

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 los recibos de la comunidad por parte de 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 Régimen de propiedad vertical
- 8 Herramientas de ayuda de la Agencia Española de Protección de Datos

ANEXO





PRESENTACIÓN

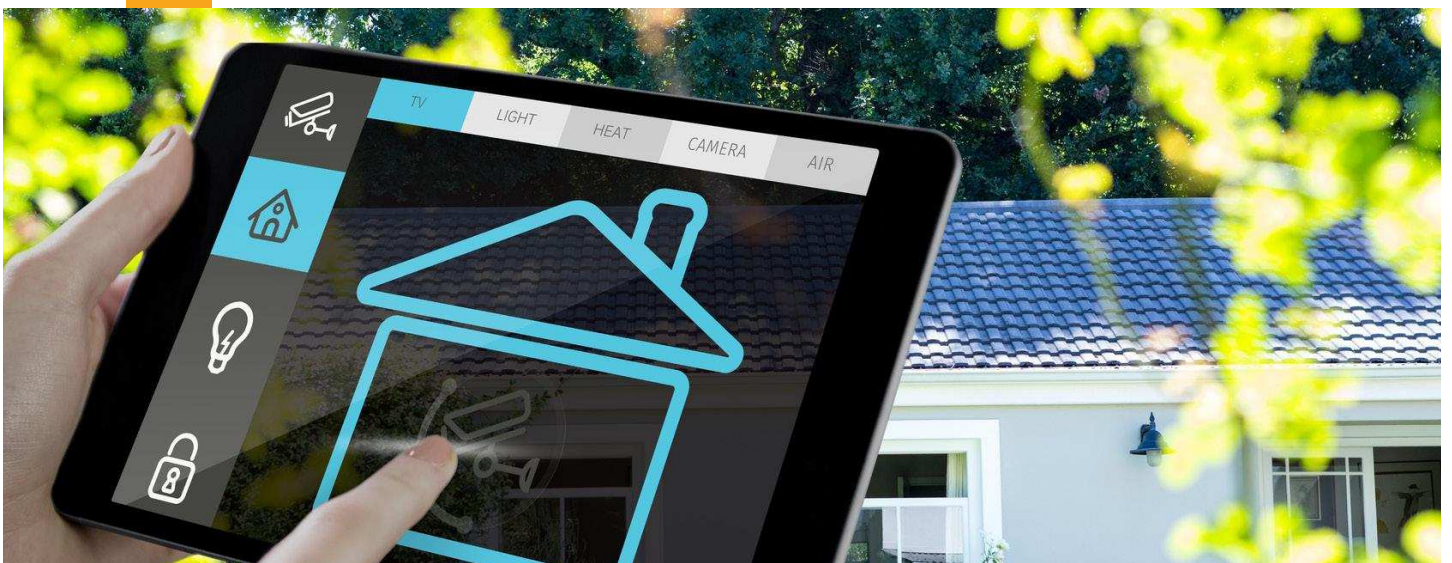
Esta guía forma parte del conjunto de iniciativas adoptadas por la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) con la finalidad de facilitar a las empresas, especialmente a las pymes, el conocimiento y cumplimiento de la normativa de protección de datos.

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 las comunidades.

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 algunos de ellos puedan tener una cierta complejidad o que, dependiendo de las circunstancias de cada caso, pueda haber situaciones en que se realicen tratamientos menos convencionales.





PRESENTACIÓN

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 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, a la inscripción de ficheros 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.

Conviene destacar que este documento, como no podía ser de otra manera, se remite a la normativa de protección de datos vigente actualmente en nuestro país. Sin embargo, esta normativa será reemplazada en un futuro cercano por otra derivada de novedades en el ámbito europeo.

En mayo de 2016 se publicó el [Reglamento General de Protección de Datos](#) (RGPD) de la Unión Europea, que tendrá efectos a partir de mayo de 2018 y que introduce cambios sustanciales en la normativa aplicable en España.

En algunos aspectos, el nuevo Reglamento Europeo simplemente da continuidad a la legislación actual. Por ejemplo, los principios, conceptos y derechos de los interesados siguen siendo, en lo esencial, los mismos.

Pero en otros casos, como es el de las obligaciones de los responsables y encargados de tratamiento, el Reglamento tiene 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. Otras, sin embargo, y dadas las características de esos tratamientos, no parece que vayan a tener impacto con carácter general. 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.



PRESENTACIÓN

En la guía hay referencias a algunas de estas novedades, principalmente cuando ya puede irse avanzando cómo habrán de cumplirse estas obligaciones. En otras cuestiones, sin embargo, será preciso esperar a las reformas legales que serán necesarias para facilitar la aplicación del Reglamento en España para poder ofrecer indicaciones concretas sobre cumplimiento.

Por otra parte, la Agencia Española ha publicado, y seguirá publicando a lo largo de 2017 y 2018, directrices y herramientas destinadas a apoyar a las organizaciones en su adaptación a la nueva normativa. Algunos de estos materiales pueden ser ya [consultados y utilizados por las empresas](#), incluido el colectivo al que va dirigida esta guía.

Así, ya pueden consultarse la [Guía del Reglamento Europeo para Responsables de Tratamiento](#), [la Guía para el cumplimiento del deber de información](#) y [la Guía para la elaboración de contratos entre responsables y encargados](#). Todas ellas son accesibles en la página web de la Agencia y pueden proporcionar un apoyo útil como complemento a esta Guía y de cara al futuro marco normativo.

En cualquier caso, la Agencia Española hará una revisión de esta Guía para adaptarla plenamente al nuevo Reglamento Europeo en los meses anteriores a su efectiva aplicación.





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, y como principio de carácter general, 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 en virtud de la relación contractual que les vincula con la comunidad, en los términos acordados en la misma, y en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal.





2.

Identificación de tratamientos de datos

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

Generalmente, en estos ficheros 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 fichero de **“gestión de la comunidad de propietarios”** o **“fichero de 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 Ley de Propiedad Horizontal (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 se refieran a los afectados en su calidad de copropietarios y que no resulten excesivos para los fines propios de dicha comunidad.

Finalmente, en muchas ocasiones las comunidades de propietarios aprueban la instalación de sistemas de cámaras y/o videocámaras, que dan lugar a tratamientos de imágenes de personas físicas identificadas o identificables. En este caso, deberá existir un **fichero específico con la finalidad de “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

Hasta mayo de 2018, se mantendrá vigente el sistema de declaración e inscripción de ficheros con datos de carácter personal en el Registro General de Protección de Datos de la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD). Para realizar la **inscripción** del fichero y, en su caso, la posterior modificación o supresión de dicha inscripción, se encuentra disponible en la sede electrónica de la AEPD el **servicio electrónico NOTA**. Este formulario permite la presentación **de notificaciones a través de internet de forma gratuita**.

La **obligación** de notificar corresponde a la propia **comunidad**, a través de su presidente que, según dispone el artículo 13.3 de la LPH, ostenta legalmente su representación en todos los asuntos que la afecten.

No obstante, la notificación puede ser efectuada por el administrador, actuando en representación del responsable del fichero, esto es, en nombre de la obligada, que será siempre la propia comunidad.



La obligación de inscribir el fichero en el Registro General de Protección de Datos corresponderá a la comunidad, pudiendo instarla el propio presidente, en representación de la misma, o el administrador, si así se le encomienda.

A partir del 25 de mayo de 2018, con la aplicación efectiva del Reglamento europeo de protección de datos, **desaparecerá** la obligación de notificar la creación de ficheros al Registro General de Protección de Datos de la AEPD, si bien aparecen un conjunto de **medidas de carácter interno** que el responsable y/o el encargado de los tratamientos deberán impulsar y tener documentadas “a disposición” de la AEPD. En particular, llevarán un **registro de las actividades de tratamiento**, exigencia a la que se aludirá más adelante.



En 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/o el encargado de los tratamientos, deberán impulsar y tener documentadas “a disposición” de la AEPD. Estas medidas se concretan en el denominado Registro de las 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 asegurar el cumplimiento por parte de éstos 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.



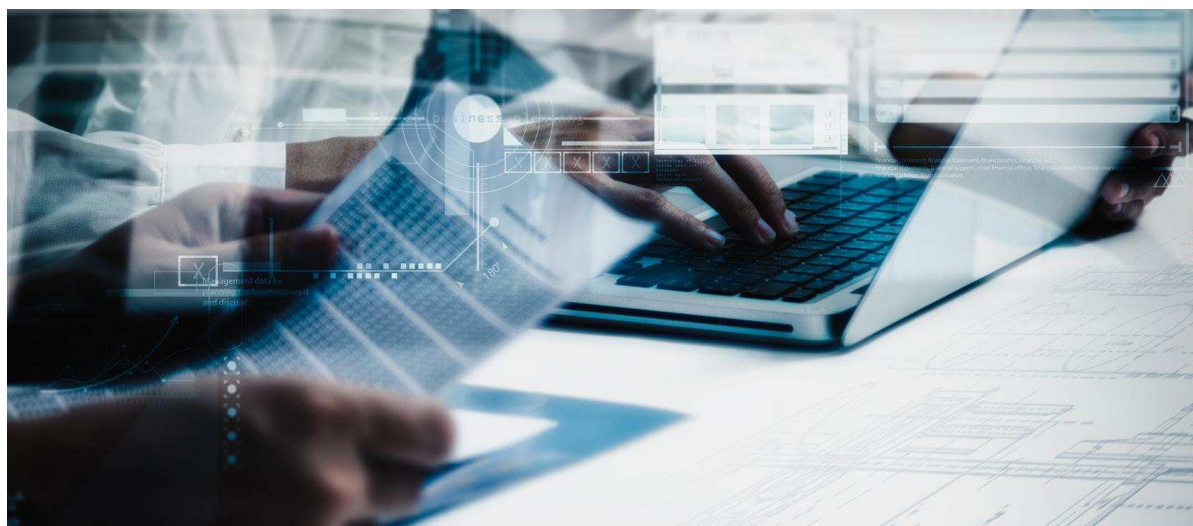
La finalidad perseguida por los tratamientos de datos realizados por las comunidades es la de asegurar el correcto desenvolvimiento de la comunidad.

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

Las actividades que el administrador de fincas de una determinada comunidad de propietarios desarrolla son únicamente las que le atribuye la LPH. Muchas de estas funciones conllevan el tratamiento de datos de carácter personal de personas físicas identificadas o identificables, que pueden ser los copropietarios 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 ficheros creados para la adecuada gestión y funcionamiento de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal corresponde a la propia comunidad.





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 la 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:

- Que el acceso a los datos por el administrador de fincas se efectúe con la exclusiva finalidad de prestar un servicio al responsable del fichero, 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.
- 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, debidamente bloqueados, 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

- 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 finca en virtud de un encargo de servicios y/o gestiones diferentes de las comprendidas en la LPH, el administrador de fincas deberá contar con el consentimiento específico e informado 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.





4.

El administrador de fincas como encargado del tratamiento

RECUERDE

- Que el encargo de tratamiento debe constar en un contrato.
- Que en dicho contrato deberá estipularse:
 - Que el encargado sólo podrá tratar los datos personales conforme a las instrucciones del responsable y no los aplicará a fines distintos.
 - Que los datos no serán comunicados a otras personas.
 - Las medidas de seguridad que deberá adoptar el encargado.
 - El destino de los datos personales a la finalización de la prestación, así como la destrucción, devolución al responsable o comunicación a otro encargado designado por el responsable.
 - Que, en el caso de que destine los datos a otra finalidad, los comunique a terceros o los utilice incumpliendo el contrato, el encargado será considerado responsable y podrá ser sancionado.
- Que, si existen subcontrataciones, deberá contar con la autorización del responsable.
- Que, si no existe autorización, se especifique en el contrato qué servicios pueden ser subcontratados y la entidad con la que se va a subcontratar o, en su defecto, se comunique al responsable la entidad subcontratada, debiendo el subcontratista ajustarse a las instrucciones del responsable.
- Que, si el encargado de tratamiento presta sus servicios en los locales del responsable o bien accede remotamente a los datos personales sin posibilidad de copiarlos o incluirlos en sus sistemas, deberá reflejarse este hecho en el documento de seguridad del responsable, comprometiéndose el personal del encargado a cumplir las medidas de seguridad establecidas por éste.
- Que, en el caso de que la prestación no implique el acceso a datos personales, se deberá recoger expresamente esta prohibición en el documento de seguridad, así como la obligación de secreto sobre aquellos que incidentalmente se hubieran podido conocer.



Con la aplicación del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) el 25 de mayo de 2018:

- Surgen un conjunto de medidas de carácter interno que el encargado del tratamiento debe impulsar y tener documentadas “a disposición” de la AEPD. La mayor parte de estas medidas se contienen en el artículo 30 del RGPD, relativo al denominado **“Registro de las actividades de tratamiento”**.
- Estas medidas son obligatorias también para los administradores, como encargados del tratamiento.



4.

El administrador de fincas como encargado del tratamiento

- En los supuestos en los que resulte aplicable esta exigencia, 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:
 - 1 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.
 - 2 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.
 - 3 Estos registros constarán por escrito, inclusive en formato electrónico.
 - 4 El encargado del tratamiento y, en su caso, su representante pondrán el registro a disposición de la Agencia Española de Protección de Datos si ésta lo solicita.





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 fichero, si bien los administradores de fincas, tanto en el ámbito de su función de asesoramiento y como encargado 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.

- **Inscripción de ficheros.** La obligación vigente hasta mayo de 2018 de realizar la **inscripción de ficheros y/o de los registros de tratamientos** corresponde a las comunidades de propietarios, si bien el administrador de fincas debe asesorar a éstas en relación con dicha obligación, pudiendo actuar -además- como encargado del tratamiento.

RECUERDE

- Que habrán de cumplimentarse correctamente los registros y/o fichas necesarias para garantizar el cumplimiento de la obligación de registro de las actividades de tratamiento.



5.

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

- Deber de **información**. Se debe informar a los titulares de los datos personales. Con carácter general, esta información deberá ofrecerse en el momento de la recogida de los datos.

RECUERDE

- Que se deberá informar a los copropietarios afectados expresa e inequívocamente de la existencia de un tratamiento de datos personales, de la identidad y dirección del responsable del tratamiento, de su finalidad, de los destinatarios, de la posible obligatoriedad de las respuestas y de la posibilidad de ejercer los derechos ARCO.
- Que dicha información deberá figurar en los formularios, tradicionales o electrónicos de recogida de información utilizados por los administradores.
- Que si los datos no se recaban directamente de los copropietarios afectados, se les deberá informar de forma expresa e inequívoca en el plazo de tres meses desde el registro de los datos personales.

- **Calidad de los datos**. En la realización del tratamiento de datos, todos los sujetos implicados deben asegurarse de que los datos personales sean adecuados y veraces, obtenidos lícita y legítimamente, y tratados de modo proporcional a la finalidad para la que fueron recabados.

RECUERDE

- Que se deben recoger sólo los datos personales estrictamente necesarios para las finalidades de que se trate relativas a la gestión ordinaria de asuntos de la comunidad de propietarios.
- Que se deben recabar los datos de los comuneros de forma leal y transparente.
- Que no se deben usar los datos para finalidades distintas con las establecidas y comunicadas a los copropietarios afectados.
- Que deberán establecerse mecanismos de actualización de la información y de verificación de dicha actualización.
- Que habrán de cancelarse los datos personales de los comuneros de oficio, cuando ya no sean necesarios para la finalidad o finalidades para las que se recogieron.



5.

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

- **Conservación de datos.** Como principio general, los datos personales deberán ser cancelados cuando hayan dejado de ser necesarios o pertinentes para la finalidad para la que fueron recabados o registrados.

No obstante, 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. Para ese supuesto deberán bloquearse los datos, que sólo estarán a disposición de las Administraciones públicas, Jueces y Tribunales, para la atención de las citadas responsabilidades. El administrador de fincas sólo 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. Sólo 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.

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.



5.

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

- **Deber de secreto.** En el tratamiento de datos de carácter personal, se debe garantizar el cumplimiento del deber de 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.





5.

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

- **Cesiones de datos de carácter personal.** Se entiende por cesión de datos de carácter personal toda revelación de datos realizada a favor de una persona distinta del interesado.

El administrador sólo podrá ceder y/o comunicar los datos personales de los comuneros a terceras personas si cuenta con el consentimiento de los afectados, a menos que dicha cesión o comunicación de datos encuentre amparo legal en los supuestos que, por vía de excepción, se contienen en la normativa de protección de datos.

En el supuesto de que el administrador ceda los datos personales de los copropietarios, sin su consentimiento y sin habilitación normativa, vulneraría los derechos de los afectados, y su actuación podría dar lugar a un expediente sancionador incoado por la AEPD por infracción grave e, incluso, muy grave.

En su caso, la sanción a imponer recaería 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.

RECUERDE

- Que para la cesión de los datos personales habrá de contar con el consentimiento de los copropietarios afectados, a los que se deberá informar de la finalidad a la que se destinarán los datos o el tipo de actividad del cesionario, y si se han habilitado procedimientos para gestionar la revocación del consentimiento.
 - Que, en caso contrario, deberá estar legitimado en los mismos términos que para el tratamiento de datos.
- En el tratamiento de los datos de carácter personal se debe garantizar el cumplimiento de las **obligaciones en materia de seguridad**.
 - 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.



6.

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

En cuanto a las medidas de seguridad exigibles para la realización de tratamientos de datos por las comunidades de propietarios y/o por los administradores que actúen por encargo de éstas, no existen especialidades, directrices ni normas específicas.

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 ficheros con datos de carácter personal pasa así a conformar una de las obligaciones básicas del administrador de fincas.



El documento de seguridad deberá localizarse en las dependencias en las que se encuentre custodiado el fichero, generalmente en la oficina del administrador.

Sin embargo, no debe olvidarse que, en caso de que los ficheros se encuentren ubicados en la oficina profesional del administrador de fincas, éste 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.

RECUERDE

- Que deberá elaborarse el correspondiente documento de seguridad.
- Que deberá llevarse a cabo, a través del documento de seguridad, la clasificación e identificación del nivel de seguridad en relación con cada uno de los ficheros o tratamientos de datos personales.
- Que deberá implementar las medidas de seguridad previstas en la normativa en relación con los niveles de seguridad requeridos para cada caso.



6.

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

- Que deberá formar e informar de sus obligaciones al personal que maneje datos de carácter personal, definiendo claramente sus funciones, su deber de secreto, 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.

A partir del 25 de mayo de 2018, con la aplicación práctica del nuevo Reglamento europeo, se exigirá una nueva forma de cumplimiento, caracterizada por la **proactividad**.

El RGPD prevé 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 el propio RGPD. 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.

Las medidas de seguridad que se adopten dependerán del riesgo inherente a cada tipo de tratamiento realizado. La comunidad y/o el administrador deberán evaluar los tipos de riesgo inherentes a los tratamientos que realicen y determinar las medidas aplicables en cada caso.

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.



6.

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

La aplicación de las medidas previstas por el RGPD debe adaptarse, por tanto, a las características de las comunidades de propietarios. Así, lo que puede ser adecuado para una comunidad que maneja información personal sensible o volúmenes importantes de datos sobre cada comunero afectado no es necesario para una pequeña comunidad de propietarios que lleva a cabo un volumen limitado de tratamientos de datos.

En cuanto a las **medidas técnicas y organizativas de seguridad**, el Reglamento General de Protección de Datos establece que **serán las apropiadas** para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, teniendo en cuenta:

- el estado de la técnica y costes de aplicación
- la naturaleza, alcance, contexto y fines del tratamiento
- los riesgos para los derechos y libertades de las personas



Con el RGPD, lo primero que deben hacer el responsable y el encargado es evaluar los riesgos del tratamiento. La AEPD elaborará listas de conductas indicativas de riesgo. Los responsables y encargados impulsarán una mayor fluidez en el análisis del cumplimiento de medidas.





7.

Análisis de supuestos específicos

7.1

Impago de los recibos de la comunidad por parte de 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 éstos 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 éste dicho 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 cesión 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 las cuentas 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 cesiones de datos personales. 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.



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.



7.

Análisis de supuestos específicos

Desde la óptica de la protección de los datos personales, debe señalarse que el hecho de que una norma con rango de ley formal habilite el tratamiento o cesión de los datos no resulta por sí solo suficiente para considerar dicho tratamiento o cesión, sin más, como amparados por la LOPD, siendo además preciso que los mismos resulten conformes a lo dispuesto en la mencionada Ley Orgánica, y, en particular, a los principios de proporcionalidad y finalidad.

En consecuencia, la comunicación de datos deberá limitarse a aquéllos que -en cada caso- resulten “adecuados, pertinentes y no excesivos” para el cumplimiento de la finalidad que legitima el acceso a los mismos, que en estos supuestos viene referido al control del buen gobierno de la comunidad.

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 LOPD, 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 no excesivos para la finalidad perseguida. 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 ésta 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

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.

Grabación de imágenes: Fichero

Siempre que vayan a grabarse imágenes de personas, y previamente a su captura, se procederá a la inscripción del fichero en el Registro General de Protección de Datos de la AEPD (obligatorio hasta el 25 mayo de 2018), mediante el [servicio electrónico NOTA](#).

La AEPD ofrece en su web un modelo para la inscripción de ficheros.

Deber 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 la identidad del responsable de la instalación 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. La AEPD dispone de [un modelo](#) para su descarga y cumplimentación.

La información puede estar disponible en conserjería, recepción, oficinas, tableros 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 requisitos adicionales que se deben cumplir. En este caso, se aconseja consultar la ficha práctica de videovigilancia número VI, [Cámaras para el control empresarial](#), publicada en la web de la AEPD.



7.

Análisis de supuestos específicos

Instalación

Las cámaras sólo 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.

En ningún caso resultarán accesibles a los vecinos mediante canal de televisión comunitaria.

Si el acceso se realiza con conexión a internet, se restringirá con un código de usuario y una contraseña (o cualquier otro medio que garantice la identificación y autenticación unívoca), que sólo serán conocidos por las personas autorizadas a acceder a dichas imágenes.

Una vez instalado el sistema, se recomienda el cambio regular de la contraseña, evitando las fácilmente deducibles.

Sistema de grabación

El sistema de grabación se ubicará en un lugar vigilado o de acceso restringido. A las imágenes grabadas accederá sólo el personal autorizado, que deberá introducir un código de usuario y una contraseña.

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 fichero será el documento que ampare a este para ceder datos a las mismas o a los Juzgados y Tribunales que los requieran.



7.

Análisis de supuestos específicos

7.5 Régimen de propiedad vertical

Los 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 éste sobre el objeto, contenido y uso de dichos tratamientos, éste se convierte en responsable del fichero.
- 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 el consentimiento de los afectados o tenga una base contractual para la realización de los tratamientos de datos y, a su vez, cumpla con el deber de información en los términos contenidos en la normativa de protección de datos.
- Correlativamente a su responsabilidad, corresponderán también al administrador las obligaciones relativas a la declaración e inscripción de ficheros y/o de Registro de las actividades de tratamiento.



8.

Herramientas de ayuda de la Agencia Española de Protección de Datos

La [página web de la Agencia](#) incluye dos canales de información específicamente dirigidos [al responsable del tratamiento](#) y [a los ciudadanos en general](#). Estos canales se estructuran de forma sistemática para facilitar a los responsables el cumplimiento de sus obligaciones, y a los ciudadanos la información necesaria sobre el derecho a la protección de sus datos personales.

Con el objetivo de facilitar el cumplimiento de las obligaciones recogidas en la LOPD, en su Reglamento de desarrollo, y en el Reglamento General de Protección de Datos aplicable a partir de mayo de 2018, la Agencia Española de Protección de Datos pone a disposición de los usuarios diversas herramientas que pretenden hacer más fácil su cumplimiento.

EVALÚA

[EVALÚA](#) es una herramienta gratuita, sencilla y anónima que la AEPD pone a disposición de los responsables de ficheros. Su uso permite a las comunidades de propietarios y administradores de fincas autoevaluar el grado de cumplimiento de la LOPD.

Mediante un auto test basado en preguntas con respuesta múltiple, esta herramienta ofrece respuestas a las dudas a las que se habitualmente se enfrentan quienes manejan datos personales. Su cumplimentación puede llevar entre 45 y 60 minutos y, una vez finalizado el test, se genera un informe con indicaciones y recursos que orientan en el cumplimiento de la LOPD.

El programa consta de dos niveles de autoevaluación: el primero es un test básico para conocer el nivel de cumplimiento de la normativa de protección de datos y el segundo permite verificar fácilmente si se cumplen con las medidas de seguridad exigibles en cada caso.

Guía modelo para la elaboración del documento de seguridad

En web de la AEPD se ofrece una [Guía modelo](#) para la elaboración del documento de seguridad. Las comunidades de propietarios y administradores de fincas pueden acceder al documento y editarlo en función de las necesidades.

El sistema de notificaciones telemáticas de ficheros a la AEPD ([NOTA](#)) incluye modelos predefinidos para la notificación de determinados ficheros tipo -tanto públicos como privados- entre los que se incluyen clientes y/o proveedores, nóminas-recursos humanos, comunidades de propietarios, videovigilancia, agenda, control de accesos, nóminas, padrón o registro.



8.

Herramientas de ayuda de la Agencia Española de Protección de Datos

Videovigilancia

En la página web de la AEPD se puede acceder al material necesario en relación con la implantación de sistemas de videovigilancia mediante cámaras o videocámaras.

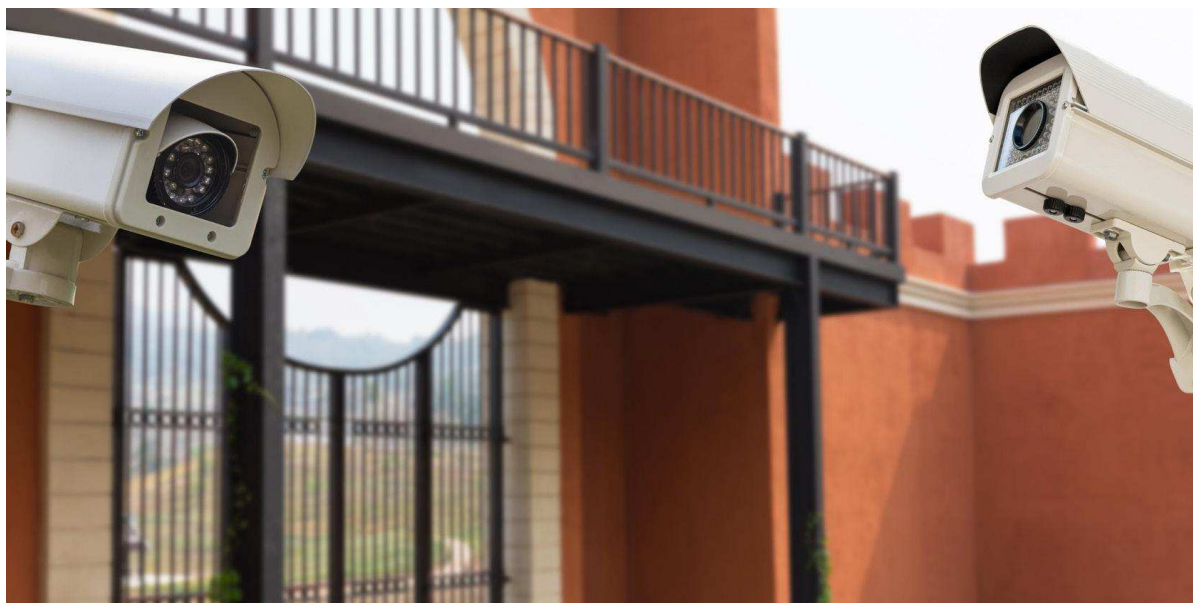
- [Instrucción 1/2006, de 12 de diciembre, de la AEPD sobre el tratamiento de datos personales con fines de vigilancia a través de sistemas de cámaras o videocámaras](#)
- [Informes jurídicos sobre videovigilancia](#)

Descarga de modelos:

- [Descarga del modelo al que se refiere el apartado 1 del anexo de la Instrucción 1/2006 de 8 de noviembre](#)
- [Descarga del modelo de cláusula informativa a la que se refiere el Art. 3, apartado B. Instrucción 1/2006](#)
- [Guía de videovigilancia \(2014\)](#)

Fichas prácticas de videovigilancia:

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





ANEXO

- **DATO PERSONAL:** toda información sobre una persona física identificada o identificable (el interesado); 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.
- **FICHERO:** todo conjunto estructurado de datos personales, accesibles con arreglo a criterios determinados, ya sea centralizado, descentralizado o repartido de forma funcional o geográfica.
- **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.

