



La consulta plantea si resulta conforme a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que un propietario de una vivienda en régimen de propiedad horizontal pueda acceder y tener copia de toda la documentación de la comunidad (salarios, honorarios profesionales, facturas, contratos, etc.) con la finalidad de conocer y comprobar la correcta gestión de las cuentas de la comunidad.

## I

Con carácter previo al examen de lo planteado en la consulta debe indicarse que el presente informe se referirá exclusivamente al tratamiento y cesión de datos personales contenidos en los documentos que emplea la comunidad de propietarios, por lo que resulta preciso determinar que debe entenderse por “datos de carácter personal” definidos en el artículo 3.a) de la Ley Orgánica 15/1999 como “*cualquier información concerniente a personas físicas identificadas o identificables*”.

Cabe así hacer referencia a lo manifestado por el Grupo Trabajo del artículo 29, órgano consultivo independiente de la Unión Europea sobre protección de los datos y la vida privada, creado en virtud de lo previsto en el citado artículo de la Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de octubre de 1995, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, en el Dictamen 4/2007, sobre el concepto de datos personales.

Señalaba dicho Dictamen que, desde el punto de vista del contenido de la información, el concepto de datos personales incluye todos aquellos datos que proporcionan información cualquiera que sea la clase de ésta. Por supuesto esto incluye la información personal considerada «datos sensibles» en el artículo 8 de la Directiva a causa de su naturaleza particularmente delicada, pero también otras categorías más generales de información. El término «datos personales» comprende la información relativa a la vida privada y familiar del individuo stricto sensu, pero

también la información sobre cualquier tipo de actividad desarrollada por una persona, como la referida a sus relaciones laborales o a su actividad económica o social. El concepto de «datos personales» abarca, por lo tanto, información sobre las personas, con independencia de su posición o capacidad (como consumidor, paciente, trabajador por cuenta ajena, cliente, etc.).

El Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, precisa que constituye un dato de carácter personal *“Cualquier información numérica, alfabética, gráfica, fotográfica, acústica o de cualquier otro tipo concerniente a personas físicas identificadas o identificables.”*

Por consiguiente, en la documentación a que la consulta se refiere se encontrarán numerosas informaciones que constituyen datos personales, tales como datos identificativos y de contacto de los propietarios, números de sus cuentas corrientes, coeficientes de participación, consumos individuales, ingresos efectuados por los propietarios o deudas que estos mantengan con la comunidad, sentido del voto en la adopción de acuerdos, etc. Igualmente tendrá dicha consideración cualquier dato referido a los empleados que pudiera tener la comunidad de propietarios, como también la tendrán los datos relativos a honorarios de profesionales que abone la comunidad.

## II

La comunicación a los diferentes propietarios, por parte de los Órganos de Gobierno de la comunidad, de datos personales contenidos en la documentación que obra en poder de la comunidad, implicará una cesión de datos de carácter personal, definida por el artículo 3.i) de la Ley Orgánica 15/1999, como *“toda revelación de datos realizada a una persona distinta del interesado”*.

En relación con esta cuestión, el artículo 11.1 de la citada Ley 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”*, estableciendo en el artículo 11.2 una serie de excepciones a la necesidad de consentimiento, de las cuales interesa a los efectos del presente supuesto, la contenida en el apartado a) que prevé la posibilidad de cesión no consentida *“cuando la cesión esté autorizada por una Ley”*.

Por ello, será posible admitir la cesión de los datos sin consentimiento del interesado en aquellos supuestos en los que exista una norma con rango de Ley, que habilite esta cesión.

A este respecto, la propia Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad



Horizontal habilita diversas cesiones de datos personales, así el artículo 16.2) regula como debe efectuarse la convocatoria de las juntas, disponiendo que *“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.”*

Asimismo, el artículo 19 prevé la remisión de las actas a los propietarios, señalando en su número segundo las menciones que debe contener, entre las que figuran varios datos personales, dispone dicho precepto que *“2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:*

- *a) La fecha y el lugar de celebración.*
- *b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.*
- *c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.*
- *d) 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.*
- *e) El orden del día de la reunión.*
- *f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.*

También el artículo 20 señala, entre las funciones del administrador la de *“custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.”* En cuanto a cómo debe interpretarse este precepto desde la óptica de la protección de los datos personales, cabe recordar que reiteradamente esta Agencia ha señalado en sus informes que el hecho de que una norma con rango de Ley habilite el tratamiento o cesión de los datos no resulta por sí solo suficiente para considerar dicho tratamiento o cesión, sin más, como amparados por la Ley Orgánica 15/1999, siendo igualmente preciso que los mismos resulten conformes a lo dispuesto en la mencionada Ley y, en particular, a los principios de proporcionalidad y finalidad consagrados por su artículo 4.1.

Dispone el citado artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999 que *“Los datos de carácter personal sólo se podrán recoger para su tratamiento, así como someterlos a dicho tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido.”*

Por consiguiente, la comunicación de datos deberá limitarse a aquellos datos que en cada caso resultan “adecuados, pertinentes y no excesivos” para el cumplimiento de la finalidad que legitima el acceso a los mismos, que en el presente supuesto viene referido al control del buen gobierno de la comunidad de propietarios.

Respecto de la proporcionalidad ha señalado el Tribunal Constitucional en la Sentencia 207/1996 que se trata de *“una exigencia común y constante para la constitucionalidad de cualquier medida restrictiva de derechos fundamentales(...) En este sentido, hemos destacado que, para comprobar si una medida restrictiva de un derecho fundamental supera el juicio de proporcionalidad, es necesario constatar si cumple los tres siguientes requisitos o condiciones: «si tal medida es susceptible de conseguir el objetivo propuesto (juicio de idoneidad); si, además, es necesaria, en el sentido de que no exista otra medida más moderada para la consecución de tal propósito con igual eficacia (juicio de necesidad); y, finalmente, si la misma es ponderada o equilibrada, por derivarse de ella más beneficios o ventajas para el interés general que perjuicios sobre otros bienes o valores en conflicto (juicio de proporcionalidad en sentido estricto)”*.

Así, cabe señalar, a título de ejemplo, que no cumple el requisito de idoneidad la comunicación de los directorios con los datos de domicilio de los propietarios o sus números de cuenta corriente, en tanto que en nada contribuyen a la finalidad de control de la buena administración de la comunidad de propietarios. Igualmente, y en lo que se refiere a nóminas de los empleados de la comunidad, debe tenerse en cuenta que junto con la información referida a sus retribuciones, aparecerán otros datos, como el domicilio fiscal de los interesados, la cuenta corriente en que se produzca los pagos e incluso datos especialmente protegidos si se refieren a salud o ideología, como el descuento, en su caso, de la cuota sindical de los afiliados a un sindicato, etc. Estos datos no resultan relevantes para la finalidad de control de la gestión de la comunidad, por lo que la exhibición de los directorios antes citados o las nóminas de personal resultará contraria al principio de proporcionalidad y, en consecuencia, darán lugar a una vulneración de lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, sin perjuicio de que se deba informar a los propietarios de las retribuciones satisfechas a los empleados, con el adecuado desglose de conceptos retributivos.

De este modo el artículo 20 de la Ley de propiedad Horizontal, debe ser interpretado de conformidad con las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de modo que no permite un acceso generalizado a toda la documentación obrante en los archivos de la comunidad que puedan contener datos personales, sino solamente a aquellos datos que sean estrictamente pertinentes, adecuados y no excesivos para la finalidad perseguida, por lo que, fuera de los supuestos en los que expresamente la Ley de propiedad horizontal obliga a la comunicación a otros



propietarios de determinados datos personales, deberá examinarse en cada caso si el acceso a los documentos cumple el principio de proporcionalidad resultando idóneo, necesario y equilibrado para obtener la finalidad perseguida, tal y como señala la sentencia del Tribunal Constitucional, no procediendo el acceso directo al documento en otro caso.

Por otra parte, la finalidad del tratamiento en el presente caso no podrá ser otra que la que resulte de las previsiones de la Ley de Propiedad horizontal, así lo dispone el artículo 4.2 de la Ley Orgánica 15/1999 según el cual los datos *“no podrán utilizarse para finalidades incompatibles con aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos”*. Debe aclararse aquí que la Audiencia Nacional partiendo de una interpretación sistemática de este precepto viene considerando la expresión *“finalidades incompatibles”* como sinónimo de *“finalidades distintas”*. De esta manera, cualquier utilización de los datos personales con fines distintos de los autorizados en dicha Ley supondría una vulneración de la citada Ley Orgánica.

Debe tenerse en cuenta, asimismo, que el artículo 10 de la Ley Orgánica 15/1999 sujeta al responsable del fichero, esto es a la propia comunidad de propietarios, a un deber de secreto, deber al que se encuentran igualmente sometidos los propietarios como miembros de la Junta de propietarios. Dispone dicho artículo 10 que *“El responsable del fichero y quienes intervengan en cualquier fase del tratamiento de los datos de carácter personal están obligados al secreto profesional respecto de los mismos y al deber de guardarlos, obligaciones que subsistirán aun después de finalizar sus relaciones con el titular del fichero o, en su caso, con el responsable del mismo.”*

En lo que a la obtención de copias respecta, la propia Ley de Propiedad Horizontal ordena en ocasiones la remisión de determinados documentos, mientras que en su artículo 20 se refiere a *“custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad”*. No corresponde a esta Agencia interpretar si de dicha expresión se deduce o no una obligación por parte del administrador de la comunidad de propietarios de facilitar copia de la documentación obrante en la misma. No obstante, cabe recordar que, en el caso en que se considerase oportuno facilitar copia de la documentación, con las limitaciones derivadas de la aplicación de la normativa de protección de datos anteriormente expuestas, deberán adoptarse las debidas medidas de seguridad.

En este sentido esta Agencia ha señalado en informe de 4 de diciembre de 2009 lo siguiente que resulta de aplicación al presente supuesto:

*“De la consulta parece desprenderse que nos hallamos ante un fichero no automatizado al que serán aplicables, además de las disposiciones generales para todo tipo de ficheros y las normas específicas en materia de medidas de seguridad previstas para ficheros no automatizados, aquellas normas relativas a ficheros automatizados a que hace referencia el artículo 105 del Reglamento,*

interesando especialmente en el presente caso las medidas relativas a la gestión de soportes a que se refiere la letra d) del apartado segundo de dicho artículo.

Por consiguiente, al supuesto que nos ocupa resulta aplicable lo previsto al respecto en el artículo 92 del Reglamento, que establece en sus números 2, 3 y 4 lo que a continuación se transcribe:

*“2. La salida de soportes y documentos que contengan datos de carácter personal, incluidos los comprendidos y/o anejos a un correo electrónico, fuera de los locales bajo el control del responsable del fichero o tratamiento deberá ser autorizada por el responsable del fichero o encontrarse debidamente autorizada en el documento de seguridad.*

*3. En el traslado de la documentación se adoptarán las medidas dirigidas a evitar la sustracción, pérdida o acceso indebido a la información durante su transporte.*

*4. Siempre que vaya a desecharse cualquier documento o soporte que contenga datos de carácter personal deberá procederse a su destrucción o borrado, mediante la adopción de medidas dirigidas a evitar el acceso a la información contenida en el mismo o su recuperación posterior.”*

Igualmente, el artículo 87 del Reglamento prevé, con carácter general para todo tipo de ficheros, en relación con los ficheros temporales o copias de trabajo de documentos que *“1. Aquellos ficheros temporales o copias de documentos que se hubiesen creado exclusivamente para la realización de trabajos temporales o auxiliares deberán cumplir el nivel de seguridad que les corresponda conforme a los criterios establecidos en el artículo 81.*

*2. Todo fichero temporal o copia de trabajo así creado será borrado o destruido una vez que haya dejado de ser necesario para los fines que motivaron su creación”*

Por último, si los ficheros contienen datos personales a los que deban aplicarse medidas de seguridad de nivel alto, deberá asimismo tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 112, según el cual *“La generación de copias o la reproducción de los documentos únicamente podrá ser realizada bajo el control del personal autorizado en el documento de seguridad.”* Dispone asimismo en su número segundo que *“Deberá procederse a la destrucción de las copias o reproducciones desechadas de forma que se evite el acceso a la información contenida en las mismas o su recuperación posterior.”*

Debe igualmente tomarse en consideración que el artículo 114 requiere que se adopten *“medidas dirigidas a impedir el acceso o manipulación de la*

AGENCIA  
ESPAÑOLA DE  
PROTECCIÓN  
DE DATOS



*información objeto de traslado”, siempre que se proceda al traslado físico de la documentación contenida en un fichero, de manera que se garantice la confidencialidad de la información contenida en los mismos.”*