



- Expediente Nº: E/09441/2018

## RESOLUCIÓN DE ARCHIVO DE ACTUACIONES

De las actuaciones practicadas por la Agencia Española de Protección de Datos ante Don **A.A.A.** en virtud de denuncia presentada por los siguientes denunciados Don **B.B.B.** y los enumerados en el **Anexo 0** de la presente resolución y teniendo como base los siguientes

### HECHOS

**PRIMERO:** Con fecha 26 de noviembre de 2018, tuvo entrada en esta Agencia escrito del Denunciado 1, por medio de la cual formula DENUNCIA contra Doña **C.C.C.**, Don **D.D.D.** y Don **A.A.A.**, por lo siguientes motivos:

*“Que dicha Comunidad de propietarios venía presidida por Don **D.D.D.** y gestionada por la Administradora Doña **C.C.C.**, hasta que fueron cesados de sus cargos en virtud de incumplimiento grave por acuerdo de la Junta de propietarios adoptado en Junta General Extraordinaria (JGE) en fecha 26 de agosto de 2017 (...)*

*...los Acuerdos adoptados en Asamblea por la Junta de propietarios de una Comunidad, conforme establece el artículo 19.3 y 18.4 de la LPH, son ejecutivos desde el cierre del Acta e incluso su impugnación (no producida aquí) no suspende su ejecución, pero a pesar que tanto el Presidente como el Administrador (a) fueron cesados, no han querido acatarlos como legalmente les corresponde y de ahí ha derivado toda la problemática actual (...)*

*Que tras notificarles a ambos su cese por burofax se les requirió la entrega de la documentación y Libro de Actas obrantes en su poder (...) haciendo caso omiso a dicho requerimiento y no devolviéndolo, obligando así a la comunidad por medio de su representante legal, el sr. Don **E.E.E.**, a interponer la correspondiente denuncia (...).*

*Conforme a lo expuesto anteriormente mi sorpresa fue mayúscula, cuando recibí en mi domicilio habitual de Madrid, con mis **señas y datos personales**, una carta dimanante de la Administración FOCUS (..) en la cual Don **A.A.A.**, se dirige a mi personalmente y se presenta como el nuevo Administrador de los Garajes.*

*¿Cómo es posible que mis datos personales obren en poder de esa persona, que lo está utilizando en contra de mi voluntad (...)?*

*...al tener conocimiento de los datos personales de los comuneros y disponer de pruebas fehacientes de la utilización real e indebida de tales datos personales (...)*

*Conforme a lo anterior y, salvo superior parecer, se considera que los hechos relatados pudieran ser constitutivos de una o varias infracciones de la vigente normativa legal que regula la Protección de Datos de carácter Personal.*

*Que teniendo por presentado este escrito de **DENUNCIA**, se digne admitirlo, y previas las gestiones y comprobaciones que estime pertinentes practicar (..) se inicie un procedimiento de Tutela de derechos a favor del afectado con delimitación de las infracción/es y de las persona /s responsables con el fin de atajar las actuaciones señaladas contrarias a Derecho (...)*”.

**SEGUNDO:** En las siguientes fechas 30/07/18, 06/08/18, 10/08/18, 14/08/18, 29/08/18, 04/09/18 y 11/09/2018, se reciben reclamaciones idénticas de los denunciados reseñados, por los mismos hechos e idénticos fundamentos jurídicos.

**TERCERO:** En fecha **03/10/18** se procedió a dar traslado de la reclamación a la parte denunciada, para que alegara en derecho lo que estimara oportuno en relación a los “hechos” descritos, aportando toda aquella documentación que considerara necesaria.

**CUARTO:** En fecha **05/11/18** se recibe en este organismo escrito de alegaciones de Don **A.A.A.** (denunciado) por medio del cual manifiesta lo siguiente:

*“Efectivamente el Sr. **F.F.F.** es propietario de una plaza de garaje en la Comunidad de propietarios R.R.R., cuya Administración está encomendada a esta parte (...)*

*Se falta a la verdad de contrario cuando se afirma que la Comunidad de propietarios R.R.R., venía siendo presidida por Don **D.D.D.**, ya que sigue siendo presidida por el mismo y administrada por quien suscribe. Así, una minoría de propietarios de la citada Comunidad, sin dirigirse al Presidente como requiere la LPH, ni convocando a la totalidad de propietarios, celebraron una reunión en la que conculcando el art. 16 LPH al no dirigirse en ningún momento al Presidente para convocar la Junta General Extraordinaria que se menciona de contrario (...)*

*De este modo, conforme establece el art. 16 LPH, el único legitimado para convocar la JGE en que basa su reclamación el sr. **F.F.F.**, es el Presidente, que en el caso que nos ocupa era y es el Sr. **D.D.D.** (...).*

*Resulta del todo ridícula la fundamentación de la legitimidad de los cargos que se pretende hacer valer de contrario, ya que si esta parte diera por buenas las manifestaciones del mismo, bastaría a esta parte con reunir a unos cuantos vecinos de la comunidad, celebrar una Junta de esos propietarios sin conocimiento del resto de propietarios, que además en el caso que nos ocupa es una gran mayoría, nombrar un nuevo Presidente y administrador y con fundamento en ella reclamar la*



documentación de la comunidad y en caso contrario presentar “denuncias” ante la AEPD (...).

*Al respecto de la Denuncia interpuesta contra la anterior administradora doña C.C.C., por apropiación indebida, puesto en contacto con ella nos facilita Auto de Archivo y sobreseimiento de las Diligencias Previas nº XXX/XXXX del juzgado de Instrucción nº 5 de Torreveja derivadas de la mencionada denuncia por no haberse cometido infracción alguna.*

*Efectivamente, como se ha expuesto anteriormente, en virtud de la legitimidad que da a esta parte su condición de secretario-administrador, remití convocatoria a JGE de la Comunidad de propietarios, en ejercicio de las funciones que me corresponden y como anteriormente se ha explicado y fundamentado, ya que en caso contrario, de no convocar a los copropietarios, si que se podía incurrir en responsabilidades al privar a los copropietarios de su derecho a asistir a la junta reconocida en la LPH (Ley 49/1960, 21 julio).*

*Que serán los Tribunales de Justicia los que decidan quien ostenta legitimamente la condición de Presidente y administrador de la citada Comunidad de propietarios, sin que la AEPD tenga competencia alguna para determinar dicho extremo, estando legitimidad esta parte para tratar los datos de los comuneros en tanto dicha cuestión no sea resuelta, respetando las disposiciones legales vigentes.*

*Que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo, y por efectuadas las manifestaciones contenidas en el mismo, dando esta parte por cumplida en tiempo y forma el requerimiento efectuado por esa AEPD en el traslado de la reclamación y solicitud de información (...).*

**QUINTO:** En fecha **26/11/18** se recibe en esta Agencia escrito de Don **A.A.A.** (denunciado) por medio del cual traslada lo siguiente:

*“Todos ellos interpusieron la misma reclamación con los mismos argumentos y con el fin de legitimar los cargos en la citada Comunidad de propietarios del Presidente y administrador que ellos mismos habían elegido (...).*

*Conforme se especificó en el anterior escrito se comunicó a todos los propietarios de la Comunidad que se iban a seguir utilizando los datos exclusivamente en el ejercicio de las funciones que corresponden al Presidente y al Administrador en virtud de la LPH (...)*

*Que se remitió convocatoria de JGE y carta explicativa de dicha situación, y que se aportó por esta parte como Doc. nº 2 en que se explicaba todo lo anterior (...) acordándose seguir ejerciendo la administración hasta que los Tribunales de justicia*

*decidieran sobre la legitimidad de la presidencia y de la Administración, contando en el acta de la JGE aportada como Documento nº 3.*

*Que en caso de apreciar la reclamación interpuesta de contrario ante esa Agencia, de modo que se legitimara en los cargos a las personas que señala el sr. G.G.G. se presentaría ante ese organismo otras 100 reclamaciones por parte de los copropietarios que no desean que sus datos sean tratados por esas personas (...)*”.

**SEXTO:** En fecha **04/02/19** se recibe en este organismo escrito calificado como QUEJA al no haber contestado a la parte denunciante sobre las actuaciones realizadas por parte de este organismo, solicitando conocer el “estado de tramitación del procedimiento” en cuestión.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **I**

Es competente para resolver la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos, conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 56 en relación con el apartado 1 f) del artículo 57, ambos del 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 (en lo sucesivo, RGPD); y en el artículo 47 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (en lo sucesivo LOPDGDD)

### **II**

En el presente caso, se procede a examinar la reclamación de fecha de entrada en este organismo **27/07/18** por medio de la cual el denunciante 1 y otros (Anexo 0) denuncia un presunto “tratamiento ilícito” de sus datos personales por parte de terceros sin causa justificada para ello y sin haber otorgado consentimiento informado alguno al respecto.

Los “hechos” pueden ser constitutivos de una presunta infracción del contenido del artículo 6 RGPD, al no darse a priori las condiciones para un tratamiento lícito de sus datos personales.

La denuncia (s) formulada se basa en la recepción de carta de gestión con los datos personales de los denunciante (s), sin que autorización alguna se haya otorgado según manifiestan los mismos.

Las **comunidades de propietarios** están constituidas por el conjunto de propietarios de los diferentes pisos y locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Como así establece la TS, Sala de lo Civil, nº 780/2010, de 24/11/2010,



Rec. 1026/2007, las comunidades de propietarios existirán aún sin el otorgamiento formal del título constitutivo, ya que en la misma se establece la posibilidad de que "haya situaciones regidas por las normas de la propiedad horizontal sin que haya habido título constitutivo de la misma".

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia entre los diversos titulares, hace indispensable la creación de órganos de gestión y administración. Esta necesidad viene cubierta por la Ley de Propiedad Horizontal, que alude a aquellos órganos básicos con la función de "administrar y gestionar el correcto funcionamiento de la comunidad". Para conocerlos es preciso acudir al artículo 13 ,Ley de Propiedad Horizontal, en el que se establecen las funciones de cada uno de los órganos de gobierno, entre los que se encuentran:

- Junta de Propietarios.
- Presidente y, en su caso, vicepresidentes.
- Secretario.
- Administrador.

La **Junta de propietarios** es uno de los órganos de gobierno de la Comunidad recogidos en el apdo. 1 del art. 13 Ley 49/1960, de 21 de julio, de carácter obligatorio (\*el otro es el Presidente), cuyos cometidos, los "propios de un órgano rector colectivo", se encuentran recogidos, fundamentalmente, en el art. 14 Ley 49/1960, de 21 de julio así como en otros preceptos singulares repartidos por el texto normativo. La misma está compuesta por todos los titulares de la Comunidad y se reúne, preceptivamente, al menos una vez al año.

El artículo 16 LPH (ley 49/1960, 21 julio) dispone lo siguiente:

*"La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación".*

*"La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. 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."*

Adicionalmente, cabe considerar lo indicado en el apdo. 3 del art. 16 Ley 49/1960, de 21 de julio:

*"La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan".*

En la reclamación presentada por el denunciante, la documentación aportada no permite determinar que el cese del Presidente electo y Administrador, lo sea conforme a las exigencias de la normativa en vigor.

La mera convocatoria de un grupo de vecinos, disconforme con la gestión de la directiva de su Comunidad, no implica que los acuerdos adoptados por los mismos sean legales y que los mismos cumplan con las exigencias marcadas normativamente.

El artículo 13.7 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que salvo que los Estatutos de la comunidad de propietarios dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno (como lo son el **Presidente**, Secretario y **Administrador**) se hará por el plazo de un año y que los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

La escasa jurisprudencia viene a coincidir, como refleja entre otras la siguiente sentencia (SAP 25/02/99), en que lo que funciona en el mecanismo de remoción es fundamentalmente la confianza que la comunidad tenga depositada en el Presidente de la misma, por lo que no es necesario para su remoción la existencia de culpa, engaño o fraude.

Lo esencial de cara a la remoción del puesto de Presidente electo, es que sea la propia Junta de propietarios, convocada a tal efecto en **legal forma** y contando con las mayorías exigidas (presencia del conjunto de todos los vecinos (as), la que ha de acordar la continuidad o no de un puesto (Presidente) que se basa en la confianza en el mismo.

Lo anterior no parece darse en el caso que nos ocupa, en dónde nos encontramos con dos partes diferenciadas, que están gestionando "datos de carácter personal", al menos una de ellas sin cumplir con las exigencias marcadas legalmente.

La cuestión que en esencia se plantea excede de las competencias de este organismo, al que no le corresponde entrar a examinar la legitimidad de los acuerdos adoptados, si bien no se puede perder de vista que el "tratamiento de datos" de los vecinos del inmueble solo puede llevarse a cabo por el Presidente legalmente



designado en coordinación con el administrador designado a tal efecto, sin que pueda haber una duplicidad en el tratamiento de los mismos.

A mayor abundamiento, se aporta copia del Auto del Juzgado de Instrucción nº5 (Torrevieja) DP nº **XXX/XXXX** que declara el Sobreseimiento provisional y el **Archivo** de la causa, en esencia por lo siguiente:

*“...nos encontramos ante una **situación puramente civil** dimanante de las diferencias entre los vecinos de la agrupación de comunidades de vecinos, y de su relación contractual de servicios con la Administradora investigada”*

*“...como ya he quedado dicho existen desavenencias entre los distintos bloques que configuran la Agrupación Residencial Viñamar IV, lo que incide en la legitimidad de los nombramientos y ceses de los Administradores de dicha agrupación, así en aplicación de los principios que inspiran el Derecho penal la valoración como delictiva de la conducta conllevaría una respuesta punitiva (...) ha de quedar reservada para aquellos comportamientos más reprochables (...) lo que en el caso que nos ocupa puede conducir a un posible reproche civil una vez constatada que la denunciada había adquirido algunos (...)”.*

Compartiendo este organismo, que la cuestión principal se debe dilucidar en sede jurisdiccional **civil**, pero observando las cautelas precisas en el tratamiento de los datos de carácter personal de los vecinos (as) de la Comunidad, que insistimos solo pueden ser “tratados” por la persona legitimada ab initio, absteniéndose la parte contraria hasta que exista pronunciamiento judicial **firme** al respecto, o aportando el Auto correspondiente del Juzgado que esté conociendo del fondo del asunto en otro sentido, en orden a su análisis por esta Agencia.

### III

De acuerdo con lo expuesto, analizadas las pruebas aportadas y argumentaciones esgrimidas, no cabe hablar de conducta contraria a la normativa en vigor en materia de protección de datos, dado que los datos de los propietarios son tratados legítimamente por el Presidente y Administrador legalmente elegidos, sin que corresponda a este organismo entrar a valorar una cuestión que en esencia deben dilucidar los Tribunales del orden jurisdiccional civil.

Lo anterior no impide recordar a las partes, que será en vía judicial dónde deban solicitar las medidas oportunas, que permita seguir tratando los datos personales de los miembros de la Comunidad, de lo contrario se podría producir un



tratamiento ilegal por parte de aquella parte que esté usurpando las funciones de la otra o que no cuente con el debido respaldo legal.

Se recuerda a ambas partes, que dentro de las potestades de este organismo, como Autoridad de Control, el artículo 58.2 RGPD contempla el siguiente poder correctivo: “f) *imponer una limitación temporal o definitiva del tratamiento, incluida su prohibición*”, sin perjuicio de que un presunto tratamiento inadecuado puede acarrear la imposición de la correspondiente **multa administrativa**, lo que se comunica a ambas partes a los efectos legales oportunos.

Sobre cuestiones como la planteada, se ha pronunciado la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional (vgr. **SAN 08/07/10**), señalando que se debe evitar someter a este organismo cuestiones **complejas** o cuya solución corresponda a órganos jurisdiccionales especializados (vgr. civil, mercantil, etc), que pueden producir pronunciamientos diversos sobre asuntos idénticos, con el riesgo para la seguridad jurídica que ello implica.

Por lo tanto, de acuerdo con lo señalado, por la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos,

**SE ACUERDA:**

- **PROCEDER AL ARCHIVO** de las presentes actuaciones.
- **NOTIFICAR** la presente Resolución a la parte denunciada Don **A.A.A.**, junto con el **Anexo 0** de la presente Resolución.
- **NOTIFICAR** a cada uno de los denunciados determinados en el Anexo 0 de la presente Resolución.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa (artículo 48.2 de la LOPD), y de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los interesados podrán interponer, potestativamente, recurso de reposición ante la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de esta resolución o directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25 y en el apartado 5 de la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación de este acto, según lo previsto en el artículo 46.1 del referido texto legal.

Mar España Martí

Directora de la Agencia Española de Protección de Datos



**Anexo 0.**

**Reclamante 1. B.B.B..**

**Reclamante 2. E.E.E..**

**Reclamante 3. G.G.G.**

**Reclamante 4. H.H.H..**

**Reclamante 5. I.I.I..**

**Reclamante 6. J.J.J..**

**Reclamante 7. K.K.K..**

**Reclamante 8. F.F.F.**

**Reclamante 9. L.L.L..**

**Reclamante 10. M.M.M..**