

GUÍA PRÁCTICA

para el tratamiento de datos personales realizado por juntas de propietarios y administradores de edificios



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

ANPD | Autoridad Nacional
de Protección de
Datos Personales





Guía práctica para el tratamiento de
datos personales realizado por juntas de
propietarios y administradores de edificios

**Guía práctica para el
tratamiento de datos
personales realizado por
juntas de propietarios
y administradores de
edificios**



PERÚ

ÍNDICE

Términos y Definiciones	4
1. ¿Qué son los datos personales en el ámbito de una Junta de Propietarios?	8
2. ¿Cuál es el rol que asumen o pueden asumir los propietarios y administradores en la gestión o tratamiento de datos personales?	9
3. ¿Cuáles son los datos personales más habituales de recopilar, captar, recolectar, almacenar o transferir?	10
4. ¿La videovigilancia supone un tratamiento de datos personales? Si es así, ¿qué obligaciones y límites deriva de ella?	11
5. ¿En qué se diferencia la videovigilancia y la videoportería?	12
6. ¿Cuáles son las obligaciones que impone la Ley N° 29733 - Ley de Protección de Datos Personales para quienes hacen tratamiento de datos personales?	13
7. ¿Qué es y para qué sirve el Registro Nacional de Bancos de Datos Personales?	17
8. ¿Qué derechos tienen las personas cuyos datos personales son tratados? ¿Cómo se ejercen y garantizan?	18
9. ¿Qué obligaciones deben cumplir los administradores de edificios o condominios?	20
10. ¿Pueden usarse datos personales de propietarios e inquilinos morosos en espacios comunes? ¿Con qué finalidades y cuáles son los límites?	21
11. ¿Cómo debe efectuarse el tratamiento de datos respecto del Documento Nacional de Identidad?	21
12. ¿Cómo debe efectuarse el tratamiento de datos biométricos?	22
13. ¿Quién debe cumplir las obligaciones de la Ley de Protección de Datos Personales si no hay Junta de Propietarios formalmente constituida?	23

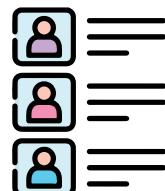


Guía práctica para el tratamiento de datos personales realizado por juntas de propietarios y administradores de edificios

Términos y Definiciones

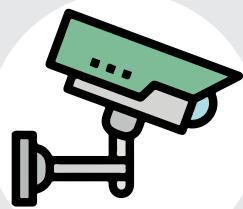
1

Banco de datos personales: Conjunto organizado de información sobre personas que puede estar almacenado en formato físico o digital. Ejemplo: una lista de propietarios, un registro de trabajadores o grabaciones de videovigilancia.



2

Cámara o videocámara: Dispositivo que graba imágenes o videos y que puede captar información de las personas, como ocurre en los sistemas de seguridad.



3

Consentimiento: Autorización previa que una persona otorga para el tratamiento de sus datos personales. Debe ser libre (sin presiones), previo (antes del uso de los datos), expreso (manifestado de forma clara), inequívoco (sin posibilidad de dudas) e informado (con pleno conocimiento de su finalidad y uso).





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



4

Datos personales: Información que permite identificar a una persona, como su nombre, DNI, dirección, teléfono, correo electrónico, voz o imágenes captadas por las cámaras de videovigilancia.



5

Deber-derecho de informar: Es el derecho que tiene toda persona a recibir información clara, veraz, suficiente y accesible sobre el tratamiento de sus datos personales, así como el deber correlativo del responsable del tratamiento de proporcionar dicha información, permitiendo que los titulares tomen decisiones informadas.



6

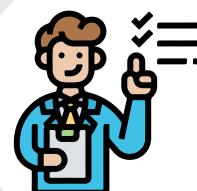
Derechos ARCO: Aquellos derechos que facultan a las personas a ejercer control sobre sus datos personales:

Acceso: Conocer qué datos personales se han recopilado y cómo se utilizan.

Rectificación: Corregir información incorrecta o desactualizada.

Cancelación: Solicitar la eliminación de datos cuando ya no sean necesarios.

Oposición: Negarse al tratamiento de sus datos por motivos legítimos



7

Encargado del tratamiento de datos personales: Persona o entidad que realiza el tratamiento de datos personales por encargo del titular del banco de datos o responsable del tratamiento, siguiendo sus instrucciones. Ejemplo: una empresa administradora que maneja los datos de propietarios.





8

Registro de Deudores: Listado interno utilizado por la Junta de Propietarios para identificar a los propietarios o inquilinos con deudas pendientes por cuotas de mantenimiento u otros conceptos.



9

Registro Nacional de Protección de Datos Personales (RNPD): Registro que permite la inscripción, modificación y cancelación de los bancos de datos personales de entidades públicas y privadas. Permite garantizar el derecho a la protección de los datos personales.



10

Responsable del tratamiento de datos personales: Persona natural o jurídica que decide sobre el tratamiento de datos personales y su finalidad. En una Junta de Propietarios, la propia Junta es responsable del tratamiento de los datos de los residentes y visitantes.



11

Sistema de Videovigilancia: Conjunto de cámaras y equipos utilizados para captar imágenes y/o sonidos con fines de seguridad y control.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



12

Titular de datos personales: Persona natural a quien pertenecen los datos personales y quien tiene el derecho de decidir sobre su uso.



13

Titular del banco de datos personales: Persona o entidad que administra y decide sobre el uso de un banco de datos personales. En el caso de una Junta de Propietarios, la propia Junta es la titular del banco de datos de residentes.



14

Tratamiento de datos personales: Cualquier operación realizada sobre datos personales, como su recopilación, almacenamiento, modificación, transferencia o eliminación.



15

Videopuerta: Sistema autónomo que sirve para gestionar las llamadas que se hacen en la puerta de un edificio (sea complejo residencial, vivienda unifamiliar, centros de trabajo, etc.), controlando el acceso al mismo mediante la comunicación audiovisual entre el interior y el exterior. La característica principal de la videopuerta es que permite que la persona que ocupa el interior identifique a la visita, pudiendo, si lo desea, entablar una conversación y/o abrir la puerta para permitir el acceso de la persona que ha activado un timbre o dispositivo de comunicación.





1. ¿Qué son los datos personales en el ámbito de una Junta de Propietarios?

Es toda información que permite identificar a los propietarios, inquilinos, trabajadores, visitantes y otras personas que ingresan al edificio o condominio.

Estos datos pueden incluir:

● **Datos de identificación:**

Nombres, apellidos, Documento Nacional de Identidad, carné de extranjería, pasaporte u otro documento análogo.

● **Datos de contacto:**

Teléfono, correo electrónico, dirección.

● **Datos financieros:**

Información sobre pagos de cuotas de mantenimiento o deudas.

● **Datos de videovigilancia:** Imágenes y/o

voces de personas captadas por cámaras de seguridad en zonas comunes.



La Junta de Propietarios y los administradores deben cumplir con la [Ley N° 29733](#) – Ley de Protección de Datos Personales y su [reglamento](#) aprobado por Decreto Supremo N° 016-2024-JUS, asegurando que el tratamiento de esta información respete la privacidad y los derechos de los titulares.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



2. ¿Cuál es el rol que asumen o pueden asumir los propietarios y administradores en la gestión o tratamiento de datos personales?

La Junta de Propietarios se encuentra legitimada a realizar el tratamiento de los datos personales de los propietarios. Este tratamiento también puede ser realizado por administradores de edificios, que son personas naturales o jurídicas que en estos casos actúan en calidad de encargados del tratamiento en virtud de un contrato que los vincula.

La Junta de Propietarios puede realizar tratamiento de los datos personales de los propietarios e incluso de aquellos que no lo son, como, por ejemplo, inquilinos, personas que ingresan al edificio, trabajadores, entre otros. Este tratamiento realizado por la Junta de Propietarios debe sujetarse a lo señalado en la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, de modo que se brinde las garantías para salvaguardar el derecho a la protección de los datos de sus titulares.

Importante: El responsable del tratamiento siempre será la Junta de Propietarios, la cual determina las condiciones del tratamiento a realizar por el encargado (administrador).





3. ¿Cuáles son los datos personales más habituales de recopilar, captar, recolectar, almacenar o transferir?

Dentro del desarrollo de las actividades propias de la Junta de Propietarios, gestión contable, fiscal y administrativa de la comunidad, estas realizan el tratamiento de, al menos:

- Datos personales de identificación de propietarios, inquilinos, trabajadores y/o proveedores personas naturales de bienes y servicios, recolectando datos como:
 - Nombres y apellidos.
 - Número de teléfono de contacto.
 - Número de Documento Nacional de Identidad, carné de extranjería, pasaporte u otro documento análogo.
 - Número de cuentas bancarias.
 - Dirección de correo electrónico.
 - Dirección domiciliaria.
- Datos personales de personas participantes e intervinientes en actas de juntas ordinarias y extraordinarias de propietarios, pudiendo ser:
 - Propietarios y copropietarios
 - Inquilinos
 - Trabajadores o proveedores de servicios.
 - Visitantes y/o personas autorizadas a ingresar al edificio.
- Datos personales (imágenes) de personas captadas por sistemas de videovigilancia.
 - Propietarios
 - Visitantes y/o personas autorizadas a ingresar al edificio
 - Transeúntes
 - Estos últimos datos se tratan en razón de la finalidad de seguridad y control de accesos o vigilancia de las instalaciones.

Importante: Con la finalidad de que el uso de videocámaras de vigilancia no afecte los datos personales de la ciudadanía, la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales - ANPD cuenta con la [Directiva para el Tratamiento de Datos Personales mediante Sistemas de Videovigilancia.](#)



PERÚ

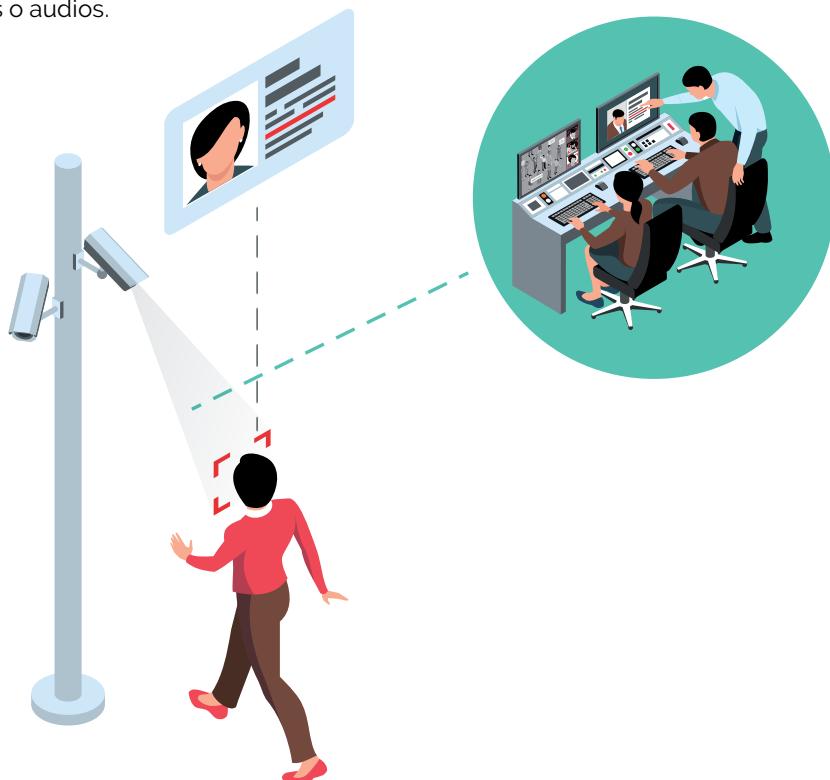
Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



Importante: la zona objeto de videovigilancia será la mínima imprescindible para el fin de vigilancia trazado, pudiendo abarcar espacios públicos o comunes como accesos y pasillos, patio de recreo, comedores, siendo que en estos últimos espacios resulta desproporcional la captación de voces.

4. ¿La videovigilancia supone un tratamiento de datos personales? Si es así, ¿qué obligaciones y límites deriva de ella?

El tratamiento de datos personales a través de los sistemas de videovigilancia consiste en cualquier operación o procedimiento técnico que permita la recopilación, registro, organización, almacenamiento, conservación, modificación, extracción, consulta, utilización, bloqueo, supresión, comunicación por transferencia o por difusión o cualquier otra forma de procesamiento que facilite el acceso, correlación o interconexión de la imagen o voz, captados por medio de un sistema de cámaras fijas o móviles ya sea en tiempo real o en visualización de grabaciones de imágenes, videos o audios.





Si la Junta de Propietarios realiza tratamiento de datos personales a través de sistemas de videovigilancia, captando imagen o voz con fines de seguridad y control se encuentra sujeta a lo dispuesto por la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, debe adoptar las medidas de seguridad para limitar el acceso del personal distinto al especialmente designado para acceder y gestionar el sistema de videovigilancia.

El uso de sistemas de videovigilancia podrá ser aprobado con el voto favorable de más del 50% de los propietarios, salvo que el reglamento interno disponga un criterio diferente¹

5. ¿En qué se diferencia la videovigilancia y la videoportería?

Dentro de los sistemas de videovigilancia domésticos se encuentran los videoporteros, cuya función es que la videocámara se limite a verificar la identidad de la persona que llamó al timbre y con ello facilitar el acceso a una vivienda en específico.

El sistema de videoportería puede ser para todo el edificio o para cada departamento o vivienda en específico de una comunidad de vecinos, siempre que tal sistema se limite a la identificación de la persona que pretende ingresar al inmueble.

En cuanto al sistema de videovigilancia, éste se presenta cuando una o más personas y equipos tecnológicos –compuesto por una o



1 Si bien la Ley N° 27157 no lo señala expresamente, del artículo 39 se advierte que el Reglamento Interno puede ser aprobado con el voto favorable de más del 50% de los propietarios, coligiéndose que las decisiones pueden tomarse por mayoría, salvo que el reglamento interno disponga un criterio diferente.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



varias cámaras de video localizadas estratégicamente e interconectadas entre sí– que permiten el tratamiento de datos personales.

6. ¿Cuáles son las obligaciones que impone la Ley N° 29733 - Ley de Protección de Datos Personales para quienes hacen tratamiento de datos personales?

Obligaciones respecto al deber de informar

La Junta de Propietarios está obligada a informar acerca del tratamiento al que serán sometidos estos datos, lo cual implica proporcionar detalles claros sobre qué datos se recogen, con qué finalidad, por cuánto tiempo se conservarán y quiénes tendrán acceso a ellos.

Es importante señalar que, si se recopilan datos personales utilizando formularios tradicionales o electrónicos, se debe comunicar esta información a través de este medio y se debe dejar constancia de la entrega de la información. Por ejemplo, se puede colocar un cartel en la recepción del edificio que garantice que el titular tomó conocimiento del tratamiento de sus datos o entregar un documento que cumpla con las características contempladas en el artículo 18 de la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales.

En el caso del tratamiento de datos personales mediante sistemas de videovigilancia, es obligatorio colocar avisos² visibles que informen sobre la existencia de cámaras, su finalidad y la identidad del responsable del



2 Conforme a lo establecido en el numeral 6.11 de la "Directiva para el Tratamiento de Datos Personales mediante Sistemas de Videovigilancia", aprobada por la Resolución Directoral N.º 02-2020-JUS/DGTAIPD, se debe informar a las personas, mediante carteles visibles en los accesos a las zonas videovigiladas, indicando, entre otros aspectos, la identidad y domicilio del titular del banco de datos personales, así como el procedimiento para ejercer los derechos reconocidos en la Ley N.º 29733 - Ley de Protección de Datos Personales.



tratamiento; siendo que, estos avisos deben ubicarse en lugares estratégicos, como accesos principales, estacionamientos y zonas comunes, para garantizar que las personas sean informadas antes de ingresar a las áreas monitoreadas.

Para cumplir con esta obligación, se recomienda informar a los titulares de manera clara y sencilla. Se puede incluir una cláusula informativa en los formularios de inscripción de residentes o contratos de arrendamiento, detallando el tratamiento de sus datos personales. Además, se puede entregar un documento informativo a los residentes, en formato físico o digital.

Para cumplir con informar las condiciones del tratamiento de los datos personales puede tomarse como referencia las pautas contenidas en la [Guía práctica para la observancia del “Deber de informar”](#)



Obligaciones respecto a recabar el consentimiento

Cuando los datos personales son utilizados para el cumplimiento de las funciones propias de la Junta de Propietarios, no se requiere solicitar el consentimiento del titular.

Por ejemplo, de acuerdo con la Ley N° 29733 - Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, no se requiere el consentimiento del titular cuando el tratamiento de datos personales es necesario para la ejecución de funciones propias de la Junta de Propietarios, como la administración de cuotas de mantenimiento, la gestión de acceso al edificio o la comunicación de avisos internos. En estos casos, el tratamiento se sustenta en la relación existente entre los propietarios y la Junta.

Si en algún momento los datos personales van a ser utilizados con finalidades diferentes a las establecidas, la Junta de Propietarios está obligada a solicitar el consentimiento libre, previo, expreso, inequívoco e informado de los titulares de los datos personales.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



Por ejemplo, si la Junta desea compartir la lista de residentes con una empresa de seguros para ofrecer promociones, enviar publicidad de terceros o utilizar imágenes de videovigilancia con fines distintos a la seguridad, será obligatorio obtener el consentimiento expreso de los titulares.

Importante: Se debe diferenciar claramente entre el uso de datos personales para actividades propias de la Junta de Propietarios (sin necesidad de recabar el consentimiento) y aquellas que se desvén de dichas funciones (requiriendo consentimiento expreso) (Ejemplo: La Junta puede utilizar los datos para gestionar el cobro de cuotas de mantenimiento sin necesidad de consentimiento; sin embargo, para recibir publicidad y ofertas de proveedores en favor de los propietarios, deberá contarse con la autorización del propietario, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento.)

Obligaciones respecto a medidas de seguridad y confidencialidad

Los responsables (Junta de Propietarios) y, en su caso, los encargados del tratamiento de los datos personales (administradores del edificio) deben establecer las medidas técnicas y organizativas³ para garantizar:

- La confidencialidad; evitando los accesos no autorizados.
- La integridad; asegurando que los datos no serán alterados ni desaparecidos.
- La disponibilidad; garantizando que los datos estarán disponibles cuando sea necesario.

Medidas de seguridad recomendadas

Entre las medidas de seguridad⁴ recomendadas tenemos:

3 De acuerdo con los artículos 9 y 16 de la Ley N.º 29733 - Ley de Protección de Datos Personales, el titular del banco de datos personales y el encargado de su tratamiento deben adoptar medidas técnicas, organizativas y legales para garantizar la seguridad de los datos personales y evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. Además, la normativa prohíbe el tratamiento de datos personales en bancos de datos que no cumplen con los requisitos y condiciones de seguridad establecidos por la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales.

4 De acuerdo con el artículo 46 del Reglamento de la Ley N.º 29733, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2024-JUS, las plataformas, sitios web, aplicaciones móviles, servicios digitales y sistemas informáticos empleados para el tratamiento de datos personales deben contar con medidas documentadas de control de acceso, autenticación, monitoreo y almacenamiento seguro de registros, asegurando su trazabilidad y protección contra accesos no autorizados.

Respecto a la documentación no automatizada, se puede revisar el artículo 53 del Reglamento de la Ley N.º 29733, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2024-JUS.



- La asignación de credenciales de acceso (cuentas de usuario y contraseña) a los operadores del equipo empleado para realizar el tratamiento de los datos personales. En el caso de sistemas de videovigilancia, esto se aplica a quienes tienen acceso a la administración de las cámaras y grabaciones, asegurando que solo el personal autorizado pueda ver, descargar o gestionar los videos.
- Establecer un perfil de usuario como administrador para autorizar o restringir al acceso a la computadora y/o programa ofimático o aplicativo empleado para realizar el tratamiento de datos personales.
- Garantizar la confidencialidad de las contraseñas, evitando que queden expuestas a terceros, procurando que no se almacenen en documentos visibles, no se compartan por correo o mensajes sin cifrar, y que se utilicen gestores de contraseñas seguros en lugar de notas escritas; asimismo, pueden implementarse políticas de cambio de contraseña cada 90 días y evitar el uso de contraseñas repetidas o fáciles de adivinar.
- Las contraseñas de acceso a la computadora para realizar el tratamiento de los datos personales deben ser actualizadas frecuentemente.
- Se deben realizar copias de respaldo del banco de datos personales con una frecuencia periódica, las cuales deben ser almacenadas en dispositivos como USB, CD's, DVD's, y/o almacenamiento en la nube.
- Los armarios, archivadores u otros elementos en los que se almacenen datos personales contenidos en documentos no automatizados son protegidos con puertas con llave u otro equivalente.
- Las llaves o mecanismos de apertura de armarios u otros, deben ser asignados de manera formal, y de ser el caso, deben contar con procedimientos de traspaso y asignación.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



7. ¿Qué es y para qué sirve el Registro Nacional de Bancos de Datos Personales?

Si la Junta de propietarios cuenta con los datos personales de los propietarios, deberá registrar este banco de datos en el mencionado Registro Nacional. De la misma manera si registra, almacena, organiza o conserva imágenes a través de las cámaras de videovigilancia, debe inscribir este banco de datos personales (imágenes) en el Registro antes mencionado.

Dentro de los bancos de datos personales comunes con los que puede contar una junta de propietarios para efectos de inscripción, tenemos:

- Propietarios o residentes.
- Inquilinos.
- Trabajadores.
- Proveedores.

Para realizar el trámite de inscripción de los bancos de datos personales ante el Registro Nacional es necesario cumplir lo siguiente:



- a) Completar el Formulario de Inscripción de Banco de Datos Personales, el cual se encuentra disponible en <https://www.gob.pe/anpd>.
- b) Presentar el formulario virtual ante la Dirección de Protección de Datos Personales.
- c) No es necesario realizar pago alguno, ya que la inscripción en el Registro Nacional de Protección de Datos Personales es gratuita.
- d) El procedimiento de inscripción es de aprobación automática.

Los sistemas que no almacenan imágenes, sino que consisten exclusivamente en la reproducción y emisión de imágenes en tiempo real, no son considerados bancos de datos y no deben ser inscritos. Tampoco, cuando se trate de sistemas que involucren cámaras o videocámaras simuladas o desactivadas.



8. ¿Qué derechos tienen las personas cuyos datos personales son tratados? ¿Cómo se ejercen y garantizan?

Las personas cuyos datos personales son tratados tienen derechos fundamentales que buscan proteger su privacidad y garantizar un manejo adecuado de su información.

La Junta de Propietarios debe garantizar el ejercicio de los derechos establecidos que pueden ser ejercidos por el titular de los datos personales con motivo de su captación a través de un sistema de videovigilancia. Por ejemplo:

Derecho de Acceso:

- Un residente solicita a la Junta de Propietarios información sobre si su imagen ha sido captada por las cámaras de seguridad y quién tiene acceso a las grabaciones.
- Un trabajador del edificio solicita conocer qué datos personales se han recopilado sobre él en los registros del edificio o de la junta⁵.



Derecho de Rectificación: (información errónea o inexacta)

- Un propietario nota que su número de DNI está mal registrado en el listado de residentes y solicita su corrección.
- Un propietario solicita la corrección de un listado que lo identifica como moroso, pese a que ya ha cancelado todas sus cuotas de mantenimiento.

Derecho de Cancelación: (datos que no son necesarios)

- Un propietario solicita la eliminación de su número de teléfono anterior, ya que cambió de número y esa información ya no es necesaria.

5 Al atender una solicitud de acceso, se debe garantizar, siempre que tecnológicamente sea viable, la protección de los derechos de terceros, lo que implica, por ejemplo, el uso de máscaras de privacidad o mecanismos similares para ocultar las imágenes de personas distintas al titular que solicita el acceso.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



- Un propietario que vendió su departamento solicita la eliminación de sus datos personales del registro de residentes, al ya no tener vínculo con el edificio.
- Un ex inquilino pide que su información de contacto sea eliminada de la base de datos de la Junta de Propietarios, dado que ya no reside en el edificio.
- Un residente argumenta que la ubicación de una cámara de videovigilancia afecta su privacidad al grabar constantemente la puerta de su departamento y solicita que se ajuste el ángulo o se reubique.
- Un trabajador del edificio no está de acuerdo con que su imagen sea captada por las cámaras de seguridad y se utilice en material de difusión interno sin su consentimiento.

Derecho de Oposición: (motivo legítimo y fundado)

- Un propietario solicita que su número de departamento no sea incluido en una lista de deudores visible y expuesta de manera pública, pues ha acreditado que viene siendo víctima de acoso por parte de un tercero.

Plazos de respuesta para el ejercicio del derecho

El plazo máximo de respuesta ante el ejercicio del derecho de información, es de ocho (8) días contados desde el día siguiente de la presentación de la solicitud.

El plazo máximo para la respuesta ante el ejercicio del derecho de acceso es de veinte (20) días contados desde el día siguiente de la presentación de la solicitud.

Tratándose del ejercicio de los otros derechos como los de rectificación, cancelación u oposición, el plazo máximo de respuesta es de diez (10) días contados desde el día siguiente de la presentación de la solicitud.

En caso de que se deniegue el ejercicio de alguno de estos derechos, el responsable o encargado del tratamiento de datos debe notificar por escrito al solicitante las razones de la denegación. Además, deberá informar sobre la posibilidad de presentar una reclamación ante la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales para solicitar la tutela de su derecho, la cual evaluará el caso y podrá ordenar el cumplimiento de lo solicitado en amparo del derecho invocado.



9. ¿Qué obligaciones deben cumplir los administradores de edificios o condominios?

- Deben recopilar solo los datos personales adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario en relación con las finalidades relativas a la gestión del edificio o condominio.
- Deben tratar los datos de los propietarios e inquilinos de forma lícita y sólo para las finalidades encargadas por la Junta de Propietarios.
- No serán conservados los datos de los propietarios o inquilinos por un tiempo mayor del necesario para los fines del tratamiento.
- Deben garantizar la seguridad adecuada de los datos personales que manejan para el cumplimiento del servicio contratado.
- El administrador solo podrá conservar los datos personales que sean estrictamente imprescindibles durante el período en que pueda exigirse algún tipo de responsabilidad derivada de una obligación jurídica, o de la ejecución de un contrato. Terminado dicho plazo los datos deberán eliminarse.
- Garantizar el deber de confidencialidad que exige que no puedan revelar ni dar a conocer los datos personales, garantía que durará aún después de concluir el contrato de prestación de servicios.





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



10. ¿Pueden usarse datos personales de propietarios e inquilinos morosos en espacios comunes? ¿Con qué finalidades y cuáles son los límites?

La publicación de datos personales de propietarios o inquilinos con deudas impagadas puede ser aprobada por la Junta de Propietarios mediante votación mayoritaria como una medida para desincentivar el no pago de las obligaciones pendientes.

La Junta de Propietarios podrá llevar un registro interno de deudores para fines administrativos y de gestión de cobranza⁶. Es interés legítimo de los vecinos conocer los nombres y apellidos de los residentes del edificio o condominio que registran una deuda con el mismo.

Ese interés legítimo de conocimiento de los morosos, debe ser proporcionado en las formas empleadas de publicidad de dicha información. Así, pizarras, vitrinas, avisos o similares que publiciten estas listas de propietarios o inquilinos morosos, deben ubicarse en espacios de visibilidad exclusivas para los residentes, si es posible, junto con los datos personales que resulten suficientes (no excesivos) para una identificación plena de los mismos.

11. ¿Cómo debe efectuarse el tratamiento de datos respecto del Documento Nacional de Identidad?

El Documento Nacional de Identidad tiene como finalidad identificar plenamente a una persona. Su uso debe ser proporcional a dicha finalidad.

Es desproporcionado el uso cuando se retiene en la recepción de un edificio y se intercambia por un fotocheck de visitante para el portador; pues dicho documento de identificación contiene datos como la fecha de emisión y de caducidad del DNI, así como el CUI con los cuales se puede realizar diferentes operaciones en nombre de titular del DNI.

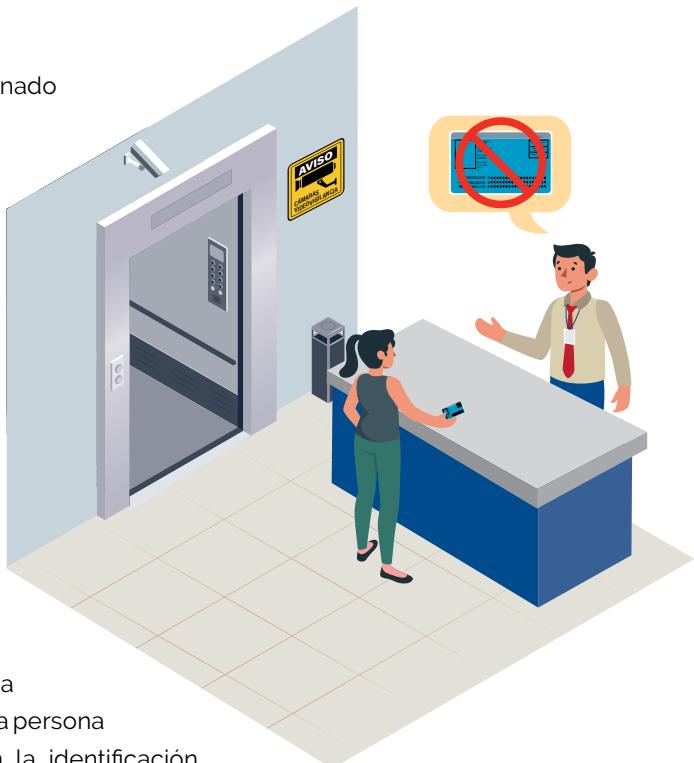
6 Conforme a lo establecido en el artículo 49 de la Ley N.º 27157, la Junta de Propietarios tiene la facultad de inhabilitar a los propietarios que mantengan deudas pendientes, lo que implica la necesidad de identificar a dichos propietarios y comunicarles su condición. De ello se colige la posibilidad de llevar un registro interno de deudores con fines administrativos. Cabe indicar que el Decreto Legislativo N.º 1568 regula la creación de un Registro de Deudores formal, incorporando disposiciones específicas sobre su gestión; no obstante, su aplicación dependerá de la entrada en vigencia de dicha norma a partir de la publicación de su reglamento.



También es desproporcionado cuando se captura en una toma fotográfica el DNI de cualquier visitante.

12. ¿Cómo debe efectuarse el tratamiento de datos biométricos?

Los datos biométricos constituyen datos sensibles y son obtenidos a partir de un tratamiento técnico específico, relativo a características físicas de una persona que permiten o confirmar la identificación única de ella.



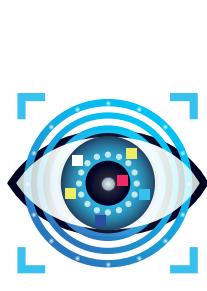
Son ejemplos de datos biométricos los siguientes:



Huellas dactilares



Huellas de voz



Escaneos del iris



Estructura facial



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos



Se puede usar un sistema de identificación biométrica para efectos de validar la identidad del propietario o inquilino, así como de los trabajadores de un condominio o edificio. Su uso está asociado al ingreso y tránsito por dicho edificio; y, su consentimiento, se presume recabado por el acuerdo a este respecto de la Junta de Propietarios, así como por las relaciones jurídicas establecidas con los trabajadores de dicho edificio.

Sin embargo, ese mismo tratamiento no sería proporcional para admitir el ingreso y tránsito de visitantes ocasionales. El consentimiento obtenido respecto a ellos, no se reputa libre.

13. ¿Quién debe cumplir las obligaciones de la Ley de Protección de Datos Personales si no hay Junta de Propietarios formalmente constituida?

Si la Junta de Propietarios no se encuentra inscrita en los Registros Públicos, la responsabilidad por el tratamiento será asumida por los propietarios en su conjunto.

En estos casos, los propietarios deben nombrar a la persona natural o jurídica encargada de atender el ejercicio de los derechos ARCO que correspondan. Esta designación debe constar en acta o algún otro documento que permita identificar a la persona a cargo de viabilizar la atención de estos derechos.

Si algún propietario de una de las zonas de propiedad exclusiva decide instalar cámaras de videovigilancia sin que exista acuerdo por la Junta de Propietarios, la responsabilidad por tal tratamiento debe ser atribuida de manera individual a este propietario, y el tratamiento que realice a través de las cámaras de videovigilancia debe alcanzar únicamente a su propiedad exclusiva, no pudiendo instalar cámaras en las áreas de propiedad común.



ANPD

Autoridad Nacional
de Protección de
Datos Personales

📞 Consultas telefónicas:
(01) 2048020 - anexo 2410

✉ Correo electrónico:
protegetusdatos@minjus.gob.pe

✉ www.gob.pe/anpd