



valcap.es
Comunidades
de Propietarios

OBLIGACIÓN DEL ADMINISTRADOR RESPECTO DE LOS DATOS DE LOS PROPIETARIOS

**En una comunidad en la que son muchos los propietarios no residentes en la propia finca y que el administrador se niega, por protección de datos, a facilitarles los datos de sus domicilios al presidente a efectos de notificaciones, no se les puede convocar personalmente sino mediante copias de la convocatoria puestas en el tablón de anuncios ubicado en el portal, ascensores y puertas del garaje
¿Sería válida dicha convocatoria? ¿Los acuerdos adoptados en dicha Junta obligarían a todos, incluso los no convocados personalmente?
¿Qué plazo tendrían éstos para poder impugnar la Junta y los acuerdos adoptados en la misma?**

El Administrador tiene la obligación, cuando así lo requiera un propietario, de exhibir o mostrar la documentación de la Comunidad pero no de proceder a la entrega de copias salvo de las actas de los acuerdos adoptados en Junta.

A este respecto, la Junta de Propietarios no puede adoptar el acuerdo por el cual autorice a que el administrador realice la entrega de copias de la documentación de la Comunidad, ya que un acuerdo adoptado en este sentido podría suponer una vulneración del deber de custodia establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como una cesión de datos no consentida que infringiría la regulación sobre la protección de datos de carácter personal.

El Administrador tiene el deber de informar pero no de entregar copia de la documentación de forma general, salvo que fuera en virtud de un requerimiento de la autoridad judicial o administrativa.

La exhibición o puesta a disposición de la documentación a cualquier propietario no es en todo momento del ejercicio económico. En este sentido debe establecerse un periodo de consulta que se recomienda coincida con los días previos a la celebración de la Junta General Ordinaria de Propietarios.

Este criterio sólo es aplicable a los propietarios que no tengan la condición de Presidente, ya que si el solicitante es el Presidente de la Comunidad de Propietarios el criterio cambia sustancialmente.

El Administrador, si así lo solicita el Presidente, debe entregarle la documentación que le sea requerida dado que ostenta el cargo de representante legal de la Comunidad. Esta solicitud debe ser motivada y siempre por escrito con el fin de salvar la responsabilidad del Administrador dado que es la persona encargada de custodiar la documentación de la Comunidad.

La documentación se entregará exclusivamente al Presidente y, en el supuesto de ausencia de éste y de modo excepcional, al Vicepresidente.

El Administrador, si así es requerido por el Presidente, debe entregarle cualquier documento de la Comunidad.

No se establece más límite que éste, toda vez que dicha entrega no implica una cesión de datos a un tercero.

Requerido el Administrador por el Presidente para que le entregue documentación de la Comunidad, el Administrador contestará por escrito a este requerimiento y hará un inventario o relación detallada de la documentación que entrega al Presidente advirtiéndole que su uso debe realizarse dentro del marco de la normativa de la Ley de Protección de Datos.

Se debe entregar fotocopia de la documentación salvo que el Presidente requiera originales, en cuyo caso, se hará constar por escrito dicha entrega con el recibí del Presidente así como la advertencia de que, a su cese, deberá devolver los originales.

Respecto al sistema de notificaciones, el **artículo 9.1.h** de la Ley de Propiedad Horizontal establece que las notificaciones a los propietarios deberán practicarse de la siguiente forma:

1/En el domicilio en España facilitado por el propietario a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad.

2/En defecto de esta comunicación, se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

3/Por último, si no se puede practicar la notificación por los medios antedichos, 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 expresiva 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.

En el caso concreto que se presenta en esta cuestión el Administrador no puede negarse a la entrega de los domicilios que de los propietarios figuran en el archivo de la comunidad para efectuar las notificaciones o citaciones de toda índole de la comunidad de propietarios.

Como el Presidente no dispone de estos datos deberá efectuar la notificación de la convocatoria en cada piso y local que integre la comunidad de propietarios, recabando el recibí de la documentación entregada al ocupante de cada propiedad.

Para aquellos pisos o locales a los que no haya podido efectuar la notificación según se establece en el párrafo anterior, deberá notificarlo a través del tablón de anuncios con una diligencia expresiva de las causas que han impedido practicarle la notificación, en este caso, la negativa del administrador a facilitarse los domicilios de los propietarios a efectos de notificaciones y citaciones y la imposibilidad de notificarlo en la propio piso o local.

En consecuencia y siempre que se respete el procedimiento señalado anteriormente, la convocatoria será válida así como los acuerdos adoptados en la junta.

Por último, los propietarios que no hubieran asistido a la junta, en virtud del **artículo 18.1** de la LPH dispondrán de un plazo de tres meses o un año, según los casos, para impugnar los acuerdos adoptados, plazo que comenzará a contar a partir de la notificación del acta.

NORMATIVA

Artículos 9.1h y 18.1 de la LPH

JURISPRUDENCIA

AÑO 2010