

---

## SOBRE LA GRABACIÓN DE LA VOZ E IMAGEN EN LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS

---

30.07.2024

En este mes que cerramos, dos personas me han planteado sus dudas sobre la legalidad de grabar el audio de una junta de propietarios, incluso una de ellas quería saber si también se podían grabar las imágenes.

Para responderles tuve en cuenta la Ley de propiedad horizontal y de la regulación sobre la protección de datos personales:

---

### -LA NORMATIVA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

---

Parto de la diferencia inicial de si la grabación se realiza a iniciativa de un acuerdo de la junta de propietarios, o si la hace un propietario por su cuenta, a título particular.

#### **1.- Si se hace por decisión de la junta de propietarios.-**

El artículo 19 de la LPH regula la cuestión de la constancia de los acuerdos de las juntas haciendo referencia al libro de actas sin mencionar la grabación de las juntas de propietarios; sin embargo, el registro del audio y de las imágenes pueden resultar de ayuda a la posterior redacción del acta y, en caso de controversia sobre su contenido, para demostrar cuales fueron los acuerdos y si el acta es fiel reflejo de lo decidido.

Pero lo anterior presupone que debe existir un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice esta grabación, o debe haber una norma en los estatutos que regule este asunto.

Por otro lado, se ha de tener en cuenta que el principio de minimización en el tratamiento de datos personales fijado en el Reglamento General de Protección de Datos establece que se han de tratar solo los datos adecuados pertinentes y limitados a lo necesario, y como la grabación de la voz es suficiente para alcanzar los fines anteriores (de apoyo a la redacción del acta y para demostrar cuales fueron los acuerdos alcanzados), la grabación de las imágenes no resulta necesaria y, por tanto, carece de justificación.

Por otra parte, la enmienda número 430 al Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre (Boletín oficial de las Cortes Generales. Congreso de los Diputados de 01.04.2024), pretende una modificación del anterior artículo de la LPH en la que tampoco se hace referencia a la grabación de las juntas de propietarios. Solo hay una mención genérica, en su apartado 5º, a la obligación del secretario de conservar durante cinco años los "...demás documentos relevantes de las reuniones" y ahí cabría entender que están los archivos de las grabaciones.

## **2.- ¿qué sucede si la grabación la hace un propietario?.-**

En este caso la única finalidad aceptable es la de poder acreditar cuales fueron los acuerdos, por si el acta de la junta no los reflejara correctamente. Con esta premisa, no hay objeción a que un asistente a la junta, como propietario o como representante del mismo, pueda grabar las voces de las personas que intervienen en ella (la grabación de la imagen de las personas podría contradecir el principio de minimización).

Veamos ahora los requisitos sobre protección de datos que debe cumplir en ambos casos la grabación.

### **-LA NORMATIVA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

---

**1º.-** Lo primero a tener en cuenta es que **tanto la voz humana como la imagen de las personas son datos biométricos, de categoría especial** conforme al art. 9.1 del RGPD, y esto supone que solo se puede tratar en las circunstancias excepcionales que señala el art. 9.2 del RGPD, que en este caso pueden ser los siguientes:

-que todos los asistentes a la junta hayan prestado su consentimiento explícito y para un fin o fines determinados, además ha de ser libre y previamente se debe haber informado a los interesados.

-que el tratamiento sea necesario para el ejercicio o defensa de reclamaciones.

**2º.-** En segundo lugar, y por aplicación del **principio de minimización de datos**, no se justifica que la grabación de la imagen sea necesaria para el caso del ejercicio o defensa de reclamaciones, pues ya contamos con el registro de la voz, de tal modo que el tratamiento de la imagen solo será posible respecto a aquellos asistentes que hayan prestado su consentimiento expreso.

**3º.-** Una vez que se cuente con el consentimiento para el tratamiento de la voz y/o la imagen, o que se haya justificado la necesidad del tratamiento de la voz para el ejercicio o defensa de reclamaciones, **se ha de cumplir con el deber de informar sobre:**

3.1.- Se ha de informar a todos los asistentes del tratamiento de sus datos (grabación de su voz y, en su caso, de su imagen) justo en el momento anterior al inicio de la grabación, y además sobre los siguientes extremos:

3.2.- El responsable de tratamiento, que es quien tomó la decisión de registrar esos datos personales, ha de identificarse ante el/los interesado/s y, en su caso, también ha de identificar al delegado de protección de datos.

3.3.- Deberá especificar cual es el fin del tratamiento y su base jurídica, explicando su necesidad tras la evaluación de otras posibles alternativas para alcanzar los mismos fines.

3.4.- Ha de indicar quienes son los destinatarios o categorías de destinatarios, en su caso.

3.5.- Tiene que decir cual es su intención sobre la transferencia de esos datos a países ajenos a la Unión Europea o a una organización internacional (en este sentido se ha de tener en cuenta el almacenamiento en ciertas “nubes” gratuitas).

3.6.- Ha de especificar el plazo durante el cual se conservarán esos datos, pues estos deben ser eliminados cuando ya no sean necesarios para su propósito.

3.7.- Se ha de informar al interesado sobre la existencia de su derecho a exigir del responsable -la comunidad de propietarios o el vecino que graba los datos- el ejercicio de los derechos: acceso, a obtener una copia, a que se rectifiquen los datos incorrectos, a suprimirlos si ello fuera legalmente posible, a oponerse a su tratamiento, a la portabilidad, a la limitación del tratamiento, a no ser sujeto de decisiones automatizadas con consecuencias jurídicas, y a presentar una queja ante la AEPD o autoridad de control competente.

3.8.- Si el tratamiento se hizo en base al consentimiento, se le deberá informar sobre la posibilidad de retirarlo, sin que ello afecte a la licitud del tratamiento efectuado hasta ese momento.

3.9.- Si posteriormente el responsable proyecta destinar esos datos a otra finalidad distinta, antes deberá informar al interesado sobre dicha intención y sobre cualquier otra información pertinente señalada arriba.

4.- Por otra parte, el responsable debe aplicar medidas técnicas y organizativas apropiadas para **garantizar un nivel de seguridad** adecuado al riesgo, y recordemos que en este caso estamos tratando dato/s de categoría especial.

4.1.- Dichas medidas incluirán, entre otros:

-la seudonimización y el cifrado de datos personales;

-la capacidad de garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento;

-la capacidad de restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de forma rápida en caso de incidente físico o técnico;

-un proceso de verificación, evaluación y valoración regulares (auditorías) de la eficacia de las medidas técnicas y organizativas para garantizar la seguridad del tratamiento.

4.2.- Se deberá realizar una evaluación de riesgos del tratamiento de los datos personales considerando especialmente las consecuencias de la destrucción, pérdida o alteración accidental o ilícita de datos personales

4.3.- Además, y conforme a la lista de tratamiento de datos que requieren una evaluación de impacto de protección de datos (EIPD) publicada por la AEPD en 2019, puede ser necesario realizar este análisis para determinar si la grabación cumple con los requisitos de seguridad y si los derechos fundamentales y libertades públicas de las personas están adecuadamente protegidos.

Por ejemplo, estos pueden verse afectados por manipulaciones de su voz o imagen realizadas con la tecnología conocida como Inteligencia Artificial, si sus datos no han sido tratados de forma segura. Incluso el propio responsable puede ver frustrado su fin de defensa o ejercicio de acciones judiciales si un perito informático acredita que el archivo con la grabación ha sido manipulado.

5.- Por tratarse datos de especial protección se debe elaborar un **registro de actividad del tratamiento**, que en síntesis, es una reflexión escrita sobre el cumplimiento de los requisitos expuestos y algún otro.

## EN RESUMEN

1º.- Hay que **definir la finalidad**: Clarificar el motivo de la grabación, por ejemplo, para documentar decisiones importantes que podrían ser relevantes en un litigio futuro.

**2º.- Dado que se va a tratar un dato de especial protección, con carácter previo se han de analizar otras alternativas:** Considerar si es posible alcanzar el mismo objetivo mediante métodos menos intrusivos, como el aviso a varias personas que atestigüen qué se decidió concretamente en la junta.

**3º.- Información a los participantes en la reunión:** Notificar a todos los asistentes de la grabación y explicar el hecho que la motiva. Esto no solo ayuda a cumplir con el principio de transparencia, sino que también puede reducir la resistencia de los participantes. También se ha de **facilitar el ejercicio de los derechos** de los interesados.

**4º.- Limitar el tratamiento de datos personales:** Grabar solo las partes de la reunión que son estrictamente necesarias para el objetivo legítimo, minimizando así la invasión de la privacidad.

**5º.- Proteger los Datos:** Asegurar que la grabación se almacene de manera segura y se elimine cuando ya no sea necesaria para el propósito previsto.

Bien, espero que con estas ideas podremos reaccionar adecuadamente cuando alguien, en una reunión, nos diga de modo inopinado: "Voy a grabar la conversación".

Abogado. Delegado de Protección de Datos.

Administrador de Fincas no ejerciente.