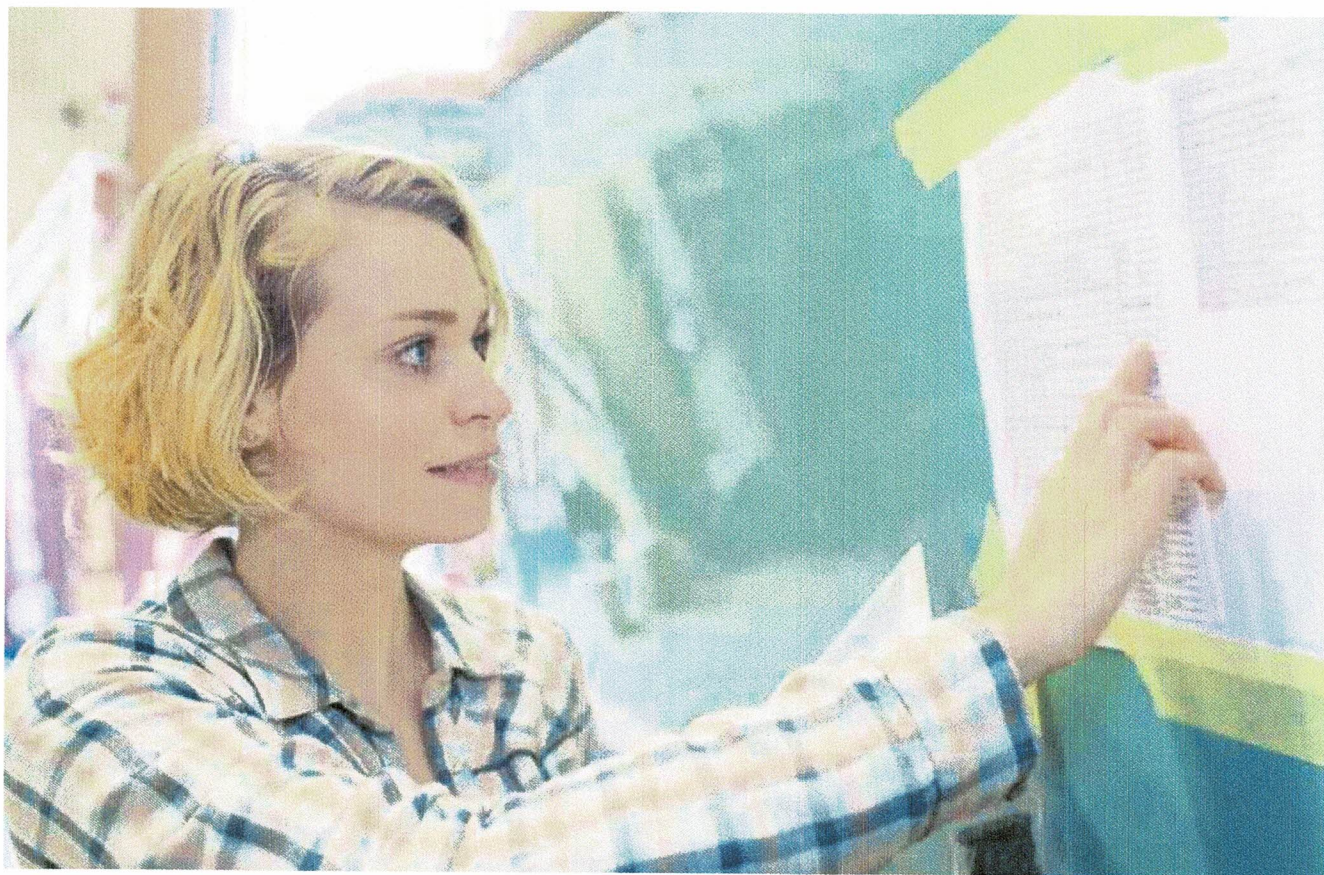


¿Sanción por exponer los datos personales de un propietario en el portal? Lecciones de la vulneración del deber de confidencialidad

La protección de datos en comunidades de propietarios implica numerosos desafíos y posibles riesgos legales. Así quedó de manifiesto en una reciente resolución de la AEPD sobre la práctica en una comunidad de exponer información personal de los propietarios morosos en una vitrina del portal. Analizamos las consecuencias derivadas del incumplimiento y ofrecemos algunas recomendaciones prácticas para evitar sanciones.

JESÚS J. MARTÍNEZ ESTAIRE

Abogado y economista, director jurídico de EstAire Abogados



La reciente resolución, de mayo de 2025, sancionadora dictada por la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), con expediente n.ºEXP202406389, contra una comunidad de propietarios por exponer datos personales en una vitrina del portal ejemplifica claramente los **riesgos jurídicos a los que se enfrentan las Comunidades de Propietarios** y, por extensión, los Administradores/as de Fincas, cuando incumplen las obligaciones del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD).

La actuación sancionada consistió en mantener expuesta públicamente el acta de una junta, dentro de una vitrina cerrada con llave situada en el vestíbulo del edificio, accesible visualmente a cualquier persona que entrase al inmueble durante un largo periodo. Dicha acta detallaba los **nombres de al menos doce propietarios con deudas pendientes**. Esta exposición prolongada fue debidamente acreditada por el reclamante ante la AEPD mediante pruebas documentales y fotografías.

En el presente caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 y 4.2 del RGPD, consta la realización de un tratamiento de datos personales, toda vez que la comu-

nidad de propietarios realiza, entre otros tratamientos la recogida y conservación de datos personales de personas físicas como son el nombre, dirección postal y situación económica (deudas). La comunidad realiza esta actividad en su **condición de responsable del tratamiento**, dado que es quien determina los fines y medios de tal actividad en virtud del artículo 4.7 del RGPD.

El deber de confidencialidad y su implicación en el ámbito vecinal

El artículo 5.1.f) del RGPD establece que los datos perso-

“Esta exposición de datos en el tablón de anuncios fue desproporcionada, ya que no era imprescindible identificar personalmente a los deudores; bastaba con indicar, por ejemplo, la vivienda y durante un breve periodo legal: tres días, no semanas ni meses”

“La comunidad debe emplear medios que garanticen la confidencialidad: burofax, carta certificada, correo electrónico con acuse de recibo o comunicación presencial documentada. Tras varios intentos fehacientes, podrá recurrir excepcionalmente al tablón”

nales deben ser tratados con medidas que garanticen su seguridad, **evitando accesos o tratamientos no autorizados**. En este caso, la publicación visible de datos personales asociados a deudas comunitarias constituyó una clara infracción. Esta exposición resultó desproporcionada, ya que no era imprescindible identificar personalmente a los deudores; bastaba con indicar, por ejemplo, la **vivienda** y durante un breve periodo legal (**tres días**, no semanas ni meses).

El principio de confidencialidad reseñado exige, por tanto, la protección de los datos personales contra accesos, usos y divulgaciones no autorizados y ello por cuanto el Considerando 39 del referido RGPD señala: “[...] Los datos personales deben tratarse de un modo que garantice **una seguridad y confidencialidad adecuadas** de los datos personales, inclusive para impedir el acceso o uso no autorizados de dichos datos y del equipo utilizado en el tratamiento”. Aplicado al caso, esto implicaba que la comunidad debía asegurar medidas que evitasen **accesos públicos prolongados** a datos personales sensibles como es figurar como moroso de forma pública.

Requisitos de legalidad en la notificación de actas

El artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) señala que las actas deben constar en un **libro diligenciado** y comunicarse directamente a los propietarios. Solo si es imposible notificar en el domicilio designado, el artículo 9.h) dispone literalmente que:

“Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, [...], el domicilio en España a efectos de **citaciones y notificaciones** de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, [...].

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con **diligencia expresa de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación**, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el **plazo de tres días naturales**.”

Sin embargo, **esta opción debe ser excepcional**, justificada mediante una diligencia firmada por el secretario con el visto bueno del presidente, indicando claramente la causa y limitándose estrictamente a los casos que no se haya podido notificar de forma confidencial, durante un periodo limitado de tiempo.

Por tanto, en cuanto al tratamiento de datos relativos a deudas, el RGPD exige aplicar el **principio de minimización de datos** (art. 5.1.c), es decir, utilizar únicamente los datos estrictamente necesarios para el fin perseguido. En este contexto, para informar de una deuda a un propietario moroso, la comunidad debe emplear medios que garanticen la confidencialidad: envío de burofax, carta certificada, correo electrónico con acuse de recibo o comunicación presencial documentada. Solo si tras varios intentos fehacientes no se consigue notificar, **podrá recurrirse excepcionalmente al tablón de anuncios**, omitiendo los nombres e indicando solo el número de piso, con un documento visible durante un máximo de tres días y que incluya la diligencia donde se justifique esta medida, conforme a lo previsto en el citado artículo 9.h) LPH.

Esta práctica ha sido reiteradamente validada por la jurisprudencia -Sentencia de la Audiencia Nacional de

9-I-2023, rec. 433/2020, Sentencia de Audiencia Provincial de Murcia (Secc. 1.^a) de 19-II-2015 (La Alberca) y Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.^a (Civil) 2-X-2024 (ponente: R. Sarazá)-, siempre y cuando **se justifique adecuadamente que la notificación por medios ordinarios ha sido infructuosa**.

La AEPD ha señalado en otros procedimientos similares (**expediente 202209847**) que los tablones de anuncios pueden ser válidos, pero nunca para la exposición de datos personales identificativos ni de forma indefinida. Por tanto, insistimos que la temporalidad y la omisión de datos identificativos (mencionando solo el piso) son requisitos fundamentales para que esta medida cumpla con el **principio de proporcionalidad** del RGPD.

El Administrador/a de fincas

En esta labor, la figura del Administrador/a de Fincas resulta esencial. Aunque la sanción fue impuesta formalmente a la comunidad de propietarios como responsable directo del tratamiento de datos personales, no debe pasarse por alto la posible responsabilidad indirecta del profesional encargado de su gestión. El Administrador/a de Fincas asume no solo una obligación legal, sino también un deber ético de **asesorar y garantizar que la comunidad actúe conforme a la ley**, especialmente en materias sensibles como la protección de datos y, en particular, en la gestión de situaciones de morosidad. De hecho, resulta razonable pensar que, de haber contado la comunidad con un profesional colegiado, tanto la infracción como la sanción impuesta por la AEPD podrían haberse evitado.

La AEPD impuso una sanción y exigió la retirada inmediata del acta, así como la implantación de medidas preventivas para evitar futuras vulneraciones. **La sanción impuesta ascendió a 1.000 euros**, una cuantía notablemente inferior al máximo contemplado por el RGPD, que puede alcanzar los 20 millones de euros o hasta el 4% del volumen anual de negocio en caso de empresas.

Conclusión

La resolución de la AEPD pone en relieve una realidad jurídica que a menudo pasa desapercibida en la gestión

“Resulta razonable pensar que, de haber contado la comunidad con un profesional colegiado, tanto la infracción como la sanción impuesta por la AEPD podrían haberse evitado”

cotidiana de las Comunidades de Propietarios: cumplir con el RGPD no es una mera formalidad administrativa, sino una **obligación legal rigurosa**. Los Administradores/as de Fincas deben asumir un papel activo y vigilante, asegurando que las Comunidades cumplan estrictamente las obligaciones legales en materia de protección de datos, para evitar sanciones y proteger los derechos fundamentales de los propietarios.

Consejos prácticos

Este caso proporciona lecciones esenciales para la administración de comunidades:

1. Evitar siempre la **exposición pública** innecesaria de datos personales.
2. Elaborar y aplicar **protocolos específicos** de privacidad y confidencialidad.
3. La junta de gobierno debe estar formada o recurrir a **asesoramiento jurídico** especializado en protección de datos.
4. Revisar minuciosamente cualquier documento que se exponga públicamente o se remita a terceros, asegurándose siempre de que la medida sea **proporcionada y limitada** temporalmente.