

Boletín Oficial



**DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES**



INTERFICO
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES
- Administraciones de Fincas, Comunidades, Urbanizaciones -



Actualidad Corporativa págs. 3-6

Ley 10/2022: Impulso a la rehabilitación de edificios y medidas de eficiencia energética.

Información de Actualidad págs. 7-12

Índice precios alquiler: ¿qué es y cómo afecta a los propietarios?..... págs.7-8

Instalación de un toldo por un local en la fachada págs.9-10

Acreditación de legalidad en los supuestos de división de un elemento privativo en propiedad horizontal págs.11-12

Formación Continuada págs. 13-21

Protección de Datos. Comunidades de Propietarios 2022 págs.13-20

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pag.21

Consultorio Formativo págs. 22-23

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pag.21

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a C. Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª, CP 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizamos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com



ACTUALIDAD

Corporativa

Ley 10/2022: Impulso a la rehabilitación de edificios y medidas de eficiencia energética

Se introducen medidas en el ámbito de la fiscalidad, de financiación de las actuaciones de rehabilitación y mejoras en el régimen de las comunidades de propietarios.

Nuevas medidas para el rejuvenecimiento de edificios. Las Cortes han aprobado la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La finalidad de la norma es hacer frente a los retos en materia de rehabilitación y mejora del parque de viviendas, que se caracteriza por una elevada antigüedad, con más de la mitad de los edificios residenciales anteriores a 1980, circunstancia a la que se une que, en relación con su calificación energética, más del 81% de los edificios se sitúa en las letras E, F o G, en términos de emisiones, y más de un a el 84% en el caso del consumo energético.

En opinión del legislador, el texto se justifica por el grave deterioro del parque edificatorio y de la vivienda en particular, y la necesidad de adoptar medidas para revertir esta tendencia, que incluye medidas en el ámbito de la fiscalidad, mejoras en el régimen de las comunidades de propietarios y en el establecimiento de medidas en el ámbito de la financiación a las actuaciones de rehabilitación, entre otras.

En el ámbito tributario se modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, para introducir **tres nuevas deducciones temporales en la cuota íntegra estatal del Impuesto** aplicables sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda.

PRINCIPALES MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 10/2022, DE 14 DE JUNIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA IMPULSAR LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN EL CONTEXTO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA EN LA LEY 49/1960, DE 21 DE JUNIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

- ➔ La **primera** deducción, de hasta un 20 por ciento de las cantidades satisfechas por las obras realizadas a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 19/2021 y hasta el 31 de diciembre de 2022, con una base máxima de deducción de 5.000 euros anuales, siempre que las obras realizadas contribuyan a una reducción de al menos un 7 por ciento en la demanda de calefacción y refrigeración.
- ➔ La **segunda**, de hasta un 40 por ciento de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el mismo plazo temporal, hasta un máximo de 7.500 euros anuales, siempre que las obras realizadas contribuyan a una reducción de al menos un 30 por ciento del consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B».
- ➔ La **tercera**, de hasta un 60 por ciento de las cantidades satisfechas, con un máximo de 15.000 euros, por obras de rehabilitación que mejoren la eficiencia energética en edificios de uso predominante residencial, aplicable sobre las cantidades satisfechas por el titular de la vivienda por las obras realizadas desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 19/2021 hasta el 31 de diciembre de 2023, en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del conjunto del edificio en el que se ubica, siempre que se acredite una reducción del consumo de energía primaria no renovable de un 30 por ciento como mínimo, o bien la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B».

Por último, se establece que **no se integrarán en la base imponible del IRPF** las ayudas concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Comunidades de propietarios

Asimismo, se modifica el régimen de las comunidades de propietarios de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, estableciendo un régimen de **mayoría simple** para la realización de tales obras,



así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo.

Se establece que el coste de tales obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, tendrá la consideración de **gastos generales** a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de la Ley 49/1960. Se introducen también modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje.

El **objetivo de la modificación** es facilitar la **toma de decisiones por parte de las comunidades de propietarios** para llevar a cabo obras de renovación de edificios que contribuyan a mejorar la eficiencia energética y facilitar el acceso a la financiación bancaria.

Modificación de la Ley del Suelo

La Ley modifica también el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con el fin de **reforzar las facultades de las comunidades de propietarios con plena capacidad jurídica para las operaciones crediticias**, tanto las relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, como con la rehabilitación y mejora de los edificios.

Línea de avales

Finalmente, para **impulsar las obras de rehabilitación**, se crea una **línea de avales** para la **cobertura parcial** por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda. A través de esta nueva línea de avales se ofrecerá cobertura para que las entidades de

crédito puedan ofrecer financiación, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta quince años, en virtud de convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial.

Las cuantías objeto de la cobertura serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de las obras de rehabilitación siempre que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda.

A esta línea de avales podrán acceder todos aquellos propietarios o comunidades de propietarios que vayan a acometer obras de rehabilitación, de acuerdo con las condiciones aplicables, los criterios y requisitos que se definan a través de un Acuerdo del Consejo de Ministros. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la línea de avales se realizará «ex post» por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Podrá concederse avales por un importe máximo de 1.100 millones de euros, pudiendo aplicar por Acuerdo de Consejo de Ministros el remanente no aplicado a la línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19, aprobada en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Principio de eficiencia energética primero

La Ley consagra el principio de eficiencia energética primero, conforme al cual las soluciones de eficiencia energética deben tenerse prioritariamente en cuenta dentro de un análisis de coste-beneficio en la planificación, las políticas y las principales decisiones de inversión relacionadas tanto con el sector energético como con los sectores no energéticos, cuando estos últimos sectores tengan un impacto en el consumo de energía y en la eficiencia energética.

Dispone el texto que se considerarán **soluciones de eficiencia energética** aquellas destinadas a **reducir el consumo energético y optimizar el sistema energético**, en particular las encaminadas a la **reducción y gestión de la demanda**, a la **obtención de ahorros energéticos**, a la **flexibilización del sistema energético** y a la **minimización de pérdidas en la generación, transporte y distribución de energía**.





INFORMACIÓN *de Actualidad*



Índice precios alquiler: ¿qué es y cómo afecta a los propietarios?

¿Qué es el índice de referencia del precio del alquiler?

El **índice de referencia del precio del alquiler** es un indicador elaborado por el Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la Agencia Tributaria que sirve para conocer la situación actual del mercado de alquiler en España. Su objetivo es ofrecer transparencia sobre el mercado del alquiler tanto a agentes como propietarios, así como mostrar la evolución de los precios de alquiler en los últimos años.

La información ha sido extraída de la base de datos del Catastro Inmobiliario dependiente del Ministerio de Hacienda, del Instituto Nacional de Estadística, del Banco de España, de los depósitos de las fianzas, de la Agencia Tributaria y de los portales inmobiliarios.

Este índice ofrece referencias sobre distintos aspectos relacionados con el arrendamiento y se ha elaborado teniendo en cuenta más de 2 millones de testigos de arrendamientos de viviendas.

Índice de Referencia Precios del Alquiler



¿Qué indicadores contiene el índice de precios de alquiler?

El Índice de referencia de precios de alquiler muestra información clasificada en 3 niveles diferentes:

1. División administrativa

Los datos se muestran tanto por Comunidad Autónoma (CCAA) como por provincia municipio distrito y sección censal. Las únicas CCAA que no cuentan con estos datos son Navarra y el País Vasco, aunque también hay algunos municipios, distritos y secciones censales que cuentan con información escasa o nula debido a que no ha habido una muestra suficiente como para extraer conclusiones.

2. Tipo de vivienda

Las viviendas a las que se hace referencia se encuentran divididas en 3 tipologías diferentes:

Vivienda colectiva

Vivienda unifamiliar

Vivienda rural

3. Datos específicos

Para cada división administrativa y tipo de vivienda se ofrece la siguiente información:

Superficie calculada en metros cuadrados

Número de viviendas en arrendamiento

Renta calculada en €/m²/mes.

Cuantía calculada en €/m².

¿Debo ajustarme al índice de precios de alquiler?

En principio, los datos publicados por el gobierno son orientativos y, de por sí, no determinan el precio de alquiler de las viviendas, sino que constituyen un indicador para tener en cuenta a la hora de decidir la renta según la zona y las características del inmueble.

Con todo, Cataluña ya ha aprobado su propio índice de referencia de precios del alquiler, y se espera que otras CCAA también lo hagan. En el caso de Barcelona y de otros 59 municipios más, las personas que alquilen su piso por un precio superior al máximo establecido tendrán que hacer frente a multas de entre 3.000 euros y 9.000 euros.

Por el contrario, comunidades como Madrid se han mostrado en contra de regular los precios, ya que consideran que esto tendría efectos nocivos sobre el alquiler.

En definitiva, índice de precios del alquiler proporciona información valiosa para conocer más en profundidad el mercado inmobiliario español tras años y años caracterizados por la falta de información, pero, a excepción de la regulación propia que Cataluña ha aprobado teniendo en cuenta el índice de precios de alquiler, no SE está obligado como propietario a regular la renta de sus inmuebles.

Instalación de un toldo por un local en la fachada

La instalación de un toldo por un local en la fachada del edificio no requerirá de autorización previa si viene permitido en los estatutos o en las normas de régimen interno de la comunidad.

Fuera de estos casos, la instalación de toldos en la fachada comunitaria por los propietarios de locales o de



¿Qué número de votos se requieren para la instalación de un toldo por un local en la fachada comunitaria?

Lo habitual es que la comunidad de propietarios tenga aprobado el acuerdo de permitir a los pisos y locales la instalación de toldos en la fachada comunitaria por lo que si un vecino quiere instarlo, es recomendable que antes se informe a través del administrador de la comunidad o del presidente de esta cuestión.

En el supuesto de que no exista acuerdo o norma alguna aprobada por la comunidad en este sentido, el número de votos para aprobar la instalación de un toldo en la fachada al tratarse de obras en elementos comunes, es encuadrado por la doctrina en el artículo 10.3 b) de la LPH y por lo tanto requerirá del voto favorable de los 3/5 del total de propietarios que, a su vez, representen los 3/5 del total de cuotas de participación.

¿Se puede instalar en la fachada comunitaria un toldo de forma y color distinto a los demás?

Es muy probable que la comunidad haya acordado en alguna de sus reuniones el tipo y color de los toldos que pueden instalar los propietarios de pisos y locales comerciales a fin de guardar una cierta armonía

estética en el edificio, por lo que todos los propietarios han de cumplir con dichos acuerdos.

Si algún propietario instala un toldo de formato o color distinto al aprobado por la comunidad, ésta puede obligarlo a que lo retire al haberse alterado la configuración exterior del edificio y afectar a un elemento común como es la estética de la fachada (artículo 7.1 LPH)

¿Qué opinan los Tribunales sobre la instalación de un toldo por un local en la fachada comunitaria?

Si la instalación de toldos no está regulada por la comunidad, la regla general como venimos diciendo es que el propietario del local ha de solicitar autorización a la comunidad y que ésta lo apruebe con el voto favorable de 3/5 del total de propietarios y cuotas de participación.

No obstante, cuando se trata de locales comerciales, los tribunales de justicia consideran que las comunidades de propietarios han de ser más flexibles y permitir la realización de obras en las fachada del negocio siempre que la configuración exterior del edificio no se vea alterada excesivamente ni la modificación sea desmesurada con lo que viene siendo habitual en este tipo de obras para acondicionar las actividades comerciales.

Sentencia sobre la normativa de toldos en fachadas de los locales

Esta sentencia trata sobre el litigio de una comunidad y el propietario de un local comercial que había instalado un toldo sin contar con la autorización previa de aquella:

El Juzgado le da la razón a la comunidad de propietarios y acuerda la retirada del toldo de la fachada.

La Audiencia Provincial corrige al Juzgado y declara que la instalación del toldo es legal y por tanto decide que puede mantenerla.

Razonamientos del Tribunal Supremo:

1º.- En estos casos hay que analizar el contenido de los estatutos de la Comunidad, y a tal efecto en el caso debatido figura lo siguiente: " Los propietarios de los locales,... podrán colocar en el frente correspondiente a su fachada, sin consentimiento de la Junta de Propietarios la instalación de cualquier letrero, marquesina, escaparate o vitrina y siempre con sujeción a lo que dispongan las ordenanzas Municipales".

2º.- Una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de Derecho necesario, pero ello no impide a que contenga otras modificables por la voluntad de los particulares y con respecto a las cuales rige el principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 Código Civil).

3º.- En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible, el establecimiento de limitaciones o prohibiciones al derecho de propiedad que en general atienden al interés general de la comunidad. Estas prohibiciones referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa, y a fin de tener eficacia frente a terceros deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.

4º.- Si los Estatutos permiten efectuar operaciones la colocación o instalación de un toldo por un local en la fachada sin necesidad del consentimiento de la Comunidad, la Junta de propietarios sólo tendrá que efectuar una actividad de control referente a que las obras no perjudiquen a elementos comunes ni a otros propietarios, y no afecten a la estructura, la seguridad, configuración o estado exterior del edificio, pues si se respetan estas limitaciones, la Junta lo único que tiene reservado es la atribución de nuevas cuotas de los espacios afectados por la reforma.

5º.- Las exigencias normativas en materia de mayorías deben ser interpretadas de modo flexible cuando se trata de locales comerciales situados en edificios en régimen de Propiedad Horizontal.

Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales.

6º.- En el presente caso, la cláusula estatutaria permite determinadas instalaciones "sin consentimiento de la Junta de Propietarios", lo que significa que la obligación de los propietarios será poner en conocimiento de la Comunidad la ejecución de estas obras ya autorizadas y será responsabilidad de la Comunidad controlar que se está obrando dentro de los límites legales, y es visto que ninguna contravención hay en este caso ni de la Ley ni de los Estatutos pues no consta que se actuara manifiestamente fuera del uso autorizado por los estatutos, ni que, como se ha dicho, se viera comprometida la seguridad o estabilidad del edificio o se perjudicara el derecho de otro propietario.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 5.05.2015:

Resolución:

El Tribunal Supremo en el presente caso resuelve que la instalación del toldo por el dueño del local en la fachada comunitaria es legal.



Régimen Propiedad Horizontal

ACREDITACIÓN DE LEGALIDAD EN LOS SUPUESTOS DE DIVISIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

A) Necesidad de Licencia Administrativa:

1.- **Es necesaria** licencia administrativa (o declaración de innecesariedad) para los **actos de modificación de la propiedad horizontal con división de un elemento privativo en dos o más**, incluso aunque sean locales o garajes no destinados a viviendas, conforme a lo dispuesto en el [artículo 10.3 «b» LPH](#), tras la reforma operada por la Ley 8/2013, teniendo en cuenta que ha quedado derogado tácitamente [el artículo 53.a\) in fine del Real Decreto 1093/1997](#) respecto de la no aplicación de la necesidad de licencia a locales comerciales y plazas de garaje.



Elementos Privativos y Comunitarios

[El artículo 10.3, de la vigente LPH, estipula literalmente.](#)

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio .

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Por lo que atendiendo a la literalidad del artículo transcrito para el cerramiento de terrazas, en todo caso, será necesaria autorización administrativa previa aprobación de la Junta de Propietarios por mayoría de 3/5.

2.- Alternativamente admite un certificado de antigüedad de un técnico del que resulte que ha prescrito la infracción urbanística de la falta de licencia por haberse producido la división de hecho hace tiempo conforme a la jurisprudencia del TS y de la DG ([Resolución de 17 de octubre de 2014](#) y Resolución de [15 de febrero de 2016](#)) .

3.- Como excepción a dicha regla, y por tanto no hay que acreditar la licencia municipal, los casos regulados en el artículo [26.6 de la Ley del Suelo](#), es decir:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos

B) Necesidad de Acuerdo de la Junta de Propietarios:

4) Es necesario el acuerdo en Junta general, pero basta el voto favorable de 3/5 de propietarios que representen las 3/5 partes de cuotas ([artículo 10.3 «b» LPH](#)).

5) No es necesario el acuerdo si existe una cláusula estatutaria que permita los actos de división, doctrina confirmada tras la Ley 8/2013 por la DGRN, entre otras, por la Resolución [de 7 de mayo de 2014](#).

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Protección de datos Comunidades de Propietarios 2022



Protección de datos

¿Se debe cumplir la Ley de Protección de datos en las comunidades de propietarios?

Las comunidades de propietarios deben cumplir con la Ley de Protección de Datos, puesto que manejan y tratan datos personales relativos a los mismos propietarios, inquilinos, copropietarios, empleados de la finca o proveedores de servicios.

copropietarios, empleados de la finca o proveedores de servicios.

A lo largo de los siguientes puntos detallaremos cómo se debe cumplir con la protección de datos en comunidades de vecinos y resolveremos las principales dudas a la hora de aplicar el RGPD y la LOPD en comunidades de propietarios.

Ley de Protección de Datos en Comunidades de Propietarios

La **normativa** de protección de datos en las comunidades de propietarios está establecida en:

Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), que es el marco regulatorio a nivel europeo

La Ley Orgánica de Protección de Datos y Garantía de Derechos Digitales (LOPDGDD o LOPD)

Así mismo, y de manera complementaria, para cumplir con la Ley de Protección de Datos en las comunidades de propietarios, también tendremos en cuenta **las instrucciones, resoluciones y guías de la AEPD (Agencia Española de Protección de Datos) y de la Ley de Propiedad Horizontal**, que, además, es la base legitimadora para tratar los datos personales de propietarios, inquilinos y copropietarios (es decir, no es necesario recabar el consentimiento para tratar sus datos, aunque sí deben ser informados del tratamiento).

RGPD y la LOPD en Comunidades de Propietarios (2022)

Nuevos cambios en la Normativa de Protección de Datos

LOPD 1999 - 2018		LOPD-RGPD A partir de 2018
Obligación de registrar los ficheros ante la Autoridad de Control.	Inscripción de ficheros	Registro de las actividades de tratamiento de la entidad.
La entidad debe llevar un registro de las incidencias que se produzcan.	Derechos de seguridad	Deben ser notificados en un plazo máximo de 72 horas a la AEPD.
Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición (ARCO).	Derechos	Se incrementan a los derechos de Olvido, Limitación y Portabilidad.
No obligatorio.	Delegado de Protección de Datos	Obligatorio en entidades que realicen tratamientos a gran escala.
Recomendable.	Evaluación de impacto	Obligatorio cuando suponga un riesgo alto para los derechos y libertades de las personas físicas.
600 - 600.000€	Sanciones	2-4% de la facturación anual o de la entidad hasta 20 millones de €.
Se informa de los derechos de forma escrita.	Consentimiento	Se debe conseguir una aprobación inequívoca.
Financiado con los encargados de tratamiento.	Terceros	Se debe solicitar un certificado para verificar que cumple la normativa.

Una de las principales cuestiones a analizar en relación a la protección de datos en una comunidad de propietarios, son las diferentes posiciones ocupadas por las figuras que se responsabilizan, gestionan o tienen acceso de las Comunidades de Propietarios.

Las Comunidades de Propietarios, recaban, modifican, estructuran y almacenan datos de carácter personal de diversos colectivos: empleados, proveedores, copropietarios, o personas que acceden al edificio (por ejemplo, si se capta su imagen mediante sistemas de videovigilancia).

Por lo tanto, para proceder a una correcta adaptación LOPD en comunidades de propietarios es esencial saber quiénes serán los responsables del tratamiento, quiénes los encargados y qué obligaciones deben contemplar cada uno de ellos.

Figuras implicadas en la protección de datos en comunidades de vecinos

La LOPD en comunidades de vecinos distingue entre la figura del **administrador de la comunidad** y la **comunidad de vecinos**. Básicamente, el administrador actuará como encargado del tratamiento y la comunidad de vecinos como responsable.

Administrador de fincas

Es habitual que las comunidades de propietarios contraten los servicios de un administrador (que puede ser un profesional por cuenta propia o una gestoría), para que se encargue de diferentes tareas relacionadas con la administración y gestión de la comunidad (cómo puede ser el pago de recibos de la comunidad, la gestión de derramas, la contratación de personal, etc.).

En algunas ocasiones, esas tareas implican que el administrador de la finca tenga acceso a los datos personales de los propietarios, inquilinos o copropietarios, convirtiéndose así en el encargado de tratamiento, a quien la comunidad de propietarios, que es la responsable del tratamiento, encarga a través de contrato el tratamiento de esos datos con una finalidad determinada.

Ese **contrato de encargo de tratamiento**, para cumplir con ley de protección de datos en comunidades de vecinos, debe estar firmado por responsable y encargado y contener la siguiente información:

- El encargado de tratamiento solo tratará los datos personales de acuerdo a las instrucciones dadas por el responsable del tratamiento.
- No se cederán datos a terceros sin consultarlo antes con el responsable y contar con su consentimiento.
- Las medidas de seguridad establecidas por el encargado.
- El destino de los datos una vez finalizado el servicio prestado.
- Que en caso de que se usen para otras finalidades, se incumplan el contrato o se comuniquen a terceros, el encargado de tratamiento será sancionado y considerado como responsable.

La LOPD y el RGPD en comunidades de propietarios establece que, en caso de que el encargado de tratamiento realice subcontrataciones, se requiere autorización del responsable de tratamiento. Para los casos donde no haya autorización, se debe especificar en el contrato que servicios puede realizar el subcontratado.

Comunidades de vecinos

La **comunidad de propietarios** es una **entidad jurídica** que se rige por sus propios estatutos y está formada por todos los propietarios de un mismo edificio. Por tanto, va a disponer de datos personales de los vecinos, como nombre, dirección, teléfono, así como datos bancarios de los mismos. Esto las convierte, de acuerdo a la normativa de protección de datos, en la responsable del tratamiento.

De manera que si la comunidad no contrata a un administrador de fincas, no tendrá que firmar el ya mencionado contrato de encargo de tratamiento y el encargado de gestionar la protección de datos será el presidente de la comunidad, quien deberá asegurarse de que terceros no autorizados no tienen acceso a los datos de propietarios, inquilinos, copropietarios y empleados de la comunidad y que esos datos están protegidos. **El presidente de la comunidad será el responsable de la protección de datos y, por tanto, actuará como responsable del tratamiento.**

En cualquier caso, la AEPD ha publicado una Guía sobre elaboración de contratos de encargo de tratamiento, que será de utilidad para redactar el instrumento jurídico específico que debería vincular a comunidades de propietarios y administrador de fincas, a nivel de protección de datos.

Obligaciones RGPD y LOPD en las comunidades de vecinos

La obligatoriedad de protección datos en comunidades de vecinos contempla los siguientes puntos:

- Firmar contrato de acceso a datos con el Administrador de fincas
- Deber de información
- Deber de secreto
- Calidad de los datos
- Conservación de los datos
- Registro de actividades de tratamiento



Deber de secreto en el tratamiento de los datos

Se establece un deber de secreto para las comunidades y los administradores, esto implica, que ni el presidente de la comunidad ni el administrador pueden compartir, difundir o hacer públicos los datos personales de propietarios, copropietarios, inquilinos o empleados de la comunidad, ni de forma intencional ni de forma accidental.

Calidad de los datos

Deben recabarse únicamente los datos necesarios para el correcto funcionamiento de la comunidad.



Acceso a la información de propietarios, copropietarios, empleados y proveedores

Además, se debe informar a todos los propietarios de manera clara, concisa e inequívoca de:

- Existencia de dichos tratamientos
- Responsable del mismo
- Posibilidad de ejercer los derechos ARSULIPO o derechos ARCO (acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad y oposición, además del derecho al olvido)

Establecer un periodo de conservación de datos

Se establecerá un periodo de conservación de los datos personales que trate la comunidad de propietarios.

Una vez que los datos obtenidos ya no sean útiles para la finalidad por la cual se recogieron, estos datos se deben suprimir, aunque lo recomendable es bloquearlos sin llegar a eliminarlos de forma definitiva, ya que pueden ser solicitados por las Administraciones o por los Tribunales.

Registro de actividades de tratamiento

Como responsable y encargado de tratamiento (comunidad de propietarios y administrador, respectivamente), debemos inventariar y completar, un registro de las actividades de tratamiento llevadas a cabo. Estos tratamientos, según los datos que se recojan, pueden ser de:

- Se recogen los datos personales de aquellas personas que presten servicios para la comunidad, como porteros, personas de limpieza, etc.

- Este registro recoge los datos personales de los propietarios o arrendatarios
- Videovigilancia: Cuando haya sido acordado por la Comunidad de Propietarios

Legislación sobre cámaras de vigilancia

Normativa sobre colocación de cartel de videovigilancia

La comunidad es la responsable del tratamiento, y el registro de actividades de tratamiento en la comunidad de propietarios se debe realizar siguiendo las directrices del RGPD.

En ellos debe constar:

- Nombre y datos de contacto del responsable, corresponsable (cuando sea el caso), del representante del responsable y del delegado de protección de datos
- Fines del tratamiento
- Descripción de las categorías de interesados y de los datos personales
 - Los destinatarios y las categorías a los que se vayan a comunicar los datos personales, también si los destinatarios se encuentran en países terceros o en países internacionales
- En su caso, las transferencias de datos personales a un tercer país o una organización internacional
- Plazos previstos para la supresión de las categorías de datos
- Descripción general de las medidas técnicas y organizativas de seguridad

Cuando el administrador de la comunidad actúe como encargado de tratamiento, los registros de actividades de tratamiento también se deben realizar siguiendo los requisitos del RGPD.

En ellos debe constar:

- Nombre y datos de contacto del encargado y del responsable por cuenta del que actúe, o del representante del responsable o encargado y del delegado de protección de datos
- Categorías de los tratamientos realizados por el responsable
- En su caso, las transferencias de datos personales a un tercer país o una organización internacional
- Descripción general de las medidas técnicas y organizativas de seguridad

Estos registros deben constar en formato papel o en formato electrónico.

Contrato con el Administrador de fincas

El Administrador de la comunidad debe tener acceso a los datos personales, recabados por la comunidad de propietarios, con la única finalidad de asesorar a la comunidad.

Ya que si el administrador decide usar esos datos para otras finalidades, podría entenderse como responsable de los tratamientos. Se entiende por finalidad todos aquellos usos que se realicen conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

Al ser un encargado de tratamiento, el administrador de fincas debe firmar un contrato con la Comunidad de propietarios en el que se incluyan los tratamientos concretos y específicos a realizar, atendiendo al servicio prestado por el administrador y la forma bajo la cual se desarrolla.

Sanciones por incumplir con las leyes de Protección de Datos en una comunidad de propietarios

Como cualquier otra entidad jurídica que trate datos personales, las comunidades de propietarios podrían ser sancionadas por incumplir con la normativa de protección de datos.

El RGPD y la LOPDGDD establecen sanciones por no cumplir con la ley de protección de datos de hasta 20 millones de euros o el 4% de la facturación del último ejercicio.

Una comunidad de vecinos no tiene las mismas obligaciones en materia de protección de datos de una empresa al uso. En este caso particular, la AEPD puede utilizar unos criterios particulares a la hora de imponer las multas a las comunidades de propietarios. La cuantía de las sanciones LOPDGDD para las Comunidades de Propietarios dependerá de factores como la gravedad de la infracción, al número de afectados, o la extensión del comportamiento ilícito en el tiempo.

En cualquier caso, el régimen sancionador general establecido por la LOPDGDD es el siguiente:

Infracciones leves (art. 74): multas de hasta 40.000 euros

Infracciones graves (art. 73): multas de entre 40.001 euros y 300.000 euros

Infracciones muy graves (art. 72): multas de entre 300.001 euros y 20 millones de euros

Criterios para graduar la cuantía de las sanciones RGPD y LOPDGDD

La cuantía de las sanciones por protección de datos que tanto el RGPD como la LOPDGDD imponen, se valora según los derechos personales afectados, los beneficios obtenidos, la posible reincidencia, la intencionalidad y cualquier circunstancia que sea relevante para determinar la culpabilidad.

Es decir, las multas LOPD se imponen en función de diferentes criterios, aparte de los contemplados en las infracciones LOPD recogidas en el punto anterior. Por ejemplo, la recopilación de datos sin previo aviso puede tener una multa de acuerdo al RGPD y la LOPD que podría alcanzar los 40.000 € si es una infracción reiterada.

Las causas más habituales de sanciones en protección de datos 2021

Los motivos más habituales de sanciones en protección de datos en 2021 los encontramos recogidos en el informe elaborado por la compañía ESET sobre protección de datos dentro de la UE.

Las empresas sancionadas por no cumplir con la ley de protección de datos de acuerdo con este informe, lo fueron por alguna de las siguientes causas:

- No cumplir con los principios de procesamiento de datos personales
- Tener una base legal insuficiente para llevar a cabo el procesamiento de datos personales
- Contar con medidas técnicas y organizativas de seguridad insuficientes
- Cumplimiento insuficiente de los derechos de los interesados
- Cumplimiento insuficiente de las obligaciones de información



Questionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.



1.- ¿ Por qué la comunidad de propietarios debe cumplir la Ley de Protección de Datos?.

- a) porque la comunidad de propietarios maneja y trata datos personales relativos a los propietarios, inquilinos, copropietarios, empleados de la finca y proveedores de servicios.
- b) porque viene regulado en los estatutos de régimen interno de la comunidad.
- c) porque así queda establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

2.- ¿ Qué figuras están implicadas en la protección de datos de la comunidad de vecinos?.

- a) el presidente de la comunidad como responsable de la protección de datos y los propietarios como encargados de gestionar los datos.
- b) la LOPD y el RGPD.
- c) el administrador que actuará como encargado del tratamiento y la comunidad de vecinos que actuará como responsable.

3.- Entre las obligaciones de la protección de datos en la comunidad de vecinos se contempla:

- a) la legitimación de los datos y el consentimiento de los propietarios.
- b) el deber de secreto y la calidad de los datos.
- c) El contrato de encargo de tratamiento de datos y las medidas de seguridad.

4.- ¿ De qué factores dependerá la cuantía de las sanciones interpuestas a una comunidad de propietarios por el incumplimiento de la normativa de protección de datos?.

- a) dependerá de como afecte a los derechos personales de los afectados o de los beneficios obtenidos.
- b) dependerá de factores como: la gravedad de la infracción, el número de afectados o la extensión del comportamiento ilícito en el tiempo.
- c) dependerá de la reincidencia y de la intencionalidad.

CONSULTORIO FORMATIVO

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.



Aparatos de aire acondicionado en la fachada

La instalación de aparatos de aire acondicionado en la fachada del edificio requiere de la autorización de la comunidad de propietarios.



Pregunta

¿Siempre habrá que requerir la autorización de la comunidad para instalar un aparato de aire acondicionado en la fachada?.

Respuesta

Si la instalación del aparato de aire acondicionado no afecta a los elementos comunes no necesitará contar con la autorización de la comunidad de propietarios.

EJEMPLO: Se instala el aparato de aire acondicionado dentro del piso y no afecta a ningún elemento común.

Tampoco se necesitará autorización del resto de los vecinos si previamente la Junta de propietarios tiene acordado en los estatutos, en las normas de régimen interno o en un acuerdo previo, la posibilidad de instalar los aires acondicionados y el lugar donde debe hacerse.

EJEMPLO: Si la comunidad ha decidido y aprobado que los aparatos de aire acondicionado se ubiquen en la azotea o terraza común del edificio, ese será el lugar y no podrán instalarse en la fachada.

Pregunta

¿Qué número de votos se requiere para aprobar la instalación de aparatos de aire acondicionado en la fachada?.

Respuesta

Si la comunidad no tiene previsto en sus normas o acuerdos la instalación de los aires acondicionados y la instalación conlleva colocarlo en la pared o fachada del edificio, el propietario deberá solicitar a la comunidad autorización previa.

En este caso, el número de votos para instalar aparatos de aire acondicionado en la fachada o en algún otro elemento común requerirá el voto favorable de los 3/5 del total de propietarios que, a su vez, representen los 3/5 del total de las cuotas de participación (artículo 10.3 b) LPH).

No obstante lo anterior, existen sentencias que exigen la unanimidad de todos los propietarios al sostener que la instalación supone la utilización en exclusiva de elementos comunes (fachada) o la modificación estética del edificio.

Pregunta

¿Que ocurre si instalo un aparato de aire acondicionado en la fachada sin permiso?.

Respuesta

En el caso de instalar un aparato de aire acondicionado en la fachada sin permiso, el usuario puede verse en serios problemas legales. Dependiendo de dónde lo haya instalado, puede suponer un peligro público susceptible de denuncias incluso por lo penal.

La colocación de aparatos en fachadas exteriores debe estar justificada por necesidades técnicas, además de que tendrá que realizar un plan de viabilidad. Es el supuesto más complejo, ya que en otros casos tan solo se trata de solicitar permisos comunes por colocación de elementos sobresalientes en propiedades horizontales.

Si instala un aparato climatizador en la fachada exterior sin permiso, no solo se expondrá a multas administrativas, sino también a las posibles llamadas de atención de los vecinos.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- a
- 2.- c
- 3.- b
- 4.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-interfico.com

