



La consulta plantea si resulta conforme con lo dispuesto por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal, la comunicación por parte del consultante, Administrador colegiado de Fincas, de listas con los datos personales de los propietarios de las fincas que administra, a solicitud de los correspondientes Presidentes de las Comunidades de Propietarios.

El artículo 3 d) de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal, define al responsable del fichero como la “persona física o jurídica, de naturaleza pública o privada, u órgano administrativo, que decida sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento”. A la vista de este concepto, será necesario determinar quién, a criterio de esta Agencia, decide sobre la finalidad, objeto y uso de los datos.

A la vista de lo anterior, será cuestión fundamental resolver cuál es la finalidad a la que se encontrarían sujetos los ficheros que contuvieran los datos de los propietarios, tomando en consideración de que la consulta plantea en todo caso la tenencia de dichos ficheros por el Administrador.

En el supuesto de los datos relativos a las Comunidades de Propietarios, la finalidad de mantener los mismos es, precisamente, asegurar el cumplimiento por éstos de las obligaciones impuestas por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, así como garantizar el adecuado ejercicio por los mismos de los derechos que les corresponden en la comunidad. En resumidas cuentas, la finalidad perseguida por el mantenimiento de estos ficheros será la de asegurar el correcto desenvolvimiento de la comunidad.

De lo antedicho se desprende que la condición de responsable del fichero recaerá 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 misma, siendo así que, de lo establecido en el artículo 13 de la Ley se desprende que el Presidente cuando actúe en el ejercicio de las funciones relacionadas con una determinada comunidad, no es sino un órgano integrado en la misma.

Así en el Régimen de Propiedad Horizontal, el administrador colegiado de fincas, que ejerce la administración de una o de varias comunidades de propietarios por encargo del responsable, actúa como “encargado del tratamiento”, al que se refiere el artículo 3 g) de la Ley Orgánica 15/1999, que lo configura como “la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio o



cualquier otro organismo que, solo o conjuntamente con otros, trate 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 por el consultante) 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”*.

En consecuencia, el encargado del tratamiento, en el presente supuesto el administrador de fincas consultante, deberá limitarse a emplear los datos en el ámbito de las funciones que la comunidad le haya atribuido, por ello, estará actuando conforme a las instrucciones del responsable del tratamiento cuando comunique a un órgano de la comunidad en el ejercicio de sus funciones, en el caso planteado al Presidente de ésta que así lo solicita, los datos de los propietarios contenidos en los ficheros que el encargado del tratamiento custodia.

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 artículo 12.3 de la LOPD, 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 artículo 12.4 de la LOPD, de que *“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”*.



Esta Agencia Española de Protección de Datos ha venido indicando que el deber de devolución al que se refiere el artículo 12.3 de la LOPD podrá verificarse mediante la entrega directa de los datos al propio responsable del tratamiento o mediante la realización de dicha entrega al encargado del tratamiento que este designase, toda vez que en este segundo caso el encargado actuaría como mero mandatario del responsable, siendo precisamente éste el que establece a quién han de entregarse los datos en su nombre y por su cuenta. Y así se recoge en el artículo 20.3 del Reglamento antes citado *“no obstante, el encargado del tratamiento no incurrirá en responsabilidad cuando, previa indicación expresa del responsable, comunique los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio conforme a lo previsto en el presente capítulo.”*

Este último precepto responde a la segunda consulta formulada, de manera que el administrador saliente deberá ceder los datos de los propietarios de la finca al administrador entrante si recibe dicha indicación expresa de la comunidad de vecinos a la que prestaba sus servicios.

Por su parte, el artículo 22 del aludido Reglamento dispone respecto de la conservación de los datos lo siguiente:

*“1. Una vez cumplida la prestación contractual, los datos de carácter personal deberán ser destruidos o devueltos al responsable del tratamiento o al encargado que éste hubiese designado, al igual que cualquier soporte o documentos en que conste algún dato de carácter personal objeto del tratamiento.*

*No procederá la destrucción de los datos cuando exista una previsión legal que exija su conservación, en cuyo caso deberá procederse a la devolución de los mismos garantizando el responsable del fichero dicha conservación.*

*2. El encargado del tratamiento conservará, debidamente bloqueados, los datos en tanto pudieran derivarse responsabilidades de su relación con el responsable del tratamiento.”*

Por último, en cuanto a las medidas de seguridad que hayan de ser adoptadas por quienes realicen trabajos de tratamiento de datos por cuenta de tercero, habrán de ser, en principio, las mismas que las impuestas al responsable del fichero, tal y como se desprende de lo previsto en los artículos 9 y 12.2 de la LOPD.