

Els fitxers de dades de caràcter personal i les Comunitats de Propietaris.

Les Comunitats de propietaris són un àmbit que no queda exclòs de l'obligació de complir la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal (LOPD), ja que, per al desenvolupament de les seves activitats està utilitzant les dades personals dels propietaris de les finques de la comunitat.

La primera qüestió que es planteja és la de determinar qui és el responsable del fitxer i, en conseqüència, saber sobre qui recauen les obligacions legals al respecte del mateix. L'article 3 d) de la LOPD defineix com a responsable del fitxer a la "persona física o jurídica, de naturalesa pública o privada, u órgano administrativo, que decida sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento". A aquests efectes cal determinar qui decideix sobre la finalitat, objecte i ús de les dades i, per això, és fonamental determinar quina és la finalitat a la que es troba subjecta el tractament de les dades personals dels propietaris de les finques. La finalitat és, precisament, assegurar el compliment pels mateixos, de les obligacions imposades per la Llei de Propietat Horitzontal.

D'acord amb aquesta finalitat, es desprèn que és la pròpia Comunitat de Propietaris la que, a través dels seus òrgans de govern, resoldrà sobre les qüestions relacionades amb la mateixa. Així doncs, d'allò establert a l'article 13 de la Llei es desprèn que el Secretari i l'Administrador, en tant que actuen en l'exercici de les funcions relacionades amb una determinada comunitat, no són sinó òrgans integrats a la mateixa.

En conseqüència, les activitats que l'Administrador o, en el seu cas del Secretari, d'una determinada comunitat de propietaris realitzi com a tal solament seran les derivades de la seva pròpia funció dins l'òrgan de govern de l'esmentada comunitat, sense que el mateix pugui utilitzar la informació de que tingui coneixement com a conseqüència de l'exercici de la seva funció per a una finalitat diferent de la derivada de la gestió que li ha estat encomanada.

Per tant, la condició de responsable dels fitxers creats per a l'adequada gestió i funcionament de la comunitat de propietaris correspondrà a la pròpia Comunitat i l'administrador serà un mer usuari del fitxer.

Per al cas que els fitxers estiguin ubicats en una oficina o local propis de l'administrador, aquest no serà més que un mer encarregat del tractament, havent de tenir subscript un contracte de encàrrec de tractament de les dades per compte de tercer, tal com estableix l'article 12 de la LOPD.

Així doncs, la Comunitat de Propietaris és qui ha de complir les obligacions legals que marca la LOPD en matèria de protecció de dades personals, per mitjà del seu Administrador o Secretari i està obligada, entre altres aspectes, a donar les informacions legals del tractament a l'interessat, a elaborar el Document de Seguretat i a complir les mesures de seguretat en funció del nivell de dades que tracti, que generalment seran de nivell baix.

Pere Rius Alonso.
Advocat.
Jul. 2005