



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

TRATAMIENTO DE DATOS DEL COVID-19 EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

En los difíciles momentos que atravesamos, se plantean dudas sobre si es posible que las comunidades de propietarios traten datos personales de salud, en concreto **datos de vecinos o de empleados contagiados por el COVID-19, a los efectos de plantearse la adopción de medidas de prevención extraordinarias** (por ejemplo, la desinfección de zonas comunes).

El derecho de protección de datos no es absoluto, por lo que la normativa vigente prevé que, en situaciones excepcionales, se puedan tratar datos de salud sin necesidad del consentimiento del interesado, cuando sea necesario para el control de epidemias y su propagación (Considerando 46 del RGPD), para salvaguardar los intereses vitales de las personas, el cumplimiento de obligaciones legales o la salvaguarda de intereses esenciales en el ámbito de la salud pública. En todo caso, el tratamiento de estos datos debe hacerse en el marco de lo que establezcan las autoridades sanitarias.

Ahora bien, la posibilidad de que, en ciertos casos, la Ley permita tratar datos de salud en situaciones de emergencia, no excluye la necesidad de aplicar las previsiones y principios de la normativa de protección de datos personales y, en especial, el principio de minimización, de modo que los datos tratados habrían de ser, exclusivamente, los necesarios para la finalidad pretendida, sin que se pueda extender a otros datos no estrictamente necesarios. Como advierte la AEPD, no puede confundirse conveniencia con necesidad.

Conforme a lo anterior y salvo mejor criterio fundado en derecho, incluimos a continuación nuestras conclusiones con respecto al tratamiento de datos personales de salud por las comunidades de propietarios en el marco de la crisis del COVID-19

1.- Posibilidad de que las comunidades traten datos de salud de sus empleados con COVID19

La normativa de prevención de riesgos laborales (Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales) impone al empleador el deber de garantizar la seguridad y salud de todos los trabajadores a su servicio. Por tanto, la comunidad de propietarios puede conocer si un empleado está contagiado o no, para diseñar, a través de su servicio de prevención, los planes de contingencia necesarios.

Para que se pueda cumplir dicha obligación, el empleado de una comunidad de propietarios debe informar a esta si sospecha que tiene la enfermedad o ha estado en contacto con el virus,

a fin de salvaguardar su propia salud y, en su caso, la de los demás trabajadores.

Además, la comunidad puede preguntar directamente al trabajador, si bien limitando la indagación, exclusivamente, a si la persona tiene síntomas o ha sido diagnosticada como contagiada, o sujeta a cuarentena.

2.- Posibilidad de que las comunidades de propietarios traten datos de salud de vecinos, proveedores y visitantes para proteger a los trabajadores.

El deber de proteger a los empleados que se ha descrito podría, en ciertos casos extraordinarios, legitimar a la comunidad de propietarios para poder indagar si los vecinos u otras personas que pudieran estar en contacto con el trabajador (por ejemplo, profesionales externos, como fontaneros, electricistas, mensajeros, etc.), tienen síntomas o han sido diagnosticados. En la medida en que esta información fuese necesaria para salvaguardar la salud del empleado, la comunidad podría solicitarla, si bien con las cautelas que más adelante se explican.

Además, el hecho de que la comunidad de propietarios no tuviera empleados, no excluye completamente del deber de cumplir la normativa de prevención de riesgos laborales, en determinados casos. Del art. 4 del Real Decreto 171/2004, por el que se desarrolla la Ley de Prevención de Riesgos Laborales en materia de coordinación de actividades empresariales, se deduce el deber de la comunidad de propietarios de cooperar en la aplicación de dicha legislación cuando empleados de terceras empresas presten sus servicios en las instalaciones de la comunidad.

Siendo frecuente que personal de empresas subcontratadas (limpieza, mantenimiento, seguridad, etc.) lleve a cabo sus tareas en las instalaciones de la comunidad, ésta, en aplicación de dicho precepto, podría comunicar toda situación de emergencia susceptible de afectar a la salud o a la seguridad de los trabajadores de esas u otras empresas, por lo que, en casos extraordinarios de emergencia sanitaria, la detección o la sospecha de un caso en el seno de la comunidad, podría ser comunicada a la empresa proveedora, para que adopte las medidas de seguridad oportunas.

En todo caso, la decisión de recabar datos de salud de vecinos, proveedores y visitantes para proteger a los trabajadores sería una decisión que debiera tomarse caso por caso, ponderando los intereses en juego y asegurándose el administrador de fincas de que en todo caso dicho tratamiento sea relevante para tomar medidas de protección a los trabajadores reforzadas o diferentes a las genéricas que, para combatir el COVID-19, ya se recomiendan por el Colegio de Administradores de Fincas y las autoridades competentes.

3.- Posibilidad de que, para proteger a los vecinos, las comunidades de propietarios traten datos de salud de otros vecinos, proveedores y visitantes.

En principio, no parece justificado que la comunidad de propietarios pueda solicitar y tratar datos de salud de los residentes o de terceros con la finalidad de proteger a los propios

vecinos. Hay que pensar que ya nos encontramos en un escenario de confinamiento en nuestros hogares, que es precisamente la situación más idónea para evitar cualquier contagio entre vecinos, y que ello no se vería alterado por el hecho de que se conociese que alguno de los vecinos se encontrara enfermo, más aún cuando, al parecer, se baraja información de que una buena parte de los afectados por el COVID-19 pudieran ser asintomáticos o tener síntomas leves. Las autoridades sanitarias y el Colegio de Administradores de Fincas han dictado pautas de actuación y prevención para comunidades y viviendas que debieran aplicarse en las comunidades, sin que en principio fuera necesario para ello comprobar que haya vecinos enfermos como consecuencia del COVID-19.

Además, por el momento, no se ha aprobado, a fecha de hoy, ninguna norma jurídica ni orden de las autoridades sanitarias que justifique ese tratamiento de datos de vecinos en el marco de las comunidades de propietarios.

Ahora bien, dada la excepcionalidad de las circunstancias actuales, no puede excluirse que, en casos muy concretos o extraordinarios, en los que concurren situaciones especialmente peculiares, graves o urgentes, fuera necesario tratar esta información para proteger los intereses vitales de alguna personas o los intereses generales de salud pública, lo cual debiera valorar el administrador de fincas caso por caso, ponderando los intereses en juego, conforme a la normativa de protección de datos y a las indicaciones de las autoridades sanitarias.

4.- Cautelas que deben adoptarse en aquellos casos en que, por estar permitido, la comunidad de propietarios tratara datos de salud.

Según los distintos supuestos expuestos, en los casos en que sea imprescindible tratar datos de salud, debiera hacerse cumpliendo las garantías y los principios impuestos por la legislación de protección de datos personales. Por ello, en estos casos, debieran adoptarse las siguientes cautelas:

1. Tratar la información de salud siempre de modo anónimo, sin que se permita identificar al afectado por la enfermedad, salvo que ello fuese imprescindible para los fines legalmente permitidos o se requiriese por las autoridades sanitarias.
2. Preferentemente, no registrar la información de salud en soporte físico, salvo que fuese imprescindible por las concretas circunstancias que concurren (por ejemplo, el RD 171/2004 prevé que, en caso de riesgos graves o muy graves, la información a la empresa proveedora a la que pertenezca el trabajador se haga por escrito).
3. El canal o modo en que se comuniquen los datos de salud al administrador de fincas debe cumplir con las medidas de seguridad que establece la normativa de protección de datos.
4. En caso de que la información de salud se registre en soporte físico o informático, por ser imprescindible, debe efectuarse el correspondiente análisis de riesgos de protección de datos, para decidir qué cautelas se deben adoptar con respecto a dichos datos y, en especial, qué medidas de seguridad adicionales se han de aplicar.

Si se desea contratar una consultoría de cumplimiento de la vigente normativa de protección de datos personales, os informamos de que el Colegio dispone de un Acuerdo de Colaboración con:

PICÓN Y ASOCIADOS ABOGADOS

Stéfanos Altidis Cabrejas - 91 457 56 14 - picon@piconyasociados.es

Te recordamos que CAFMadrid dispone de una **Asesoría en Protección de Datos GRATUITA** sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

Asesor: Bárbara Vázquez.

Consultas escritas: a través del área de Asesorías en el [Escritorio del CAFMadrid](#)

Consultas telefónicas: todos los viernes de 12:00 a 14:00 - 91 591 96 70 **Extensión 7**

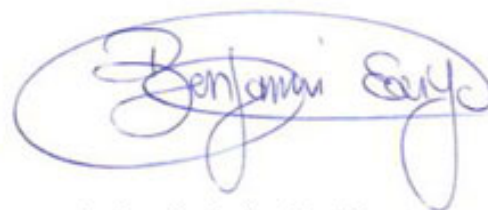
Vº Bº LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez