

## **2019062201, Nota Informativa, algunos ejemplos prácticos.**

En cumplimiento de mis deberes contractuales, seguidamente paso a detallar una serie de casos prácticos sobre qué documentación se puede entregar y cual no, a los comuneros, con las salvedades que se indican.

**Primero.** Al estar dotado el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales de las notas de eficacia directa y primacía, lo contenido en él prima sobre lo contenido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, reguladora, en lo esencial, de los derechos y deberes de los propietarios respecto a los Administradores de sus fincas.

Igual ocurre entre la Ley 49/1960 y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, que aplica y adapta el Reglamento (UE) 2016/679; dado que se trata de una Ley Orgánica que se refiere a un Derecho Fundamental, en concreto al contenido en el art. 18.4 de la Constitución Española, ésta prima sobre la Ley 49/1960.

Así pues, en caso de duda, prevalece el derecho a la protección de los datos personales.

Ocurre, además, que al tratarse de legislación relativamente reciente encontramos muy poca jurisprudencia al respecto, por lo que es muy importante que cuenten con mi asesoramiento, en mi condición de Delegado de Protección de Datos certificado ante la A.E.P.D., en caso de que tengan alguna duda sobre la aplicación de la ley en determinados supuestos prácticos.

**Segundo.** Algunos ejemplos concretos.

- WHATSAPP

Si, y solo, si el propietario le ha facilitado al administrador consentimiento o autorización, podrá usar el Whatsapp con ese propietario y será posible la comunicación por esta vía, sin necesidad de un consentimiento ulterior. Sin embargo, para la inclusión de cualquier propietario en un grupo de Whatsapp se requiere consentimiento expreso, informado y explícito.

## - EMAIL

Si el propietario le ha facilitado al administrador de fincas su email para la comunicación de cualquier gestión de las relaciones del administrador con la comunidad será posible el contacto por esta vía. Se debe tener en cuenta que no será posible el uso de este método de comunicación con otros fines tales como marketing o publicidad.

## - ACCESO A INFORMACIÓN DE LA COMUNIDAD POR LOS PROPIETARIOS

La Ley de Propiedad Horizontal permite la comunicación de datos a los comuneros cuando exista un interés legítimo, debiéndose respetar la normativa de Protección de Datos al respecto. En este sentido, el artículo 6.1.f) RGPD proclama la licitud del tratamiento de datos cuando “sea necesario para la satisfacción de intereses legítimos perseguidos por el responsable del tratamiento o por un tercero, siempre que sobre dichos intereses no prevalezcan los intereses o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran la protección de datos personales”. En todo caso, se debe de respetar el principio de **minimización de datos** (tendremos que dar los menos datos posibles) y el principio de **proporcionalidad** (sólo los necesarios para el fin que se persigue).

El siguiente ejemplo relacionado con los trabajadores de la comunidad pueden ayudar a tener una visión más clara al respecto: mientras que el acceso a las nóminas de trabajadores de la comunidad **no es legítimo** por ser una intrusión excesiva a los datos personales de los mismos, los propietarios sí pueden consultar los documentos contables en los que figuran la retribución de dichos trabajadores tomada en su conjunto y sin dato personal alguno.

Por otro lado, el tratamiento de facturas de proveedores entraría dentro del interés legítimo del propietario: primero, debido a que las facturas emitidas por los proveedores deben ser realizadas conforme a las estipulaciones de la normativa relativa a la protección de datos; segundo, ya que se entiende que cumple con los requisitos previamente expuestos. Además, hay que tener en consideración que el RGPD también obliga al proveedor a respetar la protección de datos en la expedición de facturas, que, en todo caso, se corresponden con la prestación de un servicio comercial o profesional.

No cumpliría el requisito de idoneidad la comunicación de los directorios con los datos de domicilio de los propietarios o sus números de cuenta corriente, ya que en nada contribuyen a la finalidad de control de la buena administración de la comunidad de propietarios y pondrían en grave peligro la confidencialidad de tales datos.

Por lo tanto, habrá que atender a las circunstancias concretas de cada caso, respetando la protección de datos personales frente a los intereses legítimos de los propietarios.

#### - PUBLICACIÓN DE LA LISTA DE MOROSOS

**En ningún caso se pueden publicar listas de morosos** accesibles a cualquier persona que pueda pasar por un espacio común, suponen un grave atentado contra los derechos de las personas afectadas; sin perjuicio de las acciones que puedan emprenderse contra quienes deben cuotas a la C.P., respetando, en todo momento sus derechos personales.

La LOPD estipula en su artículo 8.1 que el tratamiento de datos será lícito cuando esté fundado en una obligación legal exigible al responsable, según lo previsto en la normativa europea o en una norma nacional con rango legal.

Las relaciones entre los propietarios se encuentran establecidas en las provisiones de la LPH. Según el artículo 9.1.h) de dicha normativa, en caso de no ser posible efectuar la citación o notificación a algún propietario, ésta se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación en el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible de uso general. Entre ese tipo de comunicaciones no hemos de contemplar ya la lista de morosos; una cosa es una comunicación y otra una lista de "morosos".

Así, pues, en ningún caso se pueden publicar listas de morosos.

#### - TABLÓN DE ANUNCIOS

Es igualmente importante considerar la disposición del tablón de anuncios: en este sentido, la Agencia Española de Protección de Datos ha declarado que el tablón de anuncios (o cualquier otro sistema de comunicación con los comuneros) debe colocarse allí donde **no sea accesible por cualquier persona ajena a la propia Comunidad de Propietarios.**

Además, en el tablón de anuncios no se podrán publicar datos personales de los propietarios salvo que sean necesarios en relación con la gestión de la comunidad y, en todo caso, no supongan una vulneración de la protección de datos personales. Las recomendaciones de la AEPD en caso de considerarse necesario la elaboración de listados que se pongan en tableros de anuncio indica que los D.N.I. sólo podrán aparecer con los números situados en las posiciones cuarta, quinta, sexta y séptima, comenzando por la izquierda, y, en ningún caso, junto al nombre completo (sólo iniciales).

Así pues, listados en lugares públicos o de acceso no restringido, los menos posibles y procurando, en todo momento, preservar los derechos de los interesados.

#### - ACCESO Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA COMUNIDAD POR PARTE DE PROPIETARIOS DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La finalidad de estas copias debe fundarse en el conocimiento y la comprobación de la correcta gestión de la comunidad.

El artículo 19 LPH prevé qué menciones puede contener la remisión de las actas a los propietarios, las cuales incluyen datos de carácter personal. Pero siempre con consideración del principio de proporcionalidad. Por ejemplo, bajo ninguna circunstancia se pueden transmitir datos relativos a la cuenta corriente, entre otros. Mejor atender las solicitudes personalmente en las oficinas del Administrador.

#### - EXHIBICIÓN DEL LIBRO DE ACTAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS A ENTIDADES FINANCIERAS

Por ejemplo: en caso de que la entidad bancaria requiera el libro de actas para la apertura de una cuenta corriente o para el cambio anual de firmas de los cargos de la comunidad.

En estas circunstancias la AEPD prevé que será suficiente con la certificación expedida por el administrador: "tales datos le pueden ser comunicados mediante la correspondiente certificación expedida por el administrador de la comunidad de propietarios u otro documento de apoderamiento legal, de cuya exactitud y veracidad responderán dichos órganos de gobierno ante la entidad financiera".

En líneas generales, **listados de morosos NO, extractos bancarios NO, factura concreta de proveedor concreto SÍ, emails o números de teléfono de propietarios NO** salvo autorización expresa del mismo.

En el caso de los emails y números de teléfono es mejor andar el camino contrario, es decir, solicitar a quien pide el dato autorización para darle sus propios datos al propietario concreto y que éste decida si lo llama o le manda un email o no. Pero nosotros, en ningún caso podemos dar la información relativa a los emails o números de teléfono de un propietario a un tercero sin consentimiento expreso del mismo.

### **Conclusiones:**

Aunque espero haber aclarado algunas dudas, la casuística es casi ilimitada. Por lo cual os pido que en caso de duda os pongáis en contacto conmigo directamente.

Contáis tanto con la información directa que os pueda dar en ese mismo instante de la consulta, como con las consultas a través de la plataforma, con la posibilidad de que os haga llegar una Nota Informativa específica e incluso con la posibilidad de que necesitéis un Dictamen Jurídico, que también os puedo hacer llegar.

**En todo caso, ya sabéis, en caso de duda prevalecen los derechos personales de los interesados y deberemos hacer los esfuerzos organizativos y técnicos necesarios para hacerlos respetar (art. 24.1 RGPD).**

Hecho, conforme a mi leal saber y entender, en Manilva, a 22 de junio de 2019.