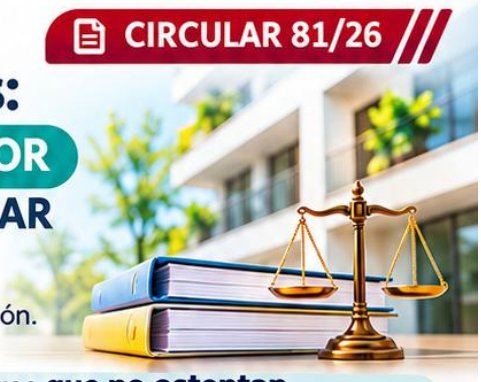
CIRCULAR 81/26

Información a los comuneros:

QUÉ DEBE HACER EL ADMINISTRADOR Y QUÉ NO ESTÁ OBLIGADO A ENTREGAR

Derechos de información del comunero, obligaciones del administrador y límites legales a la entrega de documentación.



Esta información se refiere a comuneros **que no ostentan ningún cargo de representación** en su comunidad (no presidente, secretario, administrador...).

SÍ DEBE EL ADMINISTRADOR:

- **Remitir a todos** los **propietarios** las **actas de las juntas, conforme** al **procedimiento establecido** en la **LPH** (arts. 19.3 y 9).
- **Custodiar** la **documentación** de la comunidad y mantenerla a disposición de los propietarios para su consulta (art. 20.e LPH).
- Facilitar el **examen pertinente** de facturas, contratos, presupuestos y cuentas, especialmente con motivo de la **Junta anual de aprobación de cuentas** (arts. 14 y 16 LPH).
- Proteger los **datos personales** incluidos en la documentación, conforme a la normativa de protección de datos (LO 3/2018).

NO ESTÁ OBLIGADO A:

- Entregar **copias masivas** e **indiscriminadas** de facturas, contratos, extractos o documentación de varios ejercicios.
- Facilitar **nóminas completas** o documentación que contenga datos personales de empleados (DNI, domicilio, etc.).
- Proporcionar **listados** con teléfonos, direcciones, correos electrónicos o datos bancarios (IBAN) de otros propietarios.
- Entregar **todo el archivo** de la comunidad o realizar **auditorías** o informes personalizados a petición de un solo comunero.

CLAVES A TENER EN CUENTA

Junta anual de cuentas

El examen de cuentas, justificantes y documentación económica se enmarca especialmente en la Junta anual de **aprobación** de cuentas (arts. 14 y 16 LPH).

Protección de datos

En la consulta de documentación pueden **ocultarse o anonimizarse** datos personales no necesarios (p. ej., DNI, domicilios, teléfonos o datos de terceros), de acuerdo con la LO 3/2018.

Derecho de consulta, no ilimitado

El propietario puede consultar la documentación de la comunidad, pero no existe un derecho absoluto a recibir copias de todo el archivo ni a exigir auditorías privadas.

Base legal de referencia:

- Ley de Propiedad Horizontal: (Ley 49/1960): arts. 14, 16, 19 y 20.e.
- Protección de datos: Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre (LOPDGDD).
- Criterio jurisprudencial: acceso razonable y proporcionado a la documentación comunitaria.

Colegio Administradores de Fincas Alicante

Aprendiendo juntos