



**Ilustre Colegio Territorial de
Administradores de Fincas
de Almería**

Almería, a 22 de febrero de 2010

CIRCULAR Nº 6/2010

ASUNTO: Agencia Española de Protección de Datos

Que con fecha 22 de febrero de 2010 se ha recibido informe del Gabinete Jurídico de la Agencia Española de Protección de Datos, efectuado en consulta de este Colegio Territorial, en relación a los actos que conlleve la apertura y desenvolvimiento de una cuenta corriente, entre la Comunidad de Propietarios con una entidad financiera, y en el que ésta última necesite tener conocimiento de los datos de identificación de quien asume esa representación legal y de los cambios que se produzcan anualmente, 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 depósito.

Mantiene dicho informe que no será necesario la comunicación de datos de carácter personal referidos a los propietarios de la Comunidad en cuestión, comunicación que se produciría si se facilitase a la entidad financiera copia del acta de la junta de propietarios incorporada al libro de actas, cuestión ésta que requeriría el consentimiento de los propietarios afectados o reflejados en dicha acta, sino que tales datos se pueden comunicar mediante la certificación 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 ésta fiscalizar la legalidad del funcionamiento de la comunidad de propietarios, sin perjuicio de que le pueda exigir a ésta responsabilidad en los supuestos que procedieran.

Por último, y a modo de conclusión, entiende que la solicitud del libro de actas que contiene datos de carácter personal de los demás propietarios de la finca, e incluso de terceras personas, para la finalidad concreta perseguida, es innecesaria, ya que la certificación del administrador aludida puede cumplir con similar eficacia dicha finalidad y ser idónea.

Adjuntamos a esta circular en archivo pdf del informe del Gabinete Jurídico de la Agencia Española de Protección de Datos.

**Gabriel Oyonarte Luiz
Presidente**



N.º Ref.ª 186242/2009

D. Gabriel Oyonarte Luiz
Presidente
Ilustre Colegio Territorial de Administradores
De Fincas de Almería
C/ Rueda López, 19, entlo, oficina 3
04004 Almería

En contestación a su escrito con entrada en esta Agencia el día 9 de junio de 2009, adjunto informe elaborado al efecto por nuestro Gabinete Jurídico.

Debo significar que el mismo no tiene carácter vinculante y no prejuzga el criterio del Director de la Agencia en el ejercicio de sus funciones, entre las que la Ley no prevé la evacuación de consultas vinculantes.

Madrid, 16 de febrero de 2010

EL DIRECTOR DE LA AGENCIA ESPAÑOLA
DE PROTECCIÓN DE DATOS



Fdo.: Artemi Rallo Lombarte

De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos personales necesarios para dar respuesta a la consulta planteada han sido incorporados al fichero "Consultas" del que es responsable la Agencia Española de Protección de Datos, creado por la Resolución del Director de la Agencia de fecha 27 de julio de 2001 (B.O.E. de 17 de agosto de 2001), con la finalidad de poder tramitar su solicitud y remitirle el correspondiente informe. Ud. podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante la Agencia Española de Protección de Datos, calle Jorge Juan 6, 28001 Madrid.



**Ref. de entrada 186242/2009 Colegio
Territorial de Administradores de Fincas de Almería**

Examinada su solicitud de informe, remitida a este Gabinete Jurídico, referente a la consulta planteada por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Almería, cúmpleme informarle lo siguiente:

La consulta plantea si 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 (en adelante LOPD), y a su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

I

Tal como afirma la consultante, 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 LOPD 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 LOPD: "Toda revelación de datos realizada a una persona distinta del interesado."

El régimen general de la comunicación de datos aparece regulado en el artículo 11.1 de la LOPD que señala: "Los datos de carácter personal objeto del tratamiento sólo podrán ser comunicados a un tercero para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento del interesado."



De esta exigencia general del consentimiento sólo se exceptuarán los supuestos contemplados en el número 2 de dicho artículo 11, que establece que no será necesario dicho consentimiento:

- 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.

II

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 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 LPH), 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 inconsentida 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.

III

Por otra parte, 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 LOPD 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, aún 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 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 ya que la certificación aludida puede cumplir con similar eficacia dicha finalidad y ser idónea, y no supera el juicio de proporcionalidad en



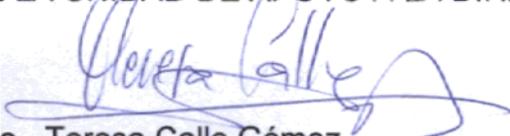
sentido estricto, en el sentido de que resulta desequilibrada, por derivarse de ella más desventajas para el interés general o respecto de otros derechos en conflicto, como sería el derecho fundamental a la protección de datos de las personas que se citen en las actas de la Junta, que beneficios. Proporcionalidad, 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."

Todo ello en aplicación de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal,

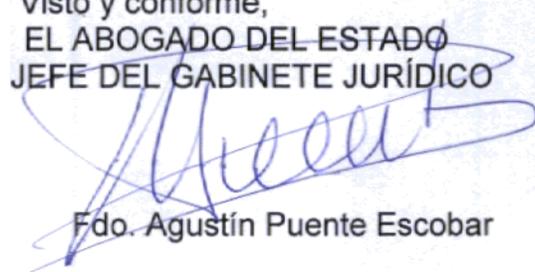
Es cuanto tiene el honor de informar a V.I.

Madrid, 2 de febrero de 2010

LA JEFE DE SERVICIO
DE LA UNIDAD DE APOYO A LA DIRECCIÓN


Fdo.- Teresa Calle Gómez

Visto y conforme,
EL ABOGADO DEL ESTADO
JEFE DEL GABINETE JURÍDICO


Fdo. Agustín Puente Escobar

SR. DIRECTOR DE LA AGENCIA ESPAÑOLA DE PROTECCIÓN DE DATOS