

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

La ley obliga a las Comunidades de Propietarios a protegerse de los accidentes que puedan sufrir sus proveedores..... págs.3-4

El aumento de la factura de la energía protagonizará la actividad de las Comunidades de Propietarios en 2023 pág.5

El crédito de la Comunidad tiene preferencia frente al del banco por la hipoteca págs.6-9

Información de Actualidad págs. 10-13

Modificación de las cuotas de participación en la Propiedad Horizontal .

Formación Continuada págs. 14-23

Protección de datos y administración de fincas 2023..... pags.14-22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pag.23

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada pág.9

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

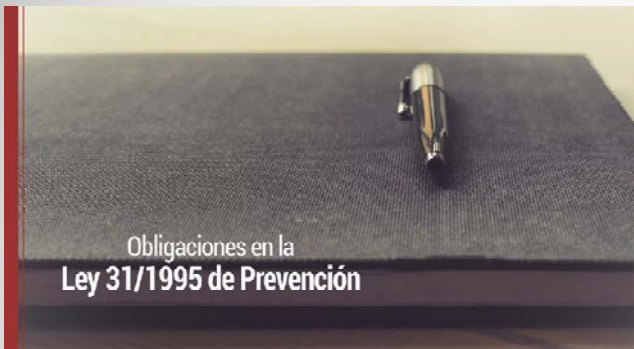
Corporativa

La ley obliga a las Comunidades de Propietarios a protegerse de los accidentes que puedan sufrir sus proveedores

Actualmente, casi todas las Comunidades de Propietarios dudan si deben o no cumplir la ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales (PRL), esta ley tiene como único y principal objetivo, el proteger la salud y el estado físico de todos los trabajadores, ya sean propios o ajenos. Dependiendo de su puesto de trabajo,

tienen unos riesgos u otros, la variedad que se pueden dar dentro de una Comunidad de propietarios, provoca un gran desconocimiento sobre este tema. No obstante, esto no exime ni a la Comunidad ni al Interventor de Fincas, incluso en aquellas Comunidades que no tienen empleados contratados, de su

cumplimiento por lo que, en este artículo, se trata sobre los diferentes supuestos que se pueden dar.



➔ Cuando las Comunidades tiene trabajadores contratados. En este caso, como es lógico, tienen que cumplir con lo dispuesto en la normativa como cualquier otra empresa que tiene trabajadores a su cargo.

➔ Las Comunidades de vecinos que no tienen trabajadores y que externalizan servicios como la limpieza, la vigilancia o el mantenimiento a terceros. En ese caso, están obligadas, según el Real Decreto 171/2004, a comunicar los riesgos y las medidas preventivas y de emergencia que rigen en el edificio para cumplir la PRL, en la medida que la Comunidad de Propietarios es la responsable legal de todos los espacios comunes de la finca y, en el caso de que una persona que ofrece un servicio externo sufriera un accidente laboral, éste podría ser responsabilidad de la Comunidad.

➔ Cuando la Comunidad realiza algún tipo de obra en el edificio. Estos casos se rigen por el Real Decreto 1627/1997, debido a que comunidad de vecinos actúa con carácter de promotora de sus propias obras, y, por lo tanto, debe cumplir la PRL con todos los requisitos asociados al proyecto de la obra.

El incumplimiento, voluntario o no, por parte de la Comunidad o del Administrador conlleva una serie de sanciones tanto administrativas como penales, que pueden suponer un importante desembolso económico. Las multas de carácter administrativo van desde los 40 hasta los 2.045€ si son leves, de los 2.046€ a los 40.985€ las graves, y de los 40.986 hasta los 819.780€ las muy graves. En caso de llegar a ser necesaria la vía penal, pueden llegar a fijarse penas de cárcel de seis meses a 3 años para los responsables.

Precisamente por este motivo, es imprescindible que las Comunidades de Propietarios cuenten con un buen asesoramiento por parte de los Profesionales de Fincas Colegiados.

Esta LPRL, tiene por objeto promover la seguridad y la salud de los trabajadores, estableciendo como principios generales:

- . La prevención de los riesgos profesionales.
- . La eliminación o disminución de los riesgos derivados del trabajo.
- . La información, la consulta, la participación y la formación de los trabajadores en materia preventiva.

Ámbito de aplicación

- . A los trabajadores por cuenta ajena.
- . Trabajadores de carácter administrativo o estatutario del personal civil al servicio de las Administraciones Públicas. (Real Decreto 67/2010 de adaptación de la legislación de prevención de riesgos laborales a la Administración General del Estado).
- . Los Trabajadores Autónomos.
- . Los socios de Cooperativas.



EL AUMENTO DE LA FACTURA DE LA ENERGÍA PROTAGONIZARÁ LA ACTIVIDAD DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN 2023

Los fondos europeos, la eficiencia energética y la morosidad protagonizarán las reuniones y la actividad de las comunidades de propietarios en 2023.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Expertos juristas, magistrados y abogados, abordarán desde un enfoque práctico diversas cuestiones de actualidad referidas a la Ley de Propiedad Horizontal, analizando la última doctrina surgida en los tribunales durante la jornada "Última jurisprudencia y problemática práctica en propiedad horizontal", que se celebró presencialmente en la Cámara de Propiedad Urbana de Barcelona y con la modalidad online para todo el territorio nacional en noviembre de 2022.

El aumento de la factura de la energía y de los costes económicos son el origen de las principales cuestiones que preocupan en las comunidades vecinales, por lo que motivarán que la tramitación de los fondos europeos, la eficiencia energética y las reclamaciones por la morosidad protagonicen en el ejercicio 2023 y previsiblemente en los años siguientes la actividad de las comunidades de propietarios, ámbito regulado por la Ley de Propiedad Horizontal.

El problema, es que "las expectativas creadas pueden no llegar a cumplirse por las elevadas inversiones por vivienda que se exigen para conseguir las ayudas, se estiman en hasta 13.000 euros por vivienda, son cifras importantes, especialmente para edificios de viviendas multifamiliares".

A esta problemática se añaden como cuestiones candentes, "ahora que estamos en periodo de dificultades económicas para las familias, la morosidad, las derramas o las discrepancias para realizar alguna actuación en la comunidad".

Los profesionales del sector colaboran en esta jornada y apoyan este tipo de iniciativas porque fomentan la formación de los profesionales del sector inmobiliario, siendo una de las principales funciones de los agentes de la propiedad inmobiliaria la de colaborar con la Administración de Justicia al desplegar sus conocimientos especializados como peritos oficiales en los tribunales.

El crédito de la Comunidad tiene preferencia frente al del Banco por la hipoteca

Carácter preferente de los créditos a favor de la comunidad por el impago de las cuotas de gastos comunes

El artículo 9.1. e) párrafo segundo de la Ley de Propiedad Horizontal establece un privilegio como crédito preferente a favor de las comunidades de propietarios frente a otro tipo de créditos, en los siguientes términos:

“Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo”. art. 9.1 e) LPH



Esto significa que la ley otorga un derecho de preferencia a favor de los créditos comunitarios frente a otro tipo de créditos que tengan otras personas frente al propietario del piso o local, entre los que se encuentra la hipoteca que tenga a su favor los Bancos.

El efecto de este privilegio crediticio, a favor de la comunidad de propietarios, es permitir que la comunidad titular del crédito pueda hacer valer su derecho de cobro preferente a través de una tercería de mejor derecho con motivo de la ejecución del derecho de cualquier acreedor no preferente, incluso aunque se trate de un acreedor hipotecario.

Del citado artículo 9.1. e) de la LPH hay que distinguir dos aspectos distintos:

El privilegio crediticio (preferencia del crédito de la comunidad respecto de otros créditos sobre el mismo inmueble) y la afección real del inmueble que solo se activa cuando se transmite el inmueble a un tercero, en cuyo caso la vivienda queda afecta al pago de la deuda que pueda dejar insatisfecha el anterior titular con igual límite de la anualidad corriente y los tres años anteriores.

Ejemplo de preferencia de crédito comunitario frente a la hipoteca:

1.- Un piso perteneciente a un edificio sujeto a propiedad horizontal se encuentra gravado por su propietario con una hipoteca desde el año 2008 a favor de un Banco.

2.- El dueño del piso adeuda a la comunidad de propietarios el pago de los gastos comunes desde junio de 2016 en adelante.

3.- La comunidad interpone un procedimiento judicial en marzo de 2021 reclamando la deuda y obtiene una resolución favorable en febrero de 2022 donde se le reconoce dicha deuda.

4.- El Banco inició en septiembre de 2021 un procedimiento hipotecario por impago de la hipoteca.

5.- La comunidad interpone en julio de 2022 un procedimiento de tercería de mejor derecho contra el Banco para que se le reconozca que su crédito tiene preferencia frente al crédito hipotecario que tiene el Banco.

¿La preferencia del crédito comunitario frente al crédito de la hipoteca tiene un límite?.

La preferencia reconocida a los créditos comunitarios por el párrafo segundo del art. 9.1. e) de la LPH se extiende respecto de otros créditos sobre el mismo inmueble, en concreto sobre los créditos hipotecarios inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, los créditos preventivamente anotados en dicho Registro por mandamiento judicial (por embargos) etc.

En el caso del anterior ejemplo entran en concurrencia el crédito de la comunidad de propietarios con un crédito del Banco garantizado por hipoteca en trámite de ejecución.

Sentado lo anterior, hay que añadir que el privilegio que tienen las comunidades de propietarios con esa preferencia de crédito frente a otros, tiene un límite temporal que no puede excederse, y ese límite se concreta en los gastos generales correspondientes a "las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores".

Por tanto, no cabe incluir como crédito preferente de la comunidad conforme a lo dispuesto en el citado art. 9.1 e) de la LPH a todos los créditos vencidos y exigibles de la comunidad, cualquiera sea la fecha de devengo de las cuotas a que correspondan esos créditos, sino solo las cuotas adeudadas correspondientes a la parte vencida de la anualidad en la que se presenta la demanda de tercería de mejor derecho y las de los tres años inmediatamente anteriores.

Ejemplo:

Siguiendo el ejemplo que hemos puesto al principio, consideramos que el crédito que tiene la comunidad frente al propietario moroso por la deuda reclamada en el año 2022 (fecha de la demanda de tercería) y de los años 2021, 2020 y 2019 es el que tiene preferencia al crédito que ostenta el Banco por la hipoteca inscrita.

¿Cómo hacer valer la preferencia del crédito de la Comunidad frente al crédito hipotecario del del Banco?.

Para que se reconozca la preferencia del crédito de la comunidad de propietarios con el límite de la anualidad corriente y los tres años anteriores, frente a otro crédito que ostente un tercero, como el crédito hipotecario de un banco, se requiere que la comunidad interponga en el Juzgado un procedimiento judicial de "tercería de mejor derecho".

Sentencias respecto a que el crédito de la comunidad tiene preferencia frente al del Banco por la hipoteca.

Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12ª), sentencia de 19.10.2016:

" Sin embargo, la Ley 8/2.013, de 26 de junio, vigente desde el día 28 de junio de 2013, da una nueva redacción al art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, quedando redactado de la siguiente manera dispone que "los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3º, 4º y 5º de dicho precepto".

Y como señala la RDGRN de 22 de enero de 2013, el efecto natural de la preferencia del crédito que prevé el segundo párrafo del artículo 9.1 e) de la LPH es, justamente, el de que su titular puede hacerla valer "a través de una tercería de mejor derecho con motivo de la ejecución del derecho de cualquier titular del asiento anterior (...) para obtener el cobro con preferencia a él en la ejecución (...)". De tal forma que como ya decía la RDGRN de 10 de agosto de 2006, la afección real y la preferencia que por ley se reconoce a los créditos de constante referencia "vienen a formar parte del contenido ordinario del ámbito de poder y responsabilidad del dominio" de cada piso o local sujeto al régimen de propiedad horizontal, de manera que cualquier hipoteca constituida o embargo trabado sobre los mismos quedan subordinados a ellos "en su eficacia". En definitiva, como se desprende del tenor del artículo 9.1e), párrafo segundo, de la LPH , la preferencia absoluta -de grado y no de fecha- de este tipo de créditos frente a los previstos en el artículo 1923 apartados 3 º, 4 º y 5º, CC , con el límite temporal previsto, viene determinada únicamente por su naturaleza, careciendo de relevancia el momento en que unos y otros accedan al Registro de la Propiedad."

Audiencia Provincial de Madrid (sección 12ª), sentencia de 18 de octubre de 2013:

“ En la presente litis reclama la Comunidad de Propietarios actora su preferencia de crédito en el procedimiento hipotecario nº 230/2010, seguido en el Juzgado de referencia, para el cobro de los gastos de Comunidad.

... La acción ejercitada se funda en el artículo 9.1 e) párrafo segundo de la LPH , en la medida que la suma reclamada corresponde a los gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente al tiempo de interponerse la demanda, y se articula a través de la modalidad de tercería de mejor derecho habida cuenta que la Comunidad actora tuvo en su momento conocimiento de que el piso a que correspondían dichos gastos era objeto de ejecución por parte de la entidad bancaria hoy codemandada, por lo que, estando afecto el piso al pago de los gastos reclamados, y encontrándonos, por tanto, ante una cuestión de prelación de créditos, debe estimarse que el cauce procesal elegido por la Comunidad es el adecuado.

... Se declara el mejor derecho de la Comunidad de propietarios frente a la Ejecución Hipotecaria”.

Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7ª) de 17 de mayo de 2013:

“ La preferencia dicha se refiere al importe de la última anualidad (POR LA REFORMA de junio de 2013 de la LPH el plazo se ha AMPLIADO A TRES AÑOS) y a parte de la corriente, mientras que si existen otros débitos a favor de la Comunidad correspondientes a impagos de cuotas no comprendidas en el espacio temporal dicho, esa primacía ya no se aplica y deben concurrir con otros que pudieran existir para determinar el orden en que deben percibirse.

... Aunque la parte apelante (el Banco) afirma que la preferencia del crédito de la Comunidad sobre el hipotecario inscrito con anterioridad iría en contra del sistema hipotecario y del principio de publicidad, no puede compartirse dicho criterio. La sentencia que condena al propietario moroso a pagar los gastos comunes, concreta la afectación real establecida legalmente, cualquier hipoteca del piso o local tendrá eficacia cuando no menoscabe el crédito de la comunidad que es preferente.”

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c

2.- a

3.- b

4.- a



INFORMACIÓN *de Actualidad*

Modificación cuotas participación en la Propiedad Horizontal

¿En qué consiste la cuota de participación en la Propiedad Horizontal?

En un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal conviven elementos privativos (pisos, locales) y elementos comunes (escaleras, vestíbulo, fachada, ascensor, jardines, etc.)



¿Qué propiedad le corresponde a cada elemento privativo del edificio?.

En el régimen de propiedad horizontal corresponde a cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) También le corresponderá la copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

¿Dónde se regula la fijación de la cuota de participación?.

El artículo 5 párrafo segundo de la Ley de Propiedad Horizontal dispone:

” En el mismo título (constitutivo) se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes”. artículo 5, párrafo segundo LPH

La asignación de una cuota de participación a cada piso o local.

El artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo.

“A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.” artículo 3 LPH.

Esta cuota de participación que ostentará cada piso o local figurará en la escritura de división horizontal del edificio y vendrá reseñada en cada una de las escrituras de propiedad de cada elemento privativo.

La cuota de participación servirá de módulo para la determinación de las cargas y beneficios que cada propietario de un elemento privativo (piso o local) tendrá en el edificio.

Ejemplo:

Si una persona adquiere un piso perteneciente a una Comunidad de propietarios y en la escritura notarial aparece que dicho piso tiene una cuota de participación en el edificio del 4,250%, este porcentaje es el de su participación en cargas y beneficios respecto del total del edificio.

¿Cómo funciona la cuota de participación para el cálculo del pago de los gastos comunes?

La cuota de participación que tiene cada piso o local se utiliza para conocer en cuánto tendrá que participar dicho elemento privativo al mantenimiento y sostenimiento de todos los gastos de la comunidad de propietarios.

Si un piso tiene asignada en la escritura de propiedad una cuota de participación en el total del edificio del 3,450%, deberá contribuir a los gastos totales de mantenimiento del edificio en dicho porcentaje, salvo que en el título constitutivo o por acuerdo unánime se haya dispuesto la contribución de otra manera o esté exento del pago de algún elemento.

Es posible que en el título constitutivo del edificio se haya hecho constar que algunos elementos privativos no participen en los gastos de algunos elementos o servicios (ejemplo: muchas veces los locales no contribuyen al pago de mantenimiento del ascensor), en cuyo caso estarán exentos.

También por acuerdo unánime de la comunidad se puede decidir que algunos gastos comunitarios no se abonen según la cuota de participación sino de forma distinta, por ejemplo que todos los propietarios paguen igual (ejemplo: gastos de calefacción).

Las cuotas de participación determinan la contribución de cada propietario a los gastos generales.

La cuota de participación fijada en el Título constitutivo fijada para cada piso o local es la que determina la contribución que cada propietario tendrá a los gastos generales de sostenimiento del inmueble (art. 9.1 e) de la LPH).

No obstante lo anterior y como ya hemos dicho, la Comunidad de propietarios puede establecer un sistema de distribución de gastos diferente al sistema de distribución legal según cuotas de participación fijadas en el Título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

Para la validez del acuerdo de modificación de la contribución a los gastos distinta de la que figura en el título constitutivo, se requiere:

- 1.- Que la propuesta de modificación se incluya como punto del orden del día de la Junta.
- 2.- Que se haya discutido en la Junta de propietarios.
- 3.- Exigencia de la unanimidad.
- 4.- Que el acuerdo se lleve al Registro de la Propiedad para que vincule a terceros que pasen a formar parte de la comunidad con posterioridad al acuerdo.

¿Cómo se reparten los gastos de la comunidad de vecinos?.

Los gastos de la comunidad se van a repartir según la cuota de participación que cada piso o local tenga asignada en la escritura, salvo que en el título constitutivo se haya hecho constar otra cosa o se haya adoptado algún acuerdo unánime por todos los propietarios.

¿Quién fija las cuota de participación del inmueble?.

Como establece el anterior precepto, lo normal es que las cuotas de participación sean determinados por el promotor del edificio cuando otorga la escritura de División Horizontal, asignando el coeficiente de cada piso o local. También pueden establecerse las cuotas de participación por acuerdo de todos los propietarios y por resolución judicial, aunque estos supuestos son menos habituales.

¿De qué dependerá el establecimiento de las distintas cuotas de participación?.

Según establece el párrafo segundo del artículo 5 de la LPH, las cuotas de participación dependerán de varios factores, como superficie útil del piso, su emplazamiento en el edificio, uso que se presuma que se va a hacer de los servicios comunes, etcétera.

¿Se puede proceder a la modificación de las cuotas de participación en la Propiedad Horizontal?

Aunque el Promotor del edificio, estableciera las cuotas de participación en el Título constitutivo, estas no son inmutables, pero la modificación requiere del acuerdo unánime todos los propietarios, siendo este un requisito legal imperativo.

Es procedente, por tanto, la modificación del título constitutivo y por tanto de las cuotas de participación, pero requerirá de la unanimidad.

El artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que los acuerdos que impliquen la modificación de las reglas contenidas en el título

constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

No obstante lo anterior, si no pudiera reunirse la unanimidad de todos los propietarios (cuestión poco probable), no cabe más remedio que interponer un procedimiento judicial para que el Juez pueda modificar las cuotas de participación.

En esa demanda judicial deben demandarse a todos los propietarios del edificio, pues en un sentido u otro, sus cuotas de participación se verán alteradas con la modificación pretendida.



Otras cuestiones sobre las cuotas de participación.

Para que el Título constitutivo y sus modificaciones vinculen a terceros, es necesario que se inscriban en el Registro de la Propiedad, por lo que de no haberse inscrito el acuerdo de modificación de cuotas de participación, no podrán verse afectados derechos de terceros, es decir, aquellos que no han intervenido.

La Dirección General de los Registros y del Notariado afirma que de la significación jurídica de la cuota de participación se desprende, en vía de principio, que las modificaciones de la misma, en tanto en cuanto afecten al contenido esencial del derecho de dominio, habrán de realizarse con el consentimiento individual y singular de todos los propietarios afectados, en escritura pública, a falta de una norma en que la Ley atribuya expresamente a la Junta de Propietarios competencia para ello.

La Junta de propietarios tiene competencia para la “fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados”, “sin alteración de las cuotas restantes”, en los casos de división, segregación, agrupación o agregación de los pisos o locales; y, aun en este caso, la Ley de Propiedad Horizontal exige la aprobación de la Junta “además del consentimiento de los titulares afectados”.



FORMACIÓN CONTINUADA DEL - INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

Protección de datos y administración de fincas 2023

Las comunidades de propietarios delegan la administración y gestión de la comunidad a un profesional ya que entre los datos que manejan, hay datos de carácter personal de los propietarios, inquilinos y copropietarios y deben cumplir con la normativa vigente en materia de protección de datos.

Normativa aplicable a la Protección de Datos para administradores de fincas

La **normativa aplicable a la protección de datos** para los profesionales de la administración y control de fincas la encontramos en la **Ley de Protección de Datos y Garantías Digitales (LOPDGDD)**¹ y el **Reglamento General de Protección de Datos (RGPD)**².

Además de estas dos leyes, los profesionales también deben considerar lo que dispone la **Ley 8/1999 sobre Propiedad Horizontal**.

(1) La **LOPDGDD**, modifica las exigencias en el tratamiento de información personal de usuarios y empresas. La Ley Orgánica de Protección de Datos y Garantía de Derechos Digitales (LOPDGDD) entró en vigor el 6 de diciembre de 2018, sustituyendo a la antigua Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal. El objetivo de la LOPDGDD es adaptar la legislación española a la normativa europea, definida por el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), vigente desde el 25 de mayo de 2018.

Esta ley establece los **requisitos y responsabilidades en materia de protección de datos en empresas** sobre cómo proceder con la información personal, así como los derechos que asisten a usuarios y consumidores.



La finalidad de la LOPDGDD es **proteger la intimidad, privacidad e integridad del individuo**, en cumplimiento con el artículo 18.4 de la Constitución Española. Del mismo modo, **regula los deberes del individuo en todo proceso de transferencia de datos para garantizar la seguridad del intercambio.**

Se consideran datos personales aquella información en texto, imagen o audio que permita la identificación de una persona. Existen datos que se consideran de poco riesgo, como el nombre o el correo electrónico, mientras que otros son considerados de riesgo más elevado, por ejemplo datos sensibles relacionados con la religión o la salud personal.

No se tratan como datos personales aquellos que no permiten identificar a una persona. Por ejemplo, manuales de maquinaria, previsiones meteorológicas o datos que han pasado a ser anónimos, es decir, ya no se pueden relacionar con ningún individuo. En este caso, la normativa a cumplir es el Reglamento de libre circulación de datos no personales.



Asimismo, otra de sus principales finalidades es **establecer un marco legislativo para la protección de datos personales en Internet**. En este sentido, incorpora puntos muy a tener en cuenta, como el derecho al olvido o a la portabilidad, además de cambios en la obtención del consentimiento para recoger y usar la información personal.

(2) El Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) es el reglamento europeo relativo a la **protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos**. Entró en vigor el 24 de mayo de 2016 y fue de aplicación el 25 de mayo de 2018, dos años durante los cuales las empresas, las organizaciones, los organismos y las instituciones se fueron adaptando para su cumplimiento. Es una normativa a nivel de la Unión Europea, por lo que cualquier empresa de la unión, o aquellas empresas que tengan negocios en la Unión Europea, que manejen información personal de cualquier tipo, deberán acogerse a ella. Las multas por el no cumplimiento del RGPD pueden llegar a los 20 millones de euros.

En España, el RGPD dejó obsoleta la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) de 1999, siendo sustituida el 6 de diciembre de 2018 por la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, acorde con el RGPD.



¿Qué datos personales tratan los profesionales de la administración y gestión de fincas?.

Un interventor de fincas se debe limitar de manera exclusiva a usar los datos para las funciones que le haya designado la comunidad de propietarios. Tanto el profesional como cualquier otra persona que esté a su cargo, deben respetar el principio de confidencialidad al tratar datos personales.

En la base de datos de los interventores de fincas podemos encontrar datos personales de los propietarios como datos identificativos (nombre y apellidos, DNI, teléfono, email, etc.), así como datos financieros (números de cuenta).

En general, datos necesarios para llevar a cabo la gestión y administración contable, fiscal y administrativa de la comunidad de propietarios.

¿Cómo deben cumplir los interventores de fincas la normativa de protección de datos?.

Para cumplir con la normativa de protección de datos en comunidades de propietarios, hay una serie de obligaciones que el interventor de fincas debe cumplir; estas obligaciones son tanto de carácter documental como operativo y su finalidad es salvaguardar los derechos de los interesados, en este caso, de los propietarios, inquilinos y copropietarios.

Además, hay que señalar que el profesional tendrá la función de encargado del tratamiento según el RGPD, puesto que el responsable del tratamiento es la propia comunidad de vecinos y la persona que se haya designado para ello (habitualmente, suele ser el presidente), quien delega en el interventor de fincas el tratamiento de los datos personales.

Este encargo de tratamiento debe documentarse por escrito, mediante un contrato en el que se especifiquen las funciones y obligaciones a las que se somete cada parte en materia de protección de datos.

Pasos para cumplir con la normativa LOPDGD y RGD

- 1 Obtener el consentimiento de los propietarios**
 Se debe recabar el **consentimiento expreso** de los propietarios de la finca para poder recoger y tratar sus datos personales.
- 2 Elaborar un registro de actividades de tratamiento**
 El registro de actividades es un documento en el que se listan las descripciones de los diferentes tratamientos de datos personales que se hacen.
- 3 Análisis de riesgos**
 El administrador de fincas deberá **analizar los riesgos** que supone tratar los datos personales de los propietarios, con el fin de adoptar las medidas de seguridad adecuadas.
- 4 Cesión de datos a terceros**
 Solo se podrá ceder los datos de los propietarios si se ha dado el consentimiento expreso, en caso de obligación legal, para ejecutar un contrato o si representa algún interés para el afectado.
- 5 Informar adecuadamente a los interesados**
 Es necesario informar a los afectados sobre el **tratamiento** de sus datos personales, así como de sus derechos ARCO.
- 6 Acuerdo de confidencialidad con propietarios**
 Los administradores de fincas están obligados a guardar secreto sobre la información personal que poseen, comprometiéndose a no revelarla a terceros no autorizados o utilizarla con otros fines distintos para los que fueron recabados.
- 7 Notificar brechas de seguridad**
 Si se producen brechas de seguridad que puedan poner en riesgo los datos personales de los propietarios, se deberá informar de ello tanto a los propios interesados, como a la AEPD. Para notificar a la AEPD se dispone de un plazo máximo de **72 horas**.
- 8 Realizar auditorías periódicas**
 Si bien no es obligatorio, si es recomendable someter la política de protección de datos a auditorías periódicas para asegurarse de la efectividad y cumplimiento de la norma.

Solicitar correctamente el consentimiento de los propietarios.

Aunque el interventor de fincas está legitimado para tratar los datos personales de los propietarios, es necesario que para poder tratarlos, recabe antes el consentimiento expreso de estos.

En este consentimiento se debe informar de los datos que se van a recoger y tratar, su finalidad, su plazo de conservación y la capacidad que tienen los titulares de los datos para ejercer sus derechos sobre los datos tratados, además de identificar tanto al responsable del tratamiento como al encargado del tratamiento, que, en este caso, es el interventor de fincas.

Su aceptación debe producirse mediante una acción afirmativa, por lo que es habitual que se utilice un documento impreso o digital con la información correspondiente y una casilla de «acepto» que habrá que marcar o recurrir a la firma del mismo.

Es importante señalar que el consentimiento solo servirá para la finalidad sobre la que se haya informado a los interesados. En caso de querer usar los datos personales recabados con otros fines, será necesario volver a recabar dicho consentimiento.

Registro de actividades de tratamiento.

Dado que el tratamiento de datos personales llevado a cabo tanto por la comunidad de propietarios como por el interventor de fincas, no es ocasional, será necesario que tanto el responsable del tratamiento (la comunidad de propietarios) y el encargado del tratamiento (el interventor de fincas) lleve un registro de actividades de tratamiento.

El registro de actividades es un documento en el que se listan las descripciones de los diferentes tratamientos de datos personales que se hacen. En el caso del encargado del tratamiento, su registro debe contener la siguiente información:

- ➔ Nombre y datos de contacto del encargado del tratamiento y del responsable del tratamiento.
- ➔ Categorías de tratamientos efectuados por cuenta del responsable.
- ➔ Descripción de las medidas técnicas y organizativas de seguridad implantadas para cada tratamiento realizado.
- ➔ Si se producen, las transferencias internacionales de datos a un tercer país (fuera de la UE).
- ➔ El registro de actividades de tratamiento debe estar por escrito, admitiéndose el formato digital. Y aunque es un documento de carácter interno, si la AEPD lo solicita, hay que entregarlo.

Analizar los riesgos.

El interventor de fincas también deberá llevar a cabo un análisis de riesgos previo a realizar ningún tratamiento de datos personales, para poder determinar si dicho tratamiento puede poner en riesgo dichos datos.

Empleando un mapa de riesgos, el profesional puede identificar las amenazas a las que pueden quedar expuestos los datos personales que trata en función del tratamiento que va a realizar, la categoría y naturaleza de los datos, el lugar en que se almacenarán dichos datos o el tiempo que los conservará el interventor de fincas en su base de datos.

Este análisis de riesgos le servirá para implantar las medidas de seguridad necesarias para garantizar la protección de los datos. El objetivo de dichas medidas será minimizar la posibilidad de que las amenazas ocurran y en caso de que lo hagan, de reducir las consecuencias de su impacto.

Cesión de datos a terceros.

La Ley de Protección de Datos para el profesional que administra o gestiona fincas nos dice que este solo podrá ceder los datos personales de los propietarios a terceros cuando concurra uno de estas situaciones:

- ➔ Recabando previamente el consentimiento expreso del interesado.
- ➔ Para cumplir con una obligación legal.
- ➔ Para ejecutar un contrato.
- ➔ En relación a una misión de interés público.
- ➔ En caso de que los datos representen intereses vitales para el interesado o el resto de propietarios.
- ➔ Para cumplir el interés legítimo solicitado por el responsable o por terceros con los que existe algún tipo de relación.

Informar adecuadamente a los interesados.

Es necesario informar a los interesados cuando se vayan a recoger y tratar sus datos personales. Esta información debe incluir la legitimación, los fines para los que se tratan los datos, los datos de contacto de encargado y responsable del tratamiento y dónde y cómo pueden los interesados ejercer sus derechos.

Existen plantillas de estos documentos para comunidad de propietarios, que se pueden usar realizando la edición correspondiente.

Acuerdo de confidencialidad con propietarios.

Dada la información personal que manejan los interventores de fincas o las empresas que se dedican a la administración de fincas, es necesario que estos guarden la debida confidencialidad sobre dichos datos. Es decir, deben guardar secreto sobre la información personal que poseen, comprometiéndose a no revelarla a terceros no autorizados o utilizarla con otros fines distintos para los que fueron recabados.

Aunque la normativa de protección de datos para el profesional que gestiona o administra fincas no exige firmar un acuerdo de confidencialidad con los propietarios, se puede usar esta herramienta si la comunidad lo requiere.

Derechos de los propietarios de la comunidad y comuneros.

El interventor de fincas debe informar a los propietarios y comuneros sobre los derechos que tienen sobre sus datos personales y cómo pueden ejercer estos derechos. Además, ante una solicitud de alguno de estos derechos por parte del titular de los datos, el interventor de fincas deberá responder y facilitar el trámite correspondiente, no pudiendo obstaculizarlo.

Los derechos que tienen los interesados sobre sus datos son:

- ➔ Acceso (conocer qué datos personales se han recogido y tratado).
- ➔ Rectificación (corregir datos personales incorrectos).
- ➔ Cancelación (eliminar los datos personales).
- ➔ Oposición (al uso diferente para el que se concedió el consentimiento).
- ➔ Portabilidad (para facilitar el traspaso de datos).
- ➔ Olvido.

Notificar correctamente las brechas de seguridad.

La Ley establece la obligación de notificar de forma adecuada y en tiempo de las brechas de seguridad (1) que se hayan producido y que puedan poner en riesgo los datos personales de los interesados.

Esta notificación es doble; por un lado a los propios interesados cuyos datos hayan podido verse afectados. Y por otro a la AEPD, para lo que se dispone de un plazo máximo de 72 horas.

(1) De acuerdo a la propia AEPD, una brecha de seguridad es «un incidente de seguridad que afecta a datos de carácter personal», independientemente de si es la consecuencia de un accidente o de una acción intencionada y tanto si afecta a datos digitales o en formato papel. Además, estas brechas de seguridad provocan la «destrucción, pérdida, alteración, comunicación o acceso no autorizada de datos personales».



Por su parte, los Considerados del RGPD también nos ofrecen una definición de brecha de seguridad, entendida esta como «toda violación que ocasione la destrucción, pérdida o alteración accidental o ilícita de datos personales transmitidos, conservados o tratados de otra forma, o la comunicación o acceso no autorizado a dichos datos».

Es decir, que tanto para el RGPD como para la AEPD las brechas de seguridad son una violación de la seguridad, voluntaria o accidental, que conlleva como consecuencia la pérdida, destrucción o manipulación de los datos personales almacenados en el soporte atacado.

Las formas en las que se pueden producir estas brechas de seguridad son numerosas, especialmente en el entorno digital y van desde una modificación no autorizada de la base de datos, la destrucción de copias de seguridad, hasta ciberataques de diferentes tipos cuyo objetivo sea acceder a los datos personales almacenados.

Auditorías recurrentes.

Aunque ni el RGPD ni la LOPDGDD mencionan la obligación de realizar auditorías de protección de datos, puesto que sí exigen demostrar que se cuenta con medidas de seguridad adecuadas y efectivas para la protección de datos, es muy recomendable llevar a cabo auditorías periódicas, que sirvan para evaluar el cumplimiento normativo de los administradores de fincas y la eficiencia de las medidas de seguridad.

Estas auditorías pueden realizarse con un carácter bienal, que era el plazo que establecía la antigua LOPD para sus auditorías obligatorias.

Se pueden hacer de manera interna, pero se recomienda contratar un servicio externo, que mantendrá una mayor objetividad. Del informe de auditoría, el administrador de fincas podrá determinar si necesita mejorar sus medidas de seguridad o si está cumpliendo con la Ley de manera adecuada.

Sanciones a los administradores de fincas por no cumplir la protección de datos.

El RGPD establece sanciones de 10 millones o el 2% de la facturación anual para las infracciones de carácter grave en materia de protección de datos, y de hasta 20 millones o el 4% de la facturación anual para infracciones de carácter muy grave.

La LOPDGDD gradúa estas infracciones y sanciones en leves, graves y muy graves, pero mantiene las cuantías.

La figura del DPO.

Los interventores de fincas no están obligados a designar un DPO (delegado de protección de datos), salvo que traten datos personales a gran escala, es decir, que lleven la administración de un número elevado de fincas, ya que a esto también se suma el tratamiento sistemático de dichos datos.

Las funciones del DPO son asesorar, supervisar el cumplimiento normativo, funcionar como enlace entre la AEPD y el administrador de fincas y atender consultas de los interesados.

Puede ser una persona dentro de la empresa o se puede contratar a un profesional externo, puesto que para cumplir con estas funciones llevar a cabo es fundamental contar con los conocimientos necesarios en materia de protección de datos.

Preguntas frecuentes.

Una vez que el interventor deja de serlo de una comunidad:

¿Qué debe hacer con los datos de los propietarios?.

Una vez termina la relación contractual entre la comunidad de propietarios y el interventor de fincas tras firmar el documento de cese, el interventor deberá devolver a la comunidad todos los documentos o soportes en los que figuren datos personales de los propietarios.

Si bien, podrá conservar aquellos que sean necesarios para hacer frente a responsabilidades legales derivadas de su función como gestor de la finca.

¿Cómo se deben realizar comunicaciones a los propietarios?.

El interventor de fincas podrá realizar las comunicaciones con los propietarios utilizando los medios para notificaciones o comunicaciones que hayan sido autorizados mediante el consentimiento; mediante llamada telefónica, emails, correo postal o incluso WhatsApp si se cuenta con ese consentimiento.

Por ejemplo, la factura del interventor de fincas puede ser enviada por correo postal a cada propietario que haya dado su consentimiento para ello.

Procedimiento para establecer sanciones LOPDGDD/RGPD
para imponer las sanciones LOPD.

- 1 Inicio de procedimiento**
Puede producirse por no atender la solicitud de ejercicio de los derechos ARCO o en caso de que pueda existir una infracción del reglamento.
- 2 Alegaciones**
Puede existir una fase de alegaciones con el fin de determinar los hechos y las circunstancias del procedimiento. Esta fase no podrá tener una duración superior a 12 meses.
- 3 Actuaciones de inspección**
La AEPD podrá llevar a cabo actuaciones de inspección a fin de lograr una mejor determinación de los hechos y las circunstancias que justifican la tramitación del procedimiento.
- 4 Contratos encargado tratamiento**
Aquellos contratos que se hayan realizado antes del 25 de mayo de 2018 continuarán vigentes hasta la fecha de vencimiento y, en caso de ser indefinidos, se mantendrán hasta el día 25 de mayo de 2022.

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

De manera excepcional solo, es decir, cuando no se pueda notificar asuntos derivados de la gestión de la comunidad al interesado por las vías de notificación permitidas, se podrán publicar datos personales en el tablón de avisos de la comunidad.

El tablón de avisos debe estar colocado preferiblemente en una zona donde el tránsito de personas sea menor.

¿Puede el interventor de fincas presentar el libro de actas de la Comunidad a una entidad financiera?

Sí, puesto que para determinadas gestiones con los bancos relacionados con la comunidad, es necesario que el administrador de fincas facilite datos personales de propietarios, como por ejemplo, los datos del propietario que tiene poder de firma de operaciones de la cuenta de la comunidad.

Estos datos se pueden comunicar mediante un documento de apoderamiento legal o una certificación expedida por el propio administrador de la finca.

¿Se pueden comunicar datos de contacto de propietarios a un servicio externo en situaciones de emergencia?

Sí, se pueden comunicar datos de contacto de propietarios a servicios de emergencia en caso de siniestro o incidente, puesto que el administrador de fincas estaría legitimado por el interés legítimo del resto de propietarios para solucionar el incidente.

¿Debe autorizar la comunidad de propietarios las subcontrataciones que realice el interventor?

Sí, la comunidad de propietarios debe autorizar las subcontrataciones que realice el interventor de fincas. Igual que debe dar su consentimiento para ceder datos a terceros y firmar con ellos un contrato de encargo de tratamiento.



Cuestionario 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 página 9 de nuestro Boletín Oficial.



1.- El principal objetivo de la Ley de Protección de Datos y Garantías Digitales (LPDGD) es:

- a) gestionar la información personal de usuarios y empresas.
- b) limitar los datos personales de los individuos como datos identificativos.
- c) proteger la intimidad, privacidad e integridad del individuo, así como regular los deberes del individuo en todo proceso de transferencia de datos para garantizar la seguridad del intercambio.

2.- El tratamiento de datos personales de una comunidad de propietarios llevado a cabo por un profesional, debe tener un registro de actividades de tratamiento, el cual consiste en:

- a) un documento en el que se listan las descripciones de los diferentes tratamientos de datos personales que se hacen.
- b) las medidas de seguridad necesarias para garantizar la protección de datos.
- c) la descripción de las medidas técnicas y organizativas de seguridad implantadas para cada tratamiento realizado.

3.- La Ley establece la obligación de notificar de forma adecuada y en tiempo de las brechas de seguridad producidas y que pueden poner en riesgo los datos personales de los interesados. La brecha de seguridad consiste en:

- a) la descripción de medidas técnicas y organizativas de seguridad implantadas para cada tratamiento realizado.
- b) toda violación que ocasione la destrucción, pérdida o alteración accidental o ilícita de datos personales transmitidos, conservados o tratados de otra forma, o la comunicación o acceso no autorizado a dichos datos.
- c) el mapa de riesgos que el profesional puede identificar en función de la categoría y naturaleza de los datos.

4.- Los datos de carácter personal de los propietarios de una comunidad de propietarios, ¿pueden publicarse en el tablón de anuncios de la comunidad?.

- a) Sólo de manera excepcional, cuando no se pueda notificar asuntos derivados de la gestión de la comunidad al interesado, por las vías de notificación permitidas.
- b) Sí, pero solo cuando se trate de notificaciones o comunicaciones autorizadas de manera expresa por el presidente de la comunidad.
- c) No, no pueden publicarse en ningún caso.



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

