desenvolvimiento de la comunidad.

De lo antedicho se desprende que la condición de responsable del fichero recaerá sobre la propia Comunidad de Propietarios que es quien, a través de sus Órganos de Gobierno y, en su caso, de la Junta, resolverá sobre las cuestiones relacionadas con la misma, siendo así que, de lo establecido en el artículo 13 de la Ley se desprende que el Secretario y el Administrador, cuando actúen en el ejercicio de las funciones relacionadas con una determinada comunidad, no son sino órganos integrados en la misma, independientemente de la posibilidad de que una misma persona desempeñe funciones de secretario y/o administrador en varias Comunidades de propietarios. La misma solución se alcanza si se tiene en cuenta que el artículo 13.7 de la Ley, en su párrafo segundo, habilita a la Junta a remover a quienes desempeñen funciones en uno de sus órganos de gobierno, siendo potestad de la Junta nombrar y separar a los mismos (artículo 14.1).

Por tanto, las actividades que el Administrador (o, en su caso, el Secretario) de una determinada comunidad de propietarios desarrolle como tal no serán sino las derivadas de su propia integración, como órgano de gobierno, en la citada comunidad, sin que el mismo pueda utilizar la información de que tenga conocimiento como consecuencia del ejercicio de su función para un fin distinto del derivado de la gestión que le haya sido encomendada, en el ámbito de las funciones que al administrador atribuye el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En consecuencia, la condición de responsable de los ficheros creados para la adecuada gestión y funcionamiento de la comunidad de propietarios de

un inmueble objeto de división horizontal corresponderá a la propia Comunidad, siendo el administrador, en cuanto tal y con relación a ese determinado inmueble, un mero usuario del fichero, en virtud de su condición de órgano de gobierno de la comunidad.

Dicho lo anterior, es posible que un mismo profesional, en su condición de administrador colegiado de fincas, ejerza la administración de varias comunidades de propietarios, siendo así que resulta asimismo posible que cada una de las citadas comunidades le encomiende el tratamiento y conservación de los ficheros de datos de carácter personal de la que aquélla sea responsable. En ese caso se planteará cuál es la condición del propio administrador en relación con el citado fichero.

A nuestro juicio, tal condición encajaría en la figura del encargado del tratamiento, que el artículo 3 g) de la Ley Orgánica 15/1999 define como “la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio o cualquier otro organismo que, solo o conjuntamente con otros, trate datos personales por cuenta del responsable del tratamiento”.

En efecto, dado que, como se ha dicho, la utilización de los datos contenidos en el fichero que efectúe el administrador se llevará a cabo en su condición de órgano de gobierno de la comunidad, en caso de que los ficheros se encontraran incorporados a los sistemas de información del propio administrador aquél no podría realizar actividad alguna que exceda de las funciones que le otorga el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal (más las de custodia de las actas, prevista en el artículo 19.4 de la propia Ley).

Por ello, el administrador no sería en este caso más que un mero depositario de los ficheros de la comunidad de propietarios, que sólo resolvería sobre su utilización en cuanto ejerciera las potestades que para dicha comunidad le atribuye la junta al designarle órgano de gobierno de la misma, por lo que su actividad se desarrollaría siempre en nombre y por cuenta de la propia comunidad que le ha apoderado.

En consecuencia, el administrador depositario de los ficheros de la comunidad de propietarios será un encargado del tratamiento en cuya oficina se encontrarán ubicados los ficheros de dicha comunidad.

Dicho esto, será necesario que la actuación desempeñada por el administrador (como responsable de la oficina donde se ubica el fichero) se someta al régimen contenido en el artículo 12 de la Ley Orgánica 15/1999, caracterizado por las siguientes notas:

a) En lo que atañe a los requisitos formales de este tipo de contratos, el artículo 12.2 impone que “la realización de tratamientos por cuenta de terceros deberá estar regulada en un contrato que deberá constar por escrito o en alguna otra forma que permita acreditar su celebración y contenido,

estableciéndose expresamente que el encargado del tratamiento únicamente tratará los datos conforme a las instrucciones del responsable del tratamiento, que no los aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en dicho contrato, ni los comunicará, ni siquiera para su conservación, a otras personas”.

b) Por lo que respecta al periodo de conservación de los datos, el artículo 12.3 establece 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”. Por ello, el administrador deberá reintegrar a la Comunidad al término de su gestión todos los ficheros que tuviera de dicha comunidad.

c) En lo referente a la cesión de los datos, de lo establecido en el artículo 12.2 se desprende que no procederá esa cesión, de forma que los datos habrán de ser entregados única y exclusivamente al responsable del fichero. Ello impide, en principio, la posibilidad de proceder a una subcontratación de este tipo de servicios por parte del encargado del tratamiento, debiendo siempre el responsable ser parte en la relación jurídica. No obstante, sería posible la subcontratación, siempre y cuando la misma hubiera sido expresamente prevista en el contrato celebrado con el responsable del tratamiento, con indicación, también expresa, de la entidad que llevará a cabo el servicio subcontratado.

d) En cuanto a las medidas de seguridad que hayan de ser adoptadas por quienes realicen trabajos de tratamiento de datos por cuenta de tercero, habrán de ser, en principio, las mismas que las impuestas al responsable del fichero, tal y como se desprende de lo previsto en los artículo 9 y 12.2 de la Ley Orgánica.

e) Por último, según el artículo 12.4, “en el caso de que el encargado del 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”, siendo, en consecuencia, de aplicación el régimen sancionador establecido en los artículos 43 y siguientes de la Ley, sujetando el primero de ellos al encargado del tratamiento a dicho régimen.

A la vista de todo lo hasta aquí indicado, cabe deducir las siguientes conclusiones:

PRIMERA.- El responsable de los ficheros que contengan datos referidos a los vecinos de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal será la propia comunidad de propietarios.

SEGUNDA.- El administrador, en cuanto órgano de gobierno de la comunidad será un mero usuario de dichos ficheros, limitándose a emplear



los datos de los mismos en el ámbito de las funciones que la comunidad o la Ley le hayan atribuido.

TERCERA.- En caso de que dichos ficheros se encuentren ubicados en la oficina profesional del administrador, éste no será más que un mero encargado del tratamiento, que limitará (en cuanto oficina) su actividad a la custodia de los datos.

Todo ello en aplicación de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal.