

| ABOASER |

# Obligaciones 'desconocidas' de las comunidades de propietarios

**Ruth Molás Rodríguez**  
Directora de Servicios  
Generales y **Oscar Baro**  
**Liébana**, Director general  
de ABOASER, Abogados y  
Asesores Reunidos, S.L y  
socios del Grupo MEGAFincas

» Redacción SRB

**H**ay cuestiones que todos los propietarios de una vivienda en régimen de propiedad horizontal tienen interiorizado que son de obligado cumplimiento: contabilidad, presupuestos, ejecución de obras, realización de la junta, el libro de actas... Sin embargo, los profesionales somos los encargados de 'abrir los ojos' ante otras muchas obligaciones que sólo se relacionan con el mundo empresarial.



## 1. Obligación en la protección de datos

El cumplimiento de la actual normativa sobre Protección de Datos y Garantía de Derechos Digitales las comunidades de propietarios deben de cumplir un conjunto de medidas de carácter interno que deberán impulsar y tener documentadas «a disposición» de la «Agencia Estatal de Protección de Datos». Estas medidas se concretan en el denominado Registro de Actividades de Tratamiento y que toda Comunidad está obligada a realizar.

En su gestión ordinaria, una comunidad de propietarios puede utilizar diferentes tipos de datos de carácter personal y la comunidad se sirve de ellos para su gestión contable, fiscal y administrativa, asegurando el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y el ejercicio de sus derechos como propietario. Por tanto, tiene que existir el registro de actividades referente al tratamiento derivado de la «gestión de la comunidad de propietarios», incluida la «videovigilancia» o «cámaras de seguridad», si se tienen. No hacerlo puede conllevar sanciones, de la Agencia Española de Protección de Datos, entre los 900 y los 600.000

euros, en función de la gravedad de la infracción cometida.

La condición de responsable de los tratamientos que se realizan para la adecuada gestión y funcionamiento de la comunidad de propietarios corresponde a la propia comunidad de propietarios. El administrador de fincas desarrolla únicamente las actividades que le atribuye la Ley de Propiedad Horizontal, siendo exclusivamente el encargado de tratamiento de datos.

## 2. Obligaciones ante Hacienda

Las comunidades de propietarios deben cumplir en los plazos establecidos, con determinadas obligaciones en materia fiscal, en función de diferentes actividades o situaciones que puedan tener durante el año, bien de manera recurrente o puntual.

Desde informar de pagos a proveedores que superen los 3.005,06 euros al año (Modelo 347), hasta liquidar las retenciones que las comunidades deben de realizar a trabajadores que tengan contratados o en el caso de contratar servicios profesionales con abogados, arquitectos, etc. (Modelos 110 y

190). Sin olvidar comunicar y/o liquidar retenciones, impuestos o ingresos por cierto tipo de ayudas, o por arrendamientos de zonas o viviendas comunitarias, etc. (Modelos 115, 180, 303, 390 y/o 184) que realizamos los Administradores de Fincas Colegiados y que muchos propietarios desconocen de su obligatoriedad.

## 3. Obligación del Certificado Digital en las comunicaciones con la Administración Pública

La Ley 39/2015 recoge el derecho y la obligación de las comunidades de propietarios, como entidades no jurídicas, a comunicarse electrónicamente con las administraciones públicas: Ayuntamiento, Gobierno vasco, Seguridad Social, Hacienda...

Para poder cumplir con esta obligatoriedad, las comunidades deben estar en posesión de un certificado digital válidamente emitido con la representación bien de la Presidencia, bien del Secretario-Administrador, como cargos legales habilitados.

La ventaja de que el representante en el certificado digital sea el Administrador de Fincas Cole-

giado, es que bastará con que lo renueve mientras ocupe el cargo, gestionando las comunicaciones oficiales y cuantos asuntos requieran firma digital, a través de los recursos informáticos de su despacho profesional y dentro de las funciones propias de su cargo.

Por el contrario, si la representación del certificado digital la ostenta el presidente implicará su revocación y nueva emisión cada año con el cambio del cargo, su instalación en su equipo informático, etc. Situación compleja para la Presidencia, que debe tener los recursos, el conocimiento y la disposición de su tiempo para la 'vigilancia' de las comunicaciones que reciba la comunidad, que van desde la notificación de requerimientos del Ayuntamiento, Gobierno Vasco o de la Hacienda de Álava hasta la solicitud de ayudas de la comunidad.

## 4. Obligación en prevención de riesgos laborales

Una comunidad de propietarios no solo es un edificio de personas que tienen allí su domicilio o la oficina en la que trabajan, también es un centro de trabajo. Por consiguiente, debe cumplir la normativa sobre Prevención

de Riesgos Laborales al ser la responsable legal de todos los espacios comunes de la finca, tanto como promotor de las obras que se realizan como para trabajadores propios o los contratados que vienen a prestar sus servicios.

Así lo ha declarado el Tribunal Supremo en su reciente Sentencia del 27 de mayo de 2022, que unifica doctrina y reconoce como actividad propia de una comunidad, los servicios subcontratados en zonas comunes de limpieza, jardinería, mantenimiento de instalaciones como ascensor, telecomunicaciones, ..., respecto a la prevención de riesgos laborales por ejercer un actividad productiva y controlar el espacio físico del centro de trabajo (la comunidad de propietarios) teniendo el deber de informar, vigilar y coordinar los trabajos que allí se desempeñan.

En el caso de que una persona que está empleada en una empresa que presta un servicio a la comunidad de propietarios sufriera un accidente laboral éste podría ser responsabilidad de la comunidad de propietarios, como fue el asunto de la Sentencia nº 1272/2017 de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, con respecto a una trabajadora de una empresa privada de limpiezas.

El incumplimiento conlleva una serie de sanciones, tanto administrativas, con el pago de importantes multas, en función de la gravedad, y que pueden superar los 800.000 euros, como penales, incluyendo penas de cárcel.

Las comunidades deben contratar la prestación de un servicio ajeno de Prevención de Riesgos Laborales. Esta delegación no las libera de responsabilidad, la comunidad debe vigilar que la empresa delegada cumpla sus funciones, así como sustituirla o corregirla (Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, 23-01-2012).

En ABOASER, Abogados y Asesores Reunidos, contamos con personal especializado que asesorará y ayudará a las Comunidades de Propietarios con soluciones, transparencia y rigor.



**ABOASER**  
ABOGADOS Y ASESORES REUNIDOS

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, ASESORÍA  
FISCAL, JURÍDICA, LABORAL Y CONTABLE,  
SEGUROS, PERITO JUDICIAL INMOBILIARIO.

[www.aboaser.com](http://www.aboaser.com)



Administrador  
Fincas  
Colegiado

Soluciones, Transparencia, Rigor.

