

Protección DE Datos Y Administración DE Fincas

GUÍAS SECTORIALES **AEPD**



AGENCIA
ESPAÑOLA DE
PROTECCIÓN
DE DATOS





ÍNDICE

PRESENTACIÓN

- 1 Legitimación para el tratamiento de datos
- 2 Identificación de tratamientos de datos
- 3 Registro de actividades de tratamiento
- 4 El administrador de fincas como encargado del tratamiento
 - 4.1 Responsabilidad
 - 4.2 Encargado del tratamiento
- 5 Obligaciones de los administradores de fincas derivadas de su actividad específica en el ámbito de las comunidades de propietarios
- 6 Obligaciones en materia de seguridad en los tratamientos de datos personales de las comunidades de propietarios
- 7 Análisis de supuestos específicos
 - 7.1 Impago de recibos de la comunidad por los propietarios
 - 7.2 Acceso y obtención de copias de la documentación de la comunidad por parte de los propietarios de viviendas en régimen de propiedad horizontal
 - 7.3 Exhibición del libro de actas de la comunidad de propietarios a entidades financieras
 - 7.4 Videovigilancia en comunidades de propietarios regidas por la Ley de Propiedad Horizontal
 - 7.5 Otras actividades
- 8 Algunas FAQ
- 9 Guías y herramientas de ayuda de la Agencia Española de Protección de Datos

ANEXO

Licencia de contenidos



La presente es una publicación que pertenece a la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) y está bajo una licencia Reconocimiento - NoComercial - SinObraderivada (by-nc-nd) Creative Commons:

Atribución (BY): El autor permite a terceros cualquier uso de su obra siempre y cuando se le atribuya su autoría.

No comercial (NC): El beneficiario de la licencia tiene el derecho de copiar, distribuir, exhibir y representar la obra y hacer obras derivadas para fines no comerciales.

No derivadas: El beneficiario de la licencia solamente tiene el derecho de copiar, distribuir, exhibir y representar copias literales de la obra y no tiene el derecho de producir obras derivadas.





PRESENTACIÓN

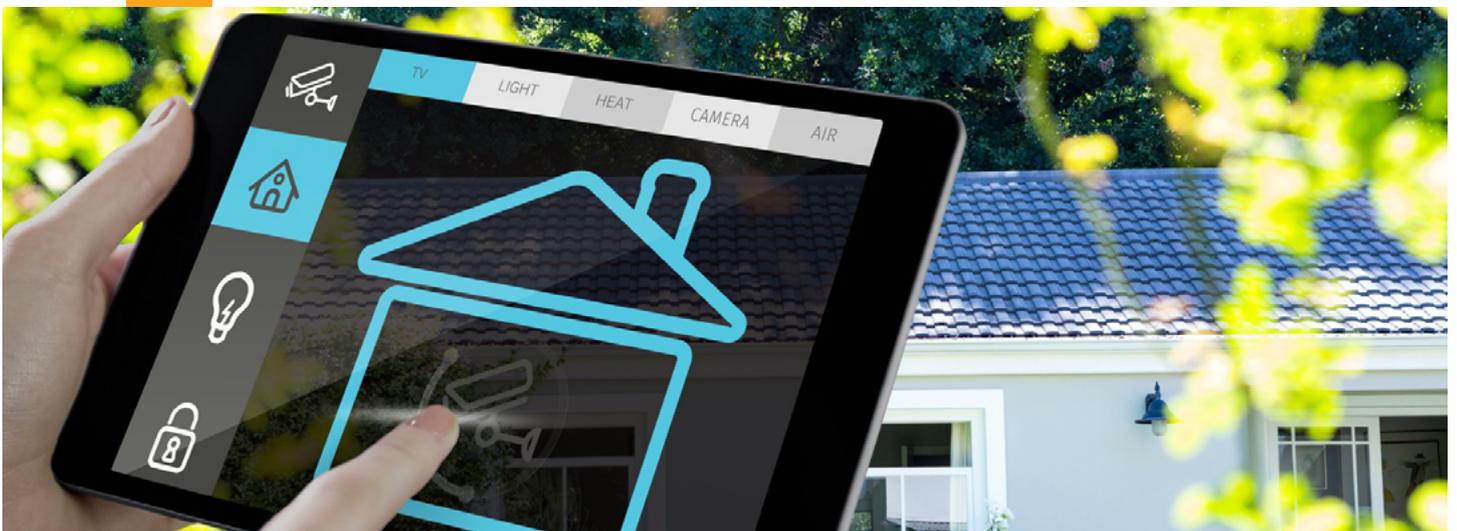
Esta guía forma parte del conjunto de iniciativas adoptadas por la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) con la finalidad de facilitar a las empresas, especialmente a las pymes, el conocimiento y cumplimiento de la normativa de protección de datos.

El colectivo de administradores de fincas tiene unas características particulares que justifican el que su actividad sea objeto de una especial atención. Cuando los administradores de fincas intervienen en la gestión de los asuntos de las comunidades de propietarios asumen unas funciones de asesoramiento y consultoría que se extienden también al ámbito de la protección de los datos que las comunidades manejan. Al mismo tiempo, se da la circunstancia de que los administradores de fincas que actúan por cuenta de las comunidades de propietarios desempeñan generalmente el papel de encargados de tratamiento en relación con los datos de los propietarios.

Los administradores tienen, por tanto, ese doble papel de gestores materiales de los tratamientos que llevan a cabo en el marco de la prestación de sus servicios a las comunidades y de asesores de estas últimas en todo lo relacionado con la protección de los datos personales afectados.

Estos tratamientos de datos por parte de las comunidades de propietarios afectan a la mayoría de los ciudadanos en España. Son, además, tratamientos con características muy similares en la mayor parte de los casos, lo que no excluye que pueda haber situaciones en que se realicen tratamientos menos convencionales, o que, dependiendo de circunstancias concretas, algunos tratamientos puedan tener una cierta complejidad.

Por todas estas circunstancias, la Agencia Española ha entendido que publicar una guía orientada a la protección de datos en las comunidades de propietarios dirigida a los administradores de fincas podría contribuir tanto a facilitar la tarea de estos, ofreciéndoles una información que se ajusta





PRESENTACIÓN

específicamente a sus necesidades, como a mejorar el nivel de protección de todos los ciudadanos cuyos datos se manejan en este contexto.

La guía aborda, en primer lugar, cuestiones generales de la normativa de protección de datos que se aplican también a los tratamientos de datos realizados por las comunidades de propietarios. En este sentido, se incluyen secciones dedicadas a las definiciones de conceptos básicos como el de dato personal, o a la forma de organizar las relaciones entre la comunidad de propietarios, como responsable de tratamiento, y el administrador de fincas, como encargado.

Por otro lado, la guía contempla tratamientos específicos que, como se ha dicho anteriormente, son con frecuencia comunes a todas las comunidades de propietarios: información sobre propietarios con pagos pendientes, videovigilancia o tratamientos de datos de empleados.

Por otra parte, desde el 25 de mayo de 2018 es aplicable el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) de la Unión Europea, que introduce cambios sustanciales en la normativa aplicable en España. En algunos aspectos, el RGPD contiene importantes novedades. Algunas de ellas afectarán a los tratamientos realizados en el ámbito de las comunidades de propietarios como, por ejemplo, la supresión de la obligación de notificar los ficheros a los registros públicos de protección de datos, sin perjuicio de la configuración de un registro de actividades de tratamiento.

Otras, sin embargo, y dadas las características de esos tratamientos, no parece que vayan a tener impacto con carácter general en este ámbito. Eso ocurrirá, por ejemplo, en obligaciones como la de designar un delegado de protección de datos o realizar evaluaciones de impacto sobre la protección de datos. Estas medidas las reserva el Reglamento para entidades que lleven a cabo tratamientos que impliquen un cierto nivel de riesgo para los derechos y libertades de los titulares de los datos, circunstancia que no parece darse en los tratamientos habituales en las comunidades de propietarios.

En la guía hay referencias a algunas de estas novedades, principalmente en lo referente al registro de actividades de tratamiento, derecho de información o las obligaciones a cumplir.

Para ayudar a la adaptación tanto de responsables públicos como privados al RGPD, la Agencia Española de Protección de Datos ha publicado numerosas guías así como directrices al respecto.

Todas ellas están accesibles en la página web de la Agencia y pueden proporcionar un apoyo útil como complemento a esta Guía.



1.

Legitimación para el tratamiento de datos

Los administradores de fincas realizan múltiples tratamientos de datos de carácter personal cuando actúan **por cuenta de las comunidades de propietarios**. Desde la perspectiva de la normativa de protección de datos de carácter personal, están legitimados para tratar y disponer de los datos de los copropietarios que resulten necesarios para la gestión ordinaria de los asuntos de la comunidad, ya que actúan en relación con las comunidades a las que prestan servicios como encargados de tratamiento.

Asimismo, las comunidades de propietarios respecto del tratamiento de datos de los comuneros se encuentran legitimados, a los efectos de las causas que recoge el RGPD, en el cumplimiento de una obligación legal en consonancia con el articulado de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).





2.

Identificación de tratamientos de datos

En su gestión ordinaria, una comunidad de propietarios puede servirse de diferentes tipos de datos de carácter personal con los que realizar **diversos tratamientos**. El tratamiento más usual de una comunidad de propietarios es el que incorpora información con los datos de carácter personal de las **personas físicas integrantes de la propia comunidad**.

Generalmente, en este son objeto de tratamiento los siguientes datos personales: nombre de los propietarios, teléfonos de contacto, direcciones postales, números de DNI y direcciones de correo electrónico. Suele denominarse a este tratamiento **“gestión de la comunidad de propietarios”** o **“propietarios”**, y la comunidad se sirve de él para su gestión contable, fiscal y administrativa, asegurando el cumplimiento por los propietarios de las obligaciones impuestas por la LPH y el ejercicio de los derechos que corresponden a los copropietarios en la comunidad.



Los tratamientos de datos más comunes de las comunidades de propietarios se realizan con la “finalidad” de “gestión” de la comunidad. Ésta se sirve de ellos para diversas “funciones” legales y contractualmente asumidas, así como para facilitar el ejercicio de sus derechos a los propios comuneros.

La normativa de protección de datos **no impide** que la comunidad de propietarios disponga también de **otros datos personales de los copropietarios**, siempre que dichos datos sean adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario para los fines propios de dicha comunidad.

Finalmente, en muchas ocasiones las comunidades de propietarios aprueban la instalación de sistemas de cámaras o videocámaras, que dan lugar a tratamientos de imágenes de personas físicas identificadas o identificables. En este caso, existiría un **tratamiento que se puede denominar “videovigilancia”** o de “cámaras de seguridad”, cuya finalidad principal es la seguridad y control de accesos y/o vigilancia de las instalaciones y elementos comunes del inmueble.



3.

Registro de actividades de tratamiento

Con la aplicación del RGPD desde el 25 de mayo de 2018, desaparece la obligación de notificar ficheros a la AEPD, por lo que las comunidades de propietarios no deben realizar dicho trámite.

No obstante lo anterior, con el RGPD los responsables y encargados deben mantener el Registro de Actividades de Tratamiento por escrito, en el que se incluya una descripción de los tratamientos de datos que realicen con la siguiente información:



Registro de actividades del RGPD

Responsable de tratamiento (Comunidad de propietarios)	Encargados de tratamiento (Administradores de Fincas)
Nombre y datos de contacto del responsable (o representante)	Nombre y datos de contacto del encargado (o representante)
Fines del tratamiento	Categorías de tratamientos efectuados por cuenta de cada responsable
Categorías de datos personales	---
Categorías de afectados	---
Descripción de las medidas técnicas y organizativas de seguridad	Descripción de las medidas técnicas y organizativas de seguridad
Categorías de destinatarios de comunicaciones, incluidos terceros países u organizaciones internacionales	---
Transferencias internacionales. Documentación de garantías adecuadas en el caso del art. 49.1, párrafo segundo RGPD	Transferencias internacionales. Documentación de garantías adecuadas en caso del art. 49.1, párrafo segundo RGPD
Cuando sea posible, plazos previstos para las supresión de las diferentes categorías de datos	---

A este respecto, al menos todas las comunidades de propietarios deberán tener el registro de actividades referente al tratamiento derivado de la “gestión de la comunidad de propietarios” o “propietarios”, por cuanto que las actividades de tratamiento no son ocasionales. Otro registro que podría existir sería el relativo a la “videovigilancia” o “cámaras de seguridad”.

Por su parte, los administradores de fincas como encargados de tratamiento también tendrán que configurar su registro de actividades de tratamiento en relación con las comunidades de propietarios a las que prestan su servicio. Es decir, el administrador de fincas, como encargado del tratamiento de datos personales de una comunidad de propietarios, llevará un registro de todas las categorías de actividades de tratamiento efectuadas por cuenta de un responsable que contenga:



3.

Registro de actividades de tratamiento

- El nombre y los datos de contacto del encargado o encargados y de cada responsable por cuenta del cual actúe el encargado y, en su caso, de los representantes y del delegado de protección de datos.
- Las categorías de tratamientos efectuados por cuenta de cada responsable; cuando sea posible, una descripción general de las medidas técnicas y organizativas de seguridad implementadas en relación con los tipos de tratamientos de datos realizados.
- En su caso, las transferencias internacionales a un tercer país que, aunque no sean frecuentes, se pueden producir, por ejemplo, si se contratan servicios de “cloud computing” con servidores fuera del Espacio Económico Europeo, así como las garantías para el supuesto excepcional recogido en el artículo 49.1 segundo párrafo del RGPD, si es que tuviera lugar.
- Estos registros constarán por escrito, inclusive en formato electrónico.
- El encargado del tratamiento y, en su caso, su representante pondrán el registro a disposición de la Agencia Española de Protección de Datos si esta lo solicita.



A partir de la aplicación del RGPD -25 de mayo de 2018- desaparece la obligación de notificar la creación de ficheros. En su lugar, surgen un conjunto de medidas de carácter interno que el responsable y el encargado de los tratamientos deberán impulsar y tener documentadas “a disposición” de la AEPD. Estas medidas se concretan en el denominado Registro de Actividades de Tratamiento.



4.

El administrador de fincas como encargado del tratamiento

4.1 Responsabilidad

La finalidad de los tratamientos de datos realizados por las comunidades de propietarios es su gestión, asegurar el cumplimiento por los propietarios de las obligaciones impuestas por la LPH, así como garantizar el adecuado ejercicio de los derechos que corresponden a los comuneros y a los “terceros” en la comunidad.



La finalidad perseguida por los tratamientos de datos realizados por las comunidades de propietarios es la de asegurar el correcto desenvolvimiento de la comunidad.

La condición de **responsable del tratamiento** recae sobre la comunidad de propietarios.

El administrador de fincas de una determinada comunidad de propietarios, desarrolla únicamente las actividades que le atribuye la LPH. Muchas de estas funciones conllevan el tratamiento de datos de personas físicas identificadas o identificables, que pueden ser los propietarios sometidos al régimen de propiedad horizontal, pero también otros vecinos, no propietarios de la finca administrada, o terceras personas que pueden verse afectadas por la actuación de la comunidad o de alguno de los propietarios.



La condición de responsable de los tratamientos que se realizan para la adecuada gestión y funcionamiento de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal corresponde a la propia comunidad de propietarios.





4.

El administrador de fincas como encargado del tratamiento

4.2 Encargado del tratamiento

En el régimen de propiedad horizontal, el administrador de fincas, que **ejerce la administración** de una o de varias comunidades por encargo del responsable, actúa como “encargado del tratamiento”.

Para que la relación entre comunidad de propietarios -responsable- y el administrador -encargado del tratamiento- se ajuste a la normativa de protección de datos, es preciso que se cumplan las siguientes condiciones referidas en el artículo 28 del RGPD:

- Que el acceso a los datos por el administrador de fincas se efectúe con la exclusiva finalidad de prestar un servicio al responsable del tratamiento, y que dicha relación de servicios se encuentre **contractualmente** establecida.
- La relación contractual deberá constar **por escrito** o en alguna otra forma que permita acreditar su celebración y contenido.
- Se establecerá expresamente que el administrador de fincas únicamente tratará los datos conforme a las instrucciones de la comunidad de propietarios, y 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 administrador de fincas debe **limitarse** a emplear los datos en el ámbito de las **funciones** de la comunidad de propietarios que le haya designado.
- Que tanto el administrador de fincas, así como cualquier persona que trabaje para él, deberán respetar la confidencialidad en el tratamiento de los datos personales.
- Se entiende que el administrador de fincas actúa conforme a las instrucciones del responsable del tratamiento cuando, en el ejercicio de sus funciones, trata los datos de los propietarios contenidos en los ficheros que custodia.
- Al término de su relación, el administrador de fincas deberá **devolver** a la comunidad de propietarios todos los soportes y/o documentos en los que consten datos de carácter personal objeto de tratamientos de datos.
- No obstante, el administrador podrá conservar los datos personales objeto de tratamiento en tanto pudieran derivarse responsabilidades de su relación con la comunidad de propietarios.



4.

El administrador de fincas como encargado del tratamiento

- Asistirá a la comunidad de propietarios cuando por algún afectado se ejercite alguno de los derechos que reconoce la normativa de protección de datos de carácter personal.
- Ayudará al responsable para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones en aquellos supuestos en que se produzca una brecha de seguridad, sobre todo cuando se deba comunicar a la Agencia Española de Protección de Datos.
- Las **medidas de seguridad** que hayan de ser adoptadas por los administradores que realicen tratamientos de datos por cuenta de comunidades serán las mismas que las que sean exigibles al responsable.
- En el supuesto de que el administrador **incumpliera estas obligaciones**, destinando los datos a otra finalidad, comunicándolos a terceras personas o utilizándolos en contra de lo previsto en el contrato, podrá ser considerado responsable del tratamiento, respondiendo de las infracciones en que hubiera incurrido personalmente.

Para tratar datos de carácter personal de los copropietarios de una comunidad de propietarios en virtud de un encargo de servicios y/o gestiones diferentes de las comprendidas en la LPH, se deberá contar con el consentimiento específico, informado e inequívoco de todos los afectados.



El encargo del tratamiento a favor del administrador de fincas debe encontrarse documentado en un contrato, en el que se especificarán las obligaciones de las partes contratantes en relación con la normativa de protección de datos.





5.

Obligaciones de los administradores de fincas derivadas de su actividad específica en el ámbito de las comunidades de propietarios

Las principales obligaciones establecidas por la normativa de protección de datos recaen sobre el responsable del tratamiento, si bien los administradores de fincas, tanto en el ámbito de su función de asesoramiento y representación de las comunidades de propietarios, como actuando como “encargados del tratamiento”, **deberán facilitar su cumplimiento y participar del mismo.**



El administrador de fincas debe facilitar a las comunidades toda la información que precisen para adecuar sus tratamientos de datos de carácter personal a la normativa de protección de datos. Dicha información y asesoramiento debe referirse tanto a la actividad interna y ordinaria de la comunidad, como a la relativa a la contratación de obras, bienes y/o servicios provenientes de terceros.

- El RGPD se caracteriza por la proactividad, de manera que los responsables aplicarán las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar y estar en condiciones de demostrar que el tratamiento de datos personales se lleva a cabo de conformidad con la norma. Tales medidas se revisarán y actualizarán cuando sea necesario.
- El principio de responsabilidad proactiva se describe en el RGPD como la necesidad de que el responsable del tratamiento aplique medidas técnicas y organizativas apropiadas a fin de garantizar y poder demostrar que el tratamiento es conforme con el Reglamento.
- En términos prácticos, este principio requiere que las organizaciones analicen qué datos tratan, con qué finalidades lo hacen y qué tipo de operaciones de tratamiento llevan a cabo.
- A partir de este conocimiento deben determinar de forma explícita la forma en que aplicarán las medidas que el RGPD prevé, asegurándose de que esas medidas son las adecuadas para cumplir con el mismo y de que pueden demostrarlo ante los interesados y ante las autoridades de supervisión. En síntesis, este principio exige una actitud consciente, diligente y proactiva por parte de las comunidades de propietarios y por los administradores de fincas frente a todos los tratamientos de datos personales que lleven a cabo.



5.

Obligaciones de los administradores de fincas derivadas de su actividad específica en el ámbito de las comunidades de propietarios

- **Registro de actividades del tratamiento.** Anteriormente ya nos hemos referido al mismo en un apartado específico de esta Guía. No obstante, y puesto que esta sección se refiere a las obligaciones, conviene recordar que, en la medida que no son tratamientos ocasionales, debe configurarse dicho registro, tanto por parte de las comunidades como responsables, como por los administradores que actúan como encargados de tratamiento.
- **Derecho de información.** Con carácter general, se deberá dar cumplimiento a este derecho de información en el momento de recogida de los datos personales.

Respecto a la LOPD, el RGPD ha ampliado considerablemente la información que se debe facilitar al respecto, por lo que la AEPD, en su “Guía para el cumplimiento del deber de informar”, recomienda que se adopte un sistema de doble capa, distinguiendo entre una información básica y otra de carácter adicional, a la que se pudiera acceder de forma sencilla y rápida, por ejemplo, a través de una dirección electrónica.

En la primera capa debería constar la información básica:

- La identidad del responsable y de su representante, en su caso
- La finalidad del tratamiento
- La posibilidad de ejercer los derechos establecidos en los artículos 15 a 22 del RGPD

Si se diese el caso, cuando los datos fueran a ser tratados para la elaboración de perfiles habría que informar en la primera capa de dicha circunstancia, así como del derecho a oponerse a la adopción de decisiones automatizadas.

Y en la segunda capa el resto de información recogida en el artículo 13 del RGPD, y en el 14, si fuera el caso.

Es decir, se deberá informar a los copropietarios afectados expresa e inequívocamente en los términos descritos anteriormente. Asimismo, dicha información deberá figurar en los formularios, tradicionales o electrónicos de recogida de información utilizados por los administradores.

No obstante, respecto a aquellos que hayan sido informados con la antigua normativa (LOPD y su reglamento de desarrollo) no es necesario que se vuelva a cumplir con este derecho con el contenido del RGPD.

- **Principios del RGPD.** En el tratamiento de los datos personales deberán cumplirse los principios de licitud, lealtad y transparencia, limitación de la finalidad, minimización de datos, exactitud, limitación del plazo de conservación, integridad y confidencialidad, y responsabilidad proactiva.



5.

Obligaciones de los administradores de fincas derivadas de su actividad específica en el ámbito de las comunidades de propietarios

RECUERDE

- Que se deben recoger solo los datos personales adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario en relación con las finalidades de que se trate relativas a la gestión ordinaria de asuntos de la comunidad de propietarios.
- Que se deben tratar los datos de los comuneros de forma lícita, leal y transparente.
- Que no se deben usar los datos ulteriormente para finalidades incompatibles.
- Que no serán conservados los datos de los comuneros por un tiempo mayor del necesario para los fines del tratamiento.
- Que serán tratados de manera que se garantice una seguridad adecuada de los datos personales de los comuneros.

- **Conservación de datos.** Si bien uno de los principios que hemos indicado anteriormente que establece el RGPD es el relativo a la limitación del plazo de conservación, la norma europea al regular el derecho de supresión determina una serie de excepciones en las que no procedería dicha supresión. Entre estas excepciones se encuentran:
 - Cumplimiento de una obligación legal que requiera el tratamiento de datos impuesta por el Derecho de la Unión o de los Estados miembros que se aplique al responsable del tratamiento.
 - Para la formulación, el ejercicio o la defensa de reclamaciones.

Por tanto, la normativa de protección de datos permite conservar los datos personales durante el tiempo en que pueda exigirse algún tipo de responsabilidad derivada de una relación u obligación jurídica, o de la ejecución de un contrato o de la aplicación de medidas precontractuales solicitadas por el interesado.

El administrador de fincas solo podrá conservar los datos personales que sean estrictamente imprescindibles durante el período de prescripción que marca la normativa fiscal, contable, social o civil.

Finalizado dicho plazo los datos deberán destruirse. Solo podrán conservarse si se disocian previamente o si, con carácter excepcional, atendidos los valores históricos, estadísticos o científicos de acuerdo con la legislación específica, se decide el mantenimiento íntegro de determinados datos.



5.

Obligaciones de los administradores de fincas derivadas de su actividad específica en el ámbito de las comunidades de propietarios

RECUERDE

- Que deberán definirse los plazos de conservación de los datos personales de los propietarios afectados.
- Que deberán establecerse procedimientos para determinar que se han cumplido los plazos máximos de conservación de los datos personales de los copropietarios.

- **Deber de confidencialidad.** Otro de los principios que recoge el RGPD, y al que hemos hecho alusión con anterioridad es el de confidencialidad. Este principio conlleva que, en el tratamiento de datos de carácter personal, se debe garantizar el cumplimiento del deber de confidencialidad o secreto. Este deber, que incumbe a los responsables de las comunidades y a los administradores que intervengan en cualquier fase del tratamiento, comporta que no puedan revelar ni dar a conocer su contenido teniendo el deber de guardarlos. La obligación de secreto del administrador subsistirá aún después de finalizar sus relaciones con la comunidad de propietarios.

RECUERDE

- Que se deberá informar adecuadamente a todas las personas que tratan datos de carácter personal de la obligación de guardar secreto sobre los datos que conozcan en el ejercicio de sus funciones, de sus obligaciones y de las consecuencias de no cumplirlas.
- Que se deberá dejar constancia de dicha información.

- **Comunicaciones de datos de carácter personal.** Supone la revelación de datos realizada a favor de persona distinta del interesado.

Solo se podrán ceder y/o comunicar los datos personales de los comuneros a terceras per-



5.

Obligaciones de los administradores de fincas derivadas de su actividad específica en el ámbito de las comunidades de propietarios

sonas si concurre alguno de los supuestos que legitiman el tratamiento de datos personales que regula el artículo 6 del RGPD:

- Consentimiento del afectado.
- Cumplimiento de una obligación legal.
- Ejecución de un contrato.
- Misión realizada en interés público.
- Intereses vitales.
- Interés legítimo perseguido por el responsable del tratamiento o por un tercero.

En su caso, la sanción a imponer recaerá sobre el responsable -la comunidad de propietarios-, o sobre el encargado del tratamiento -el administrador de fincas-, o sobre ambos, dependiendo de cómo mantengan regulada su relación y de si disponen de contrato de acceso de datos por cuenta de terceros o no.

Todos los agentes implicados en el tratamiento de datos deberán cumplir con los mandatos derivados de la normativa de protección de datos y de la legislación sectorial aplicable a la administración de fincas, con especial atención a las especialidades derivadas del tratamiento de información personal en este ámbito.

Cuando el administrador actúe como encargado del tratamiento de una comunidad de propietarios no podrá comunicar los datos a otras personas, ni siquiera para su conservación. No obstante, podrá recurrir a otro encargado (subencargado), y, por tanto, comunicarle los datos contando con la autorización previa por escrito, que podrá ser de carácter general, por ejemplo, para la subcontratación de servicios de "cloud computing". En ese caso el administrador habrá de informar a la comunidad de propietarios de cualquier cambio que se produzca con el subencargado (Guía de cloud computing).

RECUERDE

- Que para que pueda producirse una comunicación de datos personales se debe estar legitimado para ello en los términos del artículo 6 del RGPD.
- Los encargados del tratamiento no pueden comunicar los datos a terceros, ni siquiera para su conservación, salvo que tenga servicios subcontratados, por ejemplo, de "cloud computing" y cuente con la autorización de la comunidad.



6.

Obligaciones en materia de seguridad en los tratamientos de datos personales de las comunidades de propietarios

El RGPD prevé que los responsables y encargados del tratamiento aplicarán las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo.

Por tanto, las medidas de seguridad que se adopten dependerán del riesgo inherente a cada tipo de tratamiento realizado.

No obstante lo anterior, y dado el escaso riesgo que puede suponer los tratamientos referidos a “gestión de la comunidad de propietarios”/“propietarios” o “videovigilancia”/“cámaras de seguridad”, podría atenderse dicha obligación con la ayuda de la herramienta FACILITA que para este tipo de tratamientos ha diseñado la AEPD, accesible en su página web, sin perjuicio de adoptar las correspondientes medidas de seguridad.

RECUERDE

Entre las medidas de seguridad que se podrían adoptar:

- Cuando el mismo ordenador o dispositivo se utilice para el tratamiento de datos personales y fines de uso personal se recomienda disponer de varios perfiles o usuarios distintos para cada una de las finalidades.
- Se recomienda disponer de perfiles con derechos de administración para la instalación y configuración del sistema y usuarios sin privilegios o derechos de administración para el acceso a los datos personales. Esta medida evitará que en caso de ataque de ciberseguridad puedan obtenerse privilegios de acceso o modificar el sistema operativo.
- Se garantizará la existencia de contraseñas para el acceso a los datos personales almacenados en sistemas electrónicos.
- Cuando a los datos personales accedan distintas personas, para cada persona con acceso a los datos personales, se dispondrá de un usuario y contraseña específicos (identificación inequívoca).
- Se debe garantizar la confidencialidad de las contraseñas, evitando que queden expuestas a terceros. Para la gestión de las contraseñas puede consultar la guía de privacidad y seguridad en internet de la Agencia Española de Protección de Datos y el Instituto Nacional de Ciberseguridad.

También se pueden implementar las siguientes medidas técnicas de salvaguarda:



6.

Obligaciones en materia de seguridad en los tratamientos de datos personales de las comunidades de propietarios

- **Actualización de ordenadores y dispositivos:** Los dispositivos y ordenadores utilizados para el almacenamiento y el tratamiento de los datos personales deberán mantenerse actualizados en la media posible.
- **Malware:** En los ordenadores y dispositivos donde se realice el tratamiento automatizado de los datos personales se dispondrá de un sistema de antivirus que garantice en la medida posible el robo y destrucción de la información y datos personales. El sistema de antivirus deberá ser actualizado de forma periódica.
- **Cortafuegos o Firewall:** Para evitar accesos remotos indebidos a los datos personales se velará para garantizar la existencia de un firewall activado en aquellos ordenadores y dispositivos en los que se realice el almacenamiento y/o tratamiento de datos personales.
- **Cifrado de datos:** Cuando se precise realizar la extracción de datos personales fuera del recinto donde se realiza su tratamiento, ya sea por medios físicos o por medios electrónicos, se deberá valorar la posibilidad de utilizar un método de encriptación para garantizar la confidencialidad de los datos personales en caso de acceso indebido a la información.
- **Copia de seguridad:** Periódicamente se realizará una copia de seguridad en un segundo soporte distinto del que se utiliza para el trabajo diario. La copia se almacenará en lugar seguro con el fin de permitir la recuperación de los datos personales en caso de pérdida de la información.

Por otra parte, uno de los problemas que plantea la prestación de servicios entre el administrador y la comunidad de propietarios es la ubicación del fichero. La solución más habitual es que el propio administrador de fincas se encargue de la custodia de esos datos, en su oficina y con sus propios medios.

En este supuesto, será el administrador quien deberá implementar las medidas de seguridad adecuadas para el nivel de seguridad que requiera el fichero. Las medidas de seguridad a adoptar por el administrador deben documentarse en el contrato de encargo del tratamiento. La custodia de los tratamientos con datos de carácter personal pasa así a conformar una de las obligaciones básicas del administrador de fincas.

Sin embargo, no debe olvidarse que, en caso de que los ficheros se encuentren ubicados en la oficina profesional del administrador de fincas, este no será más que un mero encargado del tratamiento, que limitará su actividad a la custodia de los datos y al cumplimiento del resto de las obligaciones que, como tal encargado, le correspondan.



6.

Obligaciones en materia de seguridad en los tratamientos de datos personales de las comunidades de propietarios

RECUERDE

- Que para documentar adecuadamente las medidas de seguridad técnicas y organizativas implantadas se puede utilizar el documento de seguridad.
- Que deberá formar e informar de sus obligaciones al personal que maneje datos de carácter personal, definiendo claramente sus funciones, su deber de confidencialidad, y sus posibilidades y limitaciones de acceso a los datos personales.
- Que deberá controlar los accesos a la información de carácter personal, gestionar adecuadamente los soportes de información, y garantizar la identificación y autenticación de los usuarios del sistema de información.
- Que debe existir un procedimiento para gestionar las autorizaciones para la salida de dispositivos portátiles que contienen datos personales fuera de los locales u oficina del responsable.





7.

Análisis de supuestos específicos

7.1

Impago de los recibos de la comunidad por los propietarios

Con carácter general, la publicación en el tablón de avisos de la finca de la identidad de los propietarios deudores y/o de las cuotas vencidas e impagadas por estos a la comunidad no está amparada por la normativa de protección de datos.

Ahora bien, la Ley de Propiedad Horizontal, en su objetivo de lograr que las comunidades puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas, brinda la posibilidad de dar **publicidad a través de la convocatoria** de la Junta de propietarios de la identidad de aquellas personas que no se encuentren al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad. Esta publicidad conlleva el conocimiento por todos los copropietarios de la identidad de los deudores, así como del importe de su deuda, sin que sea necesario recabar el consentimiento de los mismos.

A su vez, la LPH establece que, entre las **obligaciones de cada propietario** se encuentra la consistente en **comunicar** a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, **el domicilio** en España a efectos de **citaciones y notificaciones** relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones **el piso o local perteneciente a la comunidad**, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia en la que conste la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.



7.

Análisis de supuestos específicos

- Con carácter general, la publicación en el tablón de avisos de la comunidad de una relación de propietarios que no se encuentran al corriente en pago de sus cuotas no está amparada por la normativa de protección de datos.
- Ahora bien, la LPH permite la publicidad de la identidad de los deudores y de sus deudas con la comunidad, incorporando dichos datos a la convocatoria de la Junta.
- Excepcionalmente, cuando no exista constancia del domicilio de algún propietario, al no haber facilitado este dato a la comunidad, se podrá publicar en el tablón de anuncios de la comunidad -o en otro lugar visible de uso general habilitado al efecto- la convocatoria de la Junta de propietarios. Para este supuesto, deberán hacerse constar, junto con el documento publicado, los motivos de dicha publicación, extendiéndose diligencia por la persona que ejerza las funciones de secretario.



La publicación de la relación de propietarios con cuotas vencidas y pendientes de pago, mediante comunicación singularizada y periódica remitida a cada uno de ellos, tampoco encuentra cobertura en la normativa de protección de datos. Incluso en el supuesto en el que no se haga mención expresa a la identificación personal del vecino o vecinos deudores, significando únicamente el dato relativo a la vivienda, dicha comunicación tampoco resulta conforme con la normativa de protección de datos, ya que dicho dato o referencia va siempre asociado a la del titular de la vivienda, con lo que no cabe duda de que se tratará de datos de carácter personal, al referirse a personas físicas identificables.

El hecho de que en las comunicaciones personales a los propietarios aparezca, con carácter periódico, la contabilidad de la comunidad y una relación de propietarios que no están al corriente de pago en las cuotas, implica una cesión o divulgación de los datos a una generalidad de personas, que puede resultar excesivo, teniendo en cuenta que la habilitación legal para la comunicación de los referidos datos prevista en la LPH únicamente justifica su inclusión en la Convocatoria de la Junta de Propietarios y en el acta que de la misma se concluya.



No obstante, si la mencionada publicación se realizara en cumplimiento de un acuerdo expreso adoptado por la Junta de propietarios, nos encontraremos ante una cesión de datos con consentimiento previo de los interesados, que en principio no vulneraría la normativa sobre protección de datos personales.



7.

Análisis de supuestos específicos

7.2

Acceso y obtención de copias de la documentación de la comunidad por parte de los propietarios de viviendas en régimen de propiedad horizontal

Este tipo de acceso y obtención de copias por parte de los copropietarios responde a la finalidad de **conocer y comprobar la correcta gestión de la comunidad**, pudiendo dar acceso a información muy variada, tal como ocurre con la relativa a salarios, honorarios profesionales, facturas y contratos.

En la documentación de la comunidad de propietarios pueden encontrarse numerosas informaciones que incorporan 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, etcétera.

Igualmente tendrá dicha consideración cualquier dato personal 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

Ciñéndonos exclusivamente a los tratamientos de datos personales contenidos en los documentos que emplea la propia comunidad, estos pueden abarcar un amplio espectro de información personal relativa, incluso, a la vida privada y familiar de los afectados, así como a cualquier tipo de actividad desarrollada por una persona, como la referida a sus relaciones laborales o a su actividad económica o social.



La propia LPH habilita diversas comunicaciones de datos personales, que a efectos del RGPD se encontrarían legitimadas en base al cumplimiento de una obligación legal.

Así, el artículo 16.2) regula cómo 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.



7.

Análisis de supuestos específicos

Por su parte, el artículo 19 de la LPH prevé la remisión de las actas a los propietarios, señalando en su número segundo las menciones que deben contener, entre las que figuran diversos tipos de datos de carácter personal.

Desde la óptica de la protección de los datos personales, debe señalarse que, sin perjuicio de que puedan realizarse estas comunicaciones, se tiene que tener en consideración también los principios del RGPD, sobre todo el principio relativo a la minimización de datos.

En consecuencia, la comunicación de datos deberá limitarse a aquellos que -en cada caso- resulten “adecuados, pertinentes y limitados” para el cumplimiento de la finalidad que legitima el acceso a los mismos, que en estos supuestos viene referido al buen gobierno de la comunidad y a su control.

Así, a título de ejemplo, 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, ya 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, la cuenta corriente en que se produzca los pagos e incluso datos especialmente protegidos referentes a salud o ideología, así como el descuento, en su caso, de la cuota sindical de los afiliados a un sindicato. Estos datos no resultan relevantes para la finalidad de control de la gestión de la comunidad de propietarios, por lo que la exhibición de dichos directorios o de las nóminas de personal resultará contraria al principio de proporcionalidad y, en consecuencia, darán lugar a una vulneración de la normativa de protección de datos, sin perjuicio de que se deba informar a los propietarios de las retribuciones satisfechas a los empleados, con el adecuado desglose de conceptos retributivos.

El artículo 20 e) de la LPH dispone que corresponde al administrador actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad. Este artículo debe ser interpretado de conformidad con la normativa de protección de datos, de modo que no permite un acceso generalizado a toda la documentación obrante en los archivos de la comunidad que pueda contener datos personales, sino solamente a aquellos datos que sean estrictamente pertinentes, adecuados y limitados en relación con los fines para los que son tratados. En consecuencia, fuera de los supuestos en los que expresamente la LPH 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, según señala el Tribunal Constitucional. En otro caso, no procederá el acceso directo al documento





7.

Análisis de supuestos específicos

Por otra parte, la finalidad del tratamiento no podrá ser otra que la que resulte de las previsiones de la LPH, no pudiendo utilizarse los datos para finalidades distintas de aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos.

En cuanto a la obtención de copias, la LPH 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.



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, deberán adoptarse las debidas medidas de seguridad y, especialmente, las relativas a la gestión y salida de soportes y documentos, y traslado de documentación.





7.

Análisis de supuestos específicos

7.3

Exhibición del libro de actas de la comunidad de propietarios a entidades financieras

El libro de actas de la Junta de propietarios de una comunidad en régimen de propiedad horizontal recoge los acuerdos de dicha Junta, debiendo expresar el acta de cada reunión el contenido a que se refiere la LPH, 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 administrador.

Se plantea, entonces, si es conforme con la normativa de protección de datos que la representación legal de la comunidad deba 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.

Lógicamente, la apertura y desenvolvimiento de una cuenta corriente con la entidad financiera provoca la necesidad de que esta tenga conocimiento de los datos de identificación de quien asume esa representación legal y de los cambios que se produzcan anualmente (o cuando fueren removidos de su cargo antes de este período), así como de 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.

Ahora bien, tales datos le pueden ser comunicados **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.



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.



7.

Análisis de supuestos específicos

7.4

Videovigilancia en comunidades de propietarios regidas por la Ley de Propiedad Horizontal

E squemáticamente, la instalación de cámaras y/o videocámaras en comunidades de propietarios se rige por los siguientes requisitos y condiciones:

Legitimación para la instalación

Para la instalación de cámaras en zonas comunes será necesario el acuerdo de la Junta de propietarios que quedará reflejado en las actas de dicha Junta.

Se recomienda que en el acuerdo se reflejen algunas de las características del sistema de videovigilancia, así como el número de cámaras o el espacio captado por las mismas.

La legitimación para el tratamiento de datos de carácter personal (imágenes y, en su caso, voces) estaría en el interés público, recogido en el artículo 6.1 e) del RGPD.

Registro de actividades de tratamiento

Se debe configurar el registro de actividades de tratamiento referido a las videocámaras.

Derecho de información

Se instalarán en los distintos accesos a la zona videovigilada y, en lugar visible, uno o varios carteles que informen de que se accede a una zona videovigilada. El cartel indicará de forma clara que se trata de una zona videovigilada, la identidad del responsable del tratamiento y ante quién y dónde dirigirse para ejercer los derechos que prevé la normativa de protección de datos. La AEPD dispone de un [modelo de cartel](#).

Asimismo, se pondrá a disposición de los afectados la restante información que exige la legislación de protección de datos, y a la que nos hemos referido en esta Guía al analizar el cumplimiento del derecho de información en la recogida de datos personales. La información puede estar disponible en conserjería, recepción, oficinas, tablones de anuncios o ser accesible a través de internet.

Si se pretende que las imágenes puedan ser utilizadas para el control de los trabajadores, existen



7.

Análisis de supuestos específicos

requisitos adicionales que se deben cumplir. En este caso, se aconseja consultar la ficha práctica de videovigilancia, [Cámaras para el control empresarial](#), publicada en la web de la AEPD.

Grabación de imágenes

Las cámaras solo podrán captar imágenes de las zonas comunes de la comunidad. No podrán captarse imágenes de la vía pública a excepción de una franja mínima de los accesos al inmueble. Tampoco podrán captarse imágenes de terrenos y viviendas colindantes o de cualquier otro espacio ajeno. Si se utilizan cámaras orientables y/o con zoom, será necesaria la instalación de máscaras de privacidad para evitar captar imágenes de la vía pública, terrenos y viviendas de terceros.

La contratación de un servicio de videovigilancia externo o la instalación de las cámaras por un tercero no exime a la comunidad del cumplimiento de la legislación de protección de datos.

Monitores y visualización de imágenes

El acceso a las imágenes estará restringido a las personas designadas por la comunidad de propietarios.

El sistema de grabación se ubicará en un lugar vigilado o de acceso restringido. A las imágenes grabadas accederá solo el personal autorizado, que deberá introducir un código de usuario y una contraseña. Una vez instalado el sistema, se recomienda el cambio regular de la contraseña, evitando las fácilmente deducibles.

Si el acceso se realiza con conexión a internet, se restringirá igualmente con un código de usuario y una contraseña (o cualquier otro medio que garantice la identificación y autenticación unívoca), que solo serán conocidos por las personas autorizadas a acceder a las imágenes. En ningún caso resultarán accesibles a los vecinos mediante canal de televisión comunitaria.

Conservación y comunicación de las imágenes

Las imágenes serán conservadas durante un plazo máximo de un mes desde su captación. Las imágenes que se utilicen para denunciar delitos o infracciones se acompañarán a la denuncia y será posible su conservación para ser entregadas a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad o a los Juzgados y Tribunales que las requieran. No podrán utilizarse para otro fin.

La petición de imágenes por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad se realizará en el marco de actuaciones judiciales o policiales. En este caso, la comunidad conservará la solicitud. El requerimiento al titular del tratamiento será el documento que ampare a este para comunicar datos a las mismas o a los Juzgados y Tribunales que los requieran.



7.

Análisis de supuestos específicos

7.5 Otras actividades

Administradores desarrollan también una parte de su actividad en otros supuestos diferentes a los anteriormente descritos en relación con el régimen de propiedad horizontal, como los relativos a la gestión de alquileres y otras rentas inmobiliarias pertenecientes a sus clientes.

En estos casos, los titulares de las viviendas y locales de negocios no son los propietarios, vecinos de una comunidad, pero tampoco se trata de empresarios; son personas físicas que obtienen dichas rentas a través de la referida gestión, realizada eventualmente por un administrador de fincas, planteándose el tipo de obligaciones que corresponden a cada uno de los sujetos a los que se refiere esta actividad.

- Cuando los datos personales de los afectados son tratados por el administrador, decidiendo este sobre el objeto, contenido y uso de dichos tratamientos, este se convierte en responsable del tratamiento.
- A diferencia de lo que ocurre con el Régimen de Propiedad Horizontal, en el que el administrador ejerce la administración de una o de varias comunidades por encargo del responsable actuando como encargado del tratamiento, en este supuesto dicha condición de responsable concurrirá en el propio administrador o, en su caso, en el agente de la propiedad inmobiliaria actuante.
- Por ello, será necesario que el administrador de fincas, responsable del tratamiento de datos, cuente con una base contractual para la realización de los tratamientos de datos y, a su vez, cumpla con el derecho de información en los términos contenidos en la normativa de protección de datos.
- Correlativamente a su responsabilidad, corresponderán también al administrador las obligaciones relativas al registro de las actividades de tratamiento.



8.

Algunas FAQ

- **¿Se pueden comunicar datos de contacto de propietarios a un servicio externo en situaciones de emergencia, o en caso de siniestros (por ejemplo, inundación o rotura de tuberías), sin el consentimiento de los interesados?**

Sí, cuando se comunica a un administrador de fincas, encargado de la gestión de la comunidad, un supuesto de este tipo se puede entender que existe un interés legítimo por parte de la comunidad en resolver el siniestro lo más rápido posible con el objeto de evitar daños.

- **¿Se puede conservar el dato del correo electrónico utilizado por un propietario para comunicar una avería y usarlo para sus relaciones derivadas de la gestión de la comunidad al margen de la avería concreta?**

Si la dirección de correo electrónico ha sido proporcionada por el propietario se puede utilizar por el administrador para la gestión de sus relaciones con la comunidad. Cualquier otro uso, como publicidad o marketing, no estaría legitimado.

- **¿Se pueden realizar comunicaciones a los propietarios por sistemas de mensajería instantánea (WhatsApp)?**

Si lo ha facilitado el propietario se podría utilizar en el marco de la gestión de la comunidad sin necesidad de consentimiento. Ahora bien, no se puede utilizar para incluir al propietario en un grupo sin su consentimiento expreso, informado y explícito.

- **¿Es necesario recabar un nuevo consentimiento con el RGPD?**

El tratamiento de los datos de los propietarios por la comunidad está basado en el cumplimiento de relaciones jurídicas y obligaciones legales en el marco de la legislación sobre propiedad horizontal, y por el administrador de fincas en el contrato de encargado de tratamiento.

Si se llegase a realizar un tratamiento basado en el consentimiento prestado de manera tácita, habría que obtener un consentimiento expreso o valorar si concurría alguna de las



8.

Algunas FAQ

restantes causas de legitimación contempladas en el artículo 6.1 del RGPD.

- **¿Se pueden publicar datos de carácter personal en el tablón de avisos de la comunidad de propietarios?**

Los supuestos en los que se autoriza la exposición de datos de carácter personal relacionados con asuntos derivados de la gestión de la comunidad se precisan en el artículo 9.h) de la LPH.

El tablón de avisos no deberá colocarse en un lugar de tránsito fácilmente accesible por cualquier persona.



9.

Guías y herramientas de ayuda de la AEPD

En la [página web de la AEPD](#) pueden consultarse diversas Guías y Herramientas así como documentos que sirven de ayuda para el cumplimiento de la normativa de protección de datos contenida en el RGPD:

- [Guía del RGPD para responsables del tratamiento.](#)
- [Guía para el cumplimiento del deber de información.](#)
- [Directrices para la elaboración de contratos entre responsables y encargados del tratamiento.](#)
- [Tareas de adaptación al RGPD.](#)
- [Guía práctica para las evaluaciones de impacto en la protección de los datos sujetas al RGPD.](#)
- [Guía práctica de análisis de riesgos en los tratamientos de datos personales al RGPD.](#)
- [Listado de cumplimiento normativo.](#)
- [Guía de brechas de seguridad.](#)

Videovigilancia

Guía y fichas prácticas de videovigilancia:

- [Guía de uso de videocámaras](#)
- [Información general](#)
- [Comunidades de propietarios](#)
- [Mi vivienda](#)
- [Mi plaza de garaje](#)
- [Establecimientos públicos](#)
- [Control empresarial](#)



Otras guías

- [Guía de cloud computing](#)





ANEXO

- **DATO PERSONAL:** toda información sobre una persona física identificada o identificable (el interesado o afectado); se considerará persona física identificable a toda persona cuya identidad pueda determinarse, directa o indirectamente, en particular mediante un identificador, como por ejemplo un nombre, un número de identificación, datos de localización, un identificador en línea o uno o varios elementos propios de la identidad física, fisiológica, genética, psíquica, económica, cultural o social de dicha persona.
- **TRATAMIENTO:** cualquier operación o conjunto de operaciones realizadas sobre datos personales o conjuntos de datos personales, ya sea por procedimientos automatizados o no, como la recogida, registro, organización, estructuración, conservación, adaptación o modificación, extracción, consulta, utilización, comunicación por transmisión, difusión o cualquier otra forma de habilitación de acceso, cotejo o interconexión, limitación, supresión o destrucción.
- **RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO O RESPONSABLE:** la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u otro organismo que, solo o junto con otros, **determine los fines y medios del tratamiento**; si el Derecho de la Unión o de los Estados miembros determina los fines y medios del tratamiento, el responsable del tratamiento o los criterios específicos para su nombramiento podrá establecerlos el Derecho de la Unión o de los Estados miembros.
- **ENCARGADO DEL TRATAMIENTO O ENCARGADO:** la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u otro organismo que **trate datos personales por cuenta del responsable del tratamiento**.
- **TERCERO:** persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u organismo **distinto del interesado**, del responsable del tratamiento, del encargado del tratamiento y de las personas autorizadas para tratar los datos personales bajo la autoridad directa del responsable o del encargado.
- **CONSENTIMIENTO DEL INTERESADO:** toda **manifestación de voluntad libre, específica, informada e inequívoca por la que el interesado acepta**, ya sea mediante una declaración o una clara acción afirmativa, el tratamiento de datos personales que le conciernen.

