

## PROTECCIÓN DE DATOS EN LAS COMUNIDADES

Publicado 26 mayo 2010

Establece el artículo 2. 1 de la Ley de Orgánica de Protección de Datos:

*La presente Ley Orgánica será de aplicación a los datos de carácter personal registrados en soporte físico, que los haga susceptibles de tratamiento, y a toda modalidad de uso posterior de estos datos por los sectores público y privado.*



*Las comunidades de propietarios, como cualquier otra organización o empresa, maneja datos de carácter personal y contrata con terceros la prestación de servicios, entre ellos, el de administrar la comunidad. Dichos datos se contienen en un soporte físico, ya sea informático o en papel, y son susceptibles de tratamiento, motivo por el cual las Comunidades de Propietarios se encuentran obligadas a llevar a cabo la debida adecuación a la LOPD.*

En primer lugar, hay que hacer referencia a la diferenciación entre **responsable y encargado de tratamiento**, en 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 que va a decidir sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos que tenga recabados de los diferentes copropietarios será la propia Comunidad de Propietarios, que será la responsable dar debido cumplimiento a las obligaciones impuestas por la LOPD. Es este el punto diferenciador entre la figura de responsable y la de encargado de tratamiento, 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*”.

En definitiva, **el responsable del fichero (la Comunidad) es quien viene obligado al cumplimiento de la normativa sobre protección de datos del fichero del que es titular**. El Administrador de Fincas (encargado de tratamiento) efectúa la gestión y tramitación por cuenta del responsable del fichero (la Comunidad).

Respecto del **consentimiento de los copropietarios** 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*“, pero a su vez se exime de prestar consentimiento cuando los datos que se recaben “se refieran a las partes de una relación comercial, 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 copropietarios 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.

Como conclusión decir, que al igual que las empresas, las Comunidades de Propietarios, en las cuales la mayoría vivimos, tratan datos para organizar y gestionar mejor la propia Comunidad, sin embargo, podemos encontrarnos con que esos datos están pasando de mano en mano sin control alguno, lo que puede conllevar graves consecuencias e incluso penalizaciones económicas a la propia Comunidad por no dar debido cumplimiento a sus obligaciones en materia de Protección de Datos.