



La consulta plantea una serie de cuestiones relativas a la solicitud del libro de actas de la comunidad de propietarios que efectúan ciertas entidades financieras a los administradores de las mismas, con la finalidad de formalizar la apertura de una cuenta corriente o para el cambio anual de firmas de los nuevos cargos de la comunidad, se ajusta a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal

I

Como bien refiere la consulta, esta Agencia ya se ha pronunciado sobre el asunto, señalando que, el libro de actas de la Junta de Propietarios de una comunidad horizontal, recoge los acuerdos de dicha Junta, debiendo expresar el acta de cada reunión el contenido a que se refiere el artículo 19 de la Ley 46/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal, dentro del cual figuran los datos de identificación de los correspondientes propietarios, y el piso en el que viven, correspondiendo la custodia de dichos libros de actas al secretario o al administrador. Así mismo, el acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto por no encontrarse en el momento de celebración de la Junta al corriente de pago de todas las deudas vencidas con la comunidad, conforme establece el artículo 15 de dicha norma. En definitiva, en el acta de la Junta figuran datos de carácter personal conforme los define el artículo 3 a) de la Ley 15/1999 son *“cualquier información concerniente a personas físicas identificadas o identificables.”*

El supuesto planteado en la consulta constituye una cesión de datos en los términos que la define el artículo 3.i) de la Ley: *“Toda revelación de datos realizada a una persona distinta del interesado.”*

Tal cesión debe sujetarse al régimen general de comunicación de datos de carácter personal establecido en el artículo 11 de la misma Ley, donde se establece que la misma sólo puede verificarse para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y cesionario y exige para que pueda tener lugar, el previo consentimiento del interesado (artículo 11.1), otorgado con carácter previo a la cesión y suficientemente



informado de la finalidad a que se destinarán los datos cuya comunicación se autoriza o el tipo de actividad de aquél a quien se pretenden comunicar (artículo 11.3), y que debe recabar el cedente como responsable del fichero que contiene los datos que se pretenden ceder.

No obstante, el número 2 del aludido artículo 11 dispone que *“El consentimiento exigido en el apartado anterior no será preciso:*

- a) Cuando la cesión está autorizada en una Ley.*
- b) Cuando se trate de datos recogidos de fuentes accesibles al público.*
- c) Cuando el tratamiento responda a la libre y legítima aceptación de una relación jurídica cuyo desarrollo, cumplimiento y control implique necesariamente la conexión de dicho tratamiento con ficheros de terceros. En este caso la comunicación sólo será legítima en cuanto se limite a la finalidad que la justifique.*
- d) Cuando la comunicación que deba efectuarse tenga por destinatario al Defensor del Pueblo, el Ministerio Fiscal o los Jueces o Tribunales o el Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de las funciones que tiene atribuidas. Tampoco será preciso el consentimiento cuando la comunicación tenga como destinatario a instituciones autonómicas con funciones análogas al Defensor del Pueblo o al Tribunal de Cuentas.*
- e) Cuando la cesión se produzca entre Administraciones Públicas y tenga por objeto el tratamiento posterior de los datos con fines históricos, estadísticos o científicos.*
- f) Cuando la cesión de datos de carácter personal relativos a la salud sea necesaria para solucionar una urgencia que requiera acceder a un fichero o para realizar los estudios epidemiológicos en los términos establecidos en la legislación sobre sanidad estatal o autonómica.”*

En el caso consultado nos encontramos en presencia de una relación jurídica que se entabla entre la entidad financiera que solicita los datos y la Comunidad de propietarios que actúa en el tráfico jurídico representada legalmente, en juicio y fuera de él, por el presidente de la misma en todos los asuntos que la afecten, según establece el artículo 13.3 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, para todos los actos que conlleve la apertura y desenvolvimiento de una cuenta corriente con la entidad financiera será preciso que ésta tenga conocimiento de los datos de identificación de quién asume esa representación legal y de los cambios que se produzcan anualmente, o cuando fueren removidos de su cargo antes de este período por acuerdo de la Junta en sesión extraordinaria (art. 13.7 Ley 49/1960), así como los datos personales de aquellos cargos de la comunidad a los que el presidente otorgue la facultad de firma, independiente o conjunta para las operaciones referidas a dicha cuenta de depósito.

Por consiguiente, para la finalidad pretendida, no será necesario la comunicación de datos de carácter personal referidos a los propietarios de la



Comunidad en cuestión, comunicación o cesión que se produciría si se le facilitase a la entidad financiera o el Acta de la Junta en que se produjo la renovación y nombramiento de nuevos órganos de gobierno de la Comunidad o el pretendido Libro de actas, lo que requeriría el consentimiento de los propietarios afectados, pues no podría ampararse una cesión incontestada en ninguno de los supuestos referidos del artículo 11.2, ni siquiera en el 11.2. c), por cuanto es la Comunidad de propietarios la parte de la relación jurídica entablada con la entidad financiera, y no cada uno de los propietarios que la componen.

Este es el criterio que continua vigente y así queda reflejado en la recientemente publicada Guía Sectorial sobre Protección de Datos y Administración de Fincas” disponible en formato digital en el siguiente enlace: http://www.agpd.es/portaIwebAGPD/canaIdocumentacion/publicaciones/commo n/Guias/2017/Proteccion_datos_administracion_fincas.pdf

En la citada guía se recoge, entre otros, el criterio establecido en el análisis de este supuesto específico, concluyendo que, *“La certificación expedida por el administrador será documento suficiente para formalizar ante la entidad financiera la apertura de una cuenta corriente o para el cambio anual de firmas de los cargos de la comunidad”*

En consecuencia, y respondiendo a la primera de las cuestiones que se plantean, no será ajustada a la normativa de protección de datos la exigencia de las entidades financieras de aportar o exhibir el Libro de actas ante una entidad bancaria para formalizar la apertura de una cuenta corriente o para el cambio anual de firmas de los cargos de la comunidad

II

Respecto a la posible responsabilidad de las entidades financieras por exigir esta documentación a las comunidades de propietarios, debe tenerse en cuenta que tanto en el tratamiento como en la cesión de datos de carácter personal deben observarse los principios que informan la protección de datos de carácter personal recogidos en el artículo 4 de la Ley 15/1999 que señala:

“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.

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”.

Como ya se decía en el informe emitido anteriormente, la STC 292/2000 de 30 de noviembre señaló que *"el derecho a consentir la recogida y tratamiento de los datos personales no implica en modo alguno consentir la cesión de tales datos a terceros (...) Y por tanto la cesión de los mismos a un tercero para proceder a un tratamiento para fines distintos de los que motivaron la recogida, aun cuando pueda ser compatible con éstos supone una nueva posesión y uso que requiere el consentimiento del interesado."*

En el presente supuesto, es clara la finalidad para la que la entidad financiera requiere los datos personales del que ostente la representación legal de la Comunidad de propietarios y de quien tenga poder de firma para intervenir en los diferentes movimientos de la cuenta bancaria de dicha Comunidad. Ahora bien, tales datos le pueden ser comunicados mediante la correspondiente certificación señalada en el anterior apartado expedida por el secretario-administrador de dicha Comunidad u otro documento de apoderamiento legal, de cuya exactitud y veracidad responderán dichos órganos de gobierno de la Comunidad ante la entidad financiera, sin que corresponda a la entidad financiera fiscalizar la legalidad del funcionamiento de la Comunidad de propietarios, sin perjuicio de que pueda exigir a ésta la responsabilidad en los supuestos que procediere.

Como conclusión, cabe entender que la solicitud del Libro de actas, que contiene datos de carácter personal de los demás propietarios de la finca, incluso de terceras personas, para la finalidad concreta perseguida, es innecesaria y estaríamos ante tratamiento desproporcionado y susceptible de vulnerar el principio de calidad de datos al tratarse de una recogida excesiva de datos, así como desproporcionada en relación la finalidades legítimas para las que son solicitados, y no supera el juicio de proporcionalidad en sentido estricto, en el sentido de que resulta desequilibrada, por derivarse de ella más desventajas para el interés general o respecto de otros derechos en conflicto, como sería el derecho fundamental a la protección de datos de las personas que se citen en las actas de la Junta, que beneficios. Proporcionalidad, que, pese a ser un concepto jurídico indeterminado, la Sentencia del Tribunal Constitucional 207/1996 determina que se trata de "una exigencia común y constante para la constitucionalidad de cualquier medida restrictiva de derechos fundamentales.

III

En consecuencia, y respondiendo a la tercera de las cuestiones no resultará conforme a la normativa de protección de datos que la representación legal de la comunidad, es decir, el secretario-administrador o la propia Comunidad facilite el Libro de actas de la Comunidad a las entidades financieras sin contar con el consentimiento de los propietarios cuyos datos se comunican.

IV

Tal y como señalábamos, tales datos le pueden ser comunicados a las entidades financieras, 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.

V

Respecto a la consideración de responsable del tratamiento al administrador de fincas y de responsable del fichero al presidente de la comunidad, en la relación jurídica entablada entre comunidades de propietarios y administradores de fincas, conviene realizar algunas precisiones.

Así, se ha venido señalando que la condición de responsable del fichero o tratamiento, definido en el artículo 3 d) de la Ley Orgánica 15/1999 como la “persona física o jurídica, de naturaleza pública o privada, u órgano administrativo, que decida sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento” lo ostentan las comunidades de propietarios, en cuanto realizan diversos tratamientos de datos de carácter personal para dar cumplimiento a las obligaciones que les impone la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal y para garantizar el adecuado ejercicio por los propietarios de los derechos que les corresponden en la comunidad. Dicha condición recae 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 comunidad.

Por su parte, el administrador colegiado de fincas, en el régimen de propiedad horizontal, que ejerce la administración de una o de varias comunidades de propietarios por encargo del responsable, actuará como “encargado del tratamiento”, al que se refiere el artículo 3 g) de la Ley Orgánica 15/1999, esto es, como la persona que trata datos personales por cuenta del responsable del tratamiento.

Para que la relación entre responsable y encargado del tratamiento pueda darse y se ajuste a la Ley, es preciso que se cumplan los requisitos expresados en el artículo 12 de la Ley Orgánica 15/1999, considerando los siguientes aspectos:

En primer lugar, es preciso que el acceso a los datos por el tercero (en el presente caso el administrador de fincas) se efectúe con la exclusiva finalidad de prestar un servicio al responsable del fichero, y que dicha relación de servicios se encuentre contractualmente establecida. En lo que atañe a los requisitos formales de este tipo de contratos, el artículo 12.2 de la Ley Orgánica 15/1999 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”.

El hecho de que la relación derivada del contrato sea la existente entre un responsable y un encargado del tratamiento implicará que al término de la relación sea aplicable lo establecido en el número 3 del citado artículo 12, de forma 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”.

El incumplimiento de esta previsión llevará aparejada la consecuencia, prevista en el número 4 de dicho artículo, según el cual “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”.

En consecuencia, la salida del libro de Actas de la oficina del encargado del tratamiento, esto es, del Administrador, deberá ser autorizada por la Comunidad de Propietarios y tal y como venimos señalando, su entrega a las entidades financieras deberá contar con el consentimiento de los propietarios cuyos datos se comunican.

En este sentido, es importante destacar el artículo 20.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual recoge, entre las funciones que le corresponde al Administrador del Fincas, la siguiente: “Actuar, en su caso, como secretario de

la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.”

VI

Lo señalado en el artículo 112 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999 no resultara de aplicación a las copias que del libro de actas realice la entidad financiera.

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 a las que hace referencia el Reglamento citado.

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 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.

VII

Por último, respecto al contenido expreso y formal que deba emitir el secretario-administrador en sustitución del acta comunitaria para entender cumplimentada la exigencia bancaria, no es cuestión sobre la que deba responder esta Agencia.

Debe indicarse que el artículo 1 de la Ley Orgánica 15/1999, respecto a la cual ejerce su función de asesoramiento esta Agencia, establece que *“la presente Ley Orgánica tiene por objeto garantizar y proteger, en lo que concierne al tratamiento de los datos personales, las libertades públicas y los derechos fundamentales de las personas físicas, y especialmente de su honor e intimidad personal y familiar”*.

Así, entre las competencias de esta Agencia no figura la de emisión de aprobaciones en cuanto al contenido concreto que deba tener la certificación u otro documento de apoderamiento legal. Se entiende que rige el principio de libertad de forma, pudiendo elegir entre las admitidas en Derecho. En todo caso, tal y como se señalaba en párrafos anteriores, debe ser expedida por el secretario-administrador de dicha Comunidad y de su exactitud y veracidad



responderán los órganos de gobierno de la Comunidad ante la entidad financiera.