

# PROTECCIÓN DE DATOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

# PASO A PASO

Instrucciones sobre protección de datos para comunidades de vecinos y administradores de fincas

1.ª EDICIÓN 2021

Incluye formularios





# **PROTECCIÓN DE DATOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

Instrucciones sobre protección de datos para  
comunidades de vecinos y administradores de fincas

**1.ª EDICIÓN 2021**

**Obra realizada por el Departamento de  
Documentación de Iberley**

**Colaboradoras**

M.ª Virginia Castro Romero  
Iria Pérez Golpe

**COLEX 2021**

Copyright © 2021

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos ([www.cedro.org](http://www.cedro.org)) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web [www.colex.es](http://www.colex.es) un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.  
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)  
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)  
[info@colex.es](mailto:info@colex.es)  
[www.colex.es](http://www.colex.es)

I.S.B.N.: 978-84-1359-295-4  
Depósito legal: C 1365-2021

# SUMARIO

<b>1. INTRODUCCIÓN Y NORMATIVA APLICABLE A LA PROTECCIÓN DE DATOS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS</b> . . . . .	9
<b>2. OBLIGACIONES Y DEBERES EN LA PROTECCIÓN DE DATOS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS</b> . . . . .	11
2.1. Registro de actividades de tratamiento . . . . .	17
2.2. Evaluación de impacto relativa a protección de datos . . . . .	21
2.3. El delegado de protección de datos en las comunidades de propietarios . . . . .	23
<b>3. DERECHOS DE LOS INTERESADOS EN LA PROTECCIÓN DE DATOS</b> . . . . .	25
<b>4. TRATAMIENTO DE DATOS CON FINES DE VIDEOVIGILANCIA</b> . . . . .	33
4.1. Servicios de videovigilancia en el sector privado. . . . .	36
4.2. Servicios de videovigilancia en las comunidades de propietarios . . . . .	40
4.3. Casos sobre procedimientos sancionadores en materia de protección de datos por servicios de videovigilancia . . . . .	45
<b>5. DATOS BIOMÉTRICOS PARA EL ACCESO A LA PROPIEDAD</b> . . . . .	49
5.1. Publicación de datos en el tablón de la comunidad de propietarios. . . . .	50
5.2. Tratamiento de otros datos «especiales» por la comunidad de propietarios. . . . .	52
5.3. Sanciones por infracciones en protección de datos por publicaciones en el tablón de anuncios . . . . .	56
5.4. Protección de datos en la documentación de la comunidad de propietarios . . . . .	57
<b>6. LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS COMO ENCARGADO DEL TRATAMIENTO</b> . . . . .	59

## ANEXO. FORMULARIOS

Modelo de cláusula informativa sobre videovigilancia . . . . .	71
Modelo oficial de registro de actividades del RGPD. . . . .	75
Modelo informativo sobre protección de datos a trabajadores . . . . .	77
Contrato de encargo de tratamiento entre responsable y encargado. Videovigilancia . . . . .	79
Cartel videovigilancia . . . . .	85
Formulario para ejercicio del derecho de acceso. . . . .	87

Formulario para ejercicio del derecho de supresión. . . . .	.89
Formulario para ejercicio del derecho a rectificación de datos personales. . . . .	.91
Formulario para el ejercicio del derecho a no ser objeto de decisiones individualizadas . . . . .	.93
Formulario para ejercicio del derecho a la limitación del tratamiento de datos. . . . .	.95
Formulario para ejercicio del derecho a la portabilidad de datos personales . . . . .	.97
Modelo de contestación a solicitud de ejercicio del derecho de acceso . . . . .	.99
Modelo de contestación a solicitud de ejercicio del derecho de rectificación . . . . .	.101
Modelo de contestación a solicitud de ejercicio de derecho de oposición al tratamiento . . . . .	.103
Modelo de contestación al ejercicio del derecho de cancelación. (Bloqueo de datos) . . . . .	.105
Modelo de contestación a solicitud de ejercicio del derecho a portabilidad de datos. . . . .	.107
Formulario para ejercicio del derecho de oposición. . . . .	.109

# 1. INTRODUCCIÓN Y NORMATIVA APLICABLE A LA PROTECCIÓN DE DATOS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

## Aspectos normativos de la protección de datos en las comunidades de propietarios

### 1. Marco legislativo de la protección de datos en las comunidades de vecinos

- Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD).
- 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 y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (RGPD).
- Ley Orgánica 4/1997, de 4 de agosto, mediante la cual se regula la utilización de videocámaras por las fuerzas y cuerpos de seguridad en lugares públicos.
- Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada (LSP).
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH).

### 2. Glosario de definiciones

En primer lugar, debemos aclarar varios conceptos de interés con el fin de facilitar la comprensión de los siguientes puntos a tratar, estos son:

- **Datos personales:** *«toda información sobre una persona física identificada o identificable («el interesado»); se considerará persona física identificable toda persona cuya identidad pueda determinarse, directa o indirectamente, en particular mediante un identificador, como por ejemplo un nombre, un número de identificación, datos de localización, un identificador en línea o uno o varios elementos propios de la identidad física, fisiológica, genética, psíquica, económica, cultural o social de dicha persona».* (Artículo 4.1 del RGPD).

- **Tratamiento:** *«cualquier operación o conjunto de operaciones realizadas sobre datos personales o conjuntos de datos personales, ya sea por procedimientos automatizados o no, como la recogida, registro, organización, estructuración, conservación, adaptación o modificación, extracción, consulta, utilización, comunicación por transmisión, difusión o cualquier otra forma de habilitación de acceso, cotejo o interconexión, limitación, supresión o destrucción».* (Artículo 4.2 del RGPD).
- **Responsable del tratamiento:** *«la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u otro organismo que, solo o junto con otros, determine los fines y medios del tratamiento; si el derecho de la Unión o de los Estados miembros determina los fines y medios del tratamiento, el responsable del tratamiento o los criterios específicos para su nombramiento podrá establecerlos el derecho de la Unión o de los Estados miembros».* (Artículo 4.7 del RGPD).
- **Encargado del tratamiento:** *«la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u otro organismo que trate datos personales por cuenta del responsable del tratamiento».* (Artículo 4.8 del RGPD).



## **2.**

# **OBLIGACIONES Y DEBERES EN LA PROTECCIÓN DE DATOS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

### **¿Cuál es el objetivo del tratamiento de datos realizados por la comunidad de propietarios?**

La base principal sobre la que se justifica el tratamiento de datos por parte de una comunidad de propietarios es el correcto desenvolvimiento de la comunidad. La garantía de un ejercicio adecuado de los derechos que correspondan a los comuneros y a los «*terceros*» en la comunidad, así como un garante del cumplimiento por parte de los propietarios de las obligaciones que le son impuestas en la LPH.

### **Obligaciones del responsable del tratamiento de datos**

La categoría de responsable del tratamiento de datos conlleva una serie de obligaciones como son:

- Llevanza de un registro de actividades de tratamiento.
- Adopción de medidas técnicas y organizativas orientadas a garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo.
- Notificar las violaciones de seguridad de los datos personales (brechas de seguridad).
- Elaboración de una Evaluaciones de impacto de protección de datos (EIPD).
- Cumplimiento de las solicitudes de derechos por los interesados.

El cumplimiento de estas obligaciones en ocasiones viene determinado por ley y en otros casos, aunque la norma no obligue, puede darse como conducta proactiva hacia el cumplimiento de la LOPDGDD por parte de los responsables del tratamiento, carácter valorado positivamente en materia de protección de datos.

## **Deberes de la comunidad de propietarios en el tratamiento de datos**

Acudiendo a los artículos 5 y siguientes del RGPD y artículos 4 y siguientes de la LOPDGDD encontramos los principios aplicables a la protección de datos. Es interesante partir de la premisa del artículo 5, apartado 1 del RGPD que indica que los datos personales serán:

- Tratados de manera lícita, leal y transparente en relación con el interesado (*«licitud, lealtad y transparencia»*).
- Recogidos con fines determinados, explícitos y legítimos, y no serán tratados ulteriormente de manera incompatible con dichos fines (*«limitación de la finalidad»*).
- Adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario en relación con los fines para los que son tratados (*«minimización de datos»*).
- Exactos y, si fuera necesario, actualizados, debiendo eliminarse o rectificarse los datos personales inexactos con respecto a los fines para los que tratan (*«exactitud»*).
- Mantenidos de forma que se permita la identificación de los interesados durante no más tiempo del necesario para los fines del tratamiento de los datos personales, a excepción de que puedan conservarse durante períodos más largos siempre que se traten exclusivamente con fines de archivo en interés público, fines de investigación científica o histórica o fines estadísticos, sin perjuicio de la aplicación de las medidas técnicas y organizativas como la limitación del plazo de conservación (*«limitación del plazo de conservación»*).
- Tratados garantizando una seguridad adecuada de los datos personales (*«integridad y confidencialidad»*).

### **CUESTIÓN**

**La práctica requiere un tratamiento de datos de calidad por parte de la comunidad de propietarios pero ¿a qué se refiere con calidad de datos?**

Lo que se pretende en el tratamiento de datos, sea cual sea el responsable del mismo, es la calidad de los datos; es decir, que se recopilen los datos que sean necesarios para el tratamiento. Única y estrictamente los indispensables para el desempeño del buen funcionamiento de la comunidad de propietarios y el cumplimiento de las obligaciones que también recoge la LPH.

### **1. Tratamiento lícito de los datos personales**

El artículo 6 del RGPD indica que el tratamiento se presume lícito cuando:

- El interesado dio su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales para uno o varios fines específicos.
- El tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte o para la aplicación a petición de este de medidas precontractuales.

- El tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento.
- El tratamiento es necesario para proteger intereses vitales del interesado o de otra persona física.
- El tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento.
- El tratamiento es 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 particular cuando el interesado sea un niño.

Por tanto, dentro de lo que establece el artículo 6 del RGPD, el tratamiento de datos por la comunidad de propietarios se entiende lícito ya que se da en cumplimiento de las obligaciones y otras disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

#### **CUESTIÓN**

**Si se convoca una junta al amparo del artículo 16 de la LPH (la cuarta parte de los propietarios o representación del 25% de las cuotas de participación), ¿es lícito el tratamiento de datos para la convocatoria de los demás comuneros?**

En atención al artículo 6 del RGPD, en su apartado f) –tratamiento necesario para la satisfacción de intereses legítimos– se interpreta que en estos casos el tratamiento de datos es lícito al estar amparado por la propia normativa.

## **2. Consentimiento para el tratamiento de datos (art. 7 del RGPD y art. 6 de la LOPDGDD)**

Consentimiento del interesado (conforme al artículo 4.11 del RGPD):

«Toda manifestación de voluntad libre, específica, informada e inequívoca por la que el interesado acepta, ya sea mediante una declaración o una clara acción afirmativa, el tratamiento de datos personales que le conciernen».

Basándose la licitud en el consentimiento, ha de tenerse en cuenta que:

- El responsable debe ser capaz de demostrar que el interesado consintió el tratamiento.
- Si el escrito de consentimiento incluye otros asuntos, la solicitud debe ser clara y distinta del resto del documento, inteligible y de fácil acceso y utilizando un lenguaje claro y sencillo.
- El consentimiento puede ser retirado en cualquier momento.
- Si el consentimiento se da para una pluralidad de finalidades debe constar de manera precisa e inequívoca que se otorga a tales fines.

# PROTECCIÓN DE DATOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

## PASO A PASO

En la actualidad, las comunidades de propietarios desarrollan actividades que implican el manejo de datos personales protegidos por la normativa de referencia, siendo por ello necesario realizar un estudio de algunas cuestiones relevantes para evitar las perjudiciales consecuencias que el incumplimiento de las mismas provocaría.

Por medio de la presente obra se realiza tanto un análisis de aspectos concretos, como el tratamiento de datos con fines de videovigilancia, los datos biométricos y la figura del administrador de fincas como encargado del tratamiento, así como una exposición de resoluciones e instrucciones de la AEPD; todo ello unido a una selección de formularios actualizados que hacen de esta obra una guía esencial para los sujetos implicados en esta materia.



[www.colex.es](http://www.colex.es)



PVP 15,00 €

ISBN: 978-84-1359-295-4



9 788413 592954