

INSTALACIÓN DE CÁMARAS PARTICULARES EN CCPP



Cada vez es más habitual que las comunidades de propietarios instalen sistemas de videovigilancia con el fin de mejorar la seguridad de todo el edificio y de los propios propietarios.

Paralelamente a este aumento en la seguridad de las comunidades, también ha incrementado el número de dispositivos de videovigilancia en las viviendas particulares que integran la comunidad.

Aunque en ambos casos se persigue la misma finalidad, debido a los avances tecnológicos, **los nuevos sistemas de vigilancia pueden invadir la privacidad de terceros**. Esto puede resultar perjudicial para propietarios, inquilinos o terceros, ya que se puede incumplir la normativa en materia de protección de datos personales.

A continuación, enumeramos una serie de **aspectos a tener en cuenta para que los propietarios de una comunidad puedan instalar sistemas de videovigilancia particulares, cumpliendo con la normativa en materia de protección de datos**.

01 Dispositivos de videovigilancia de los propietarios de la comunidad

A diferencia de los sistemas de videovigilancia que instala la comunidad de propietarios en las zonas comunes, los sistemas particulares de videovigilancia deben dividirse en dos categorías:

01

- Dispositivos que no graben ni capten imágenes de forma prolongada, ya que su función es facilitar el acceso a la vivienda o verificar la identidad.

- Dispositivos enfocados hacia el interior de la vivienda.

02

- Dispositivos que reproduzcan, graben o capten imágenes de forma prolongada y hacia el exterior de la vivienda.

En el primer caso, este tipo de sistemas no se encuentra sujeto a la normativa de protección de datos personales, ya que su ámbito de uso queda relegado al espacio doméstico y personal. Sin embargo, la **segunda categoría de sistemas, independientemente del que sea (mirillas digitales, cámaras, videoporteros, etc.) sí está sujeta al cumplimiento de la normativa en materia de protección de datos personales**, específicamente, las obligaciones establecidas para los tratamientos en materia de videovigilancia.

02 Criterio de la Agencia Española de Protección de Datos

Centrándonos en los sistemas de videovigilancia particulares que sí permiten una captación de imágenes prolongada en comunidades de propietarios, la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), establece que **debe evitarse la captación de áreas comunes que invadan la privacidad de vecinos o de terceras personas**.

En una reciente resolución, la AEPD impuso una **sanción a un propietario de una comunidad de propietarios por instalar una mirilla de videograbación en la puerta de su vivienda**.

Esta mirilla, por sus especificaciones técnicas, podía grabar de forma prolongada el descansillo, una zona común de la comunidad, y la puerta de su vecino. Todo ello sin permiso de la comunidad.

Debido a las funcionalidades de la mirilla y su afectación en la privacidad de los vecinos, se presentó una reclamación ante la AEPD. La Autoridad de Control consideró que las funcionalidades de la mirilla suponían una infracción del artículo 83 del Reglamento 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (en adelante RGPD) por vulnerar el artículo 6.1 del RGPD, ya que se estaban captando imágenes de una zona común sin el consentimiento de la comunidad de propietarios.

Ante estos hechos, la AEPD impuso una multa de 300€ al propietario de la mirilla y ordenó la retirada del sistema o bien su reorientación, de tal manera que no se captaran las zonas comunes de la Comunidad o la vivienda colindante.

03 Aspectos a tener en cuenta

Para evitar quejas de la comunidad, del resto de propietarios, terceros, o incluso sanciones de la AEPD, los propietarios deben cumplir con las siguientes obligaciones:

- ✧ **Consentimiento de la comunidad:** cualquier sistema de grabación que enfoque zonas comunes de la comunidad debe obtener la aprobación de la junta de propietarios. En las comunidades que se rijan por la Ley 49/1960, de 21 de julio, por ejemplo, se necesita el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. En otras comunidades debe tenerse en cuenta la normativa autonómica específica, como en el caso de las comunidades situadas en Cataluña, en las que se requiere el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, conforme al Libro Quinto del Código Civil de Cataluña.
- ✧ **Captación proporcional:** la instalación del sistema debe evitar, en la medida de lo posible, la captación de áreas comunes. Por lo tanto, su ubicación no puede provocar una observación excesiva de zonas que invadan la privacidad de las personas.
- ✧ **Deber de información:** se debe informar con un cartel, lo suficientemente visible y bien posicionado, de la existencia de la grabación, la identidad del Responsable y una dirección para poder ejercer los derechos previstos en la normativa de protección de datos personales.
- ✧ **Conservación de las imágenes:** las imágenes captadas por el sistema de grabación deberán conservarse, como máximo, durante un mes desde su captación.
- ✧ **Cesión de los datos:** las imágenes captadas nunca podrán ser compartidas con terceros o publicadas en redes sociales, sólo podrán ser entregadas a los Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado o a los Jueces y Tribunales, sin que puedan cederse a terceros.
- ✧ **Firma de un contrato de prestación de servicios:** si existe un tercero que, mediante el sistema de vigilancia, va a tratar datos personales siguiendo las instrucciones del Responsable, se debe firmar el correspondiente contrato de prestación de servicios, cumpliendo con los requisitos del RGPD.

04 Conclusiones

Por todo lo expuesto, los particulares que utilicen sistemas de vigilancia que permitan la captación prolongada de imágenes, deben cumplir con las **mismas obligaciones de la normativa de protección de datos** que las comunidades de propietarios o cualquier otro sujeto obligado.

De lo contrario, los particulares se exponen a sufrir las mismas reclamaciones por parte de la AEPD, en lo referente a la normativa en materia de protección de datos personales.

En relación al tratamiento de datos personales recabados mediante sistemas de videovigilancia con fines de seguridad, la AEPD tiene publicada una **Guía con recomendaciones**, que contiene un apartado específico para las comunidades de propietarios:

<https://www.aepd.es/guias/guia-videovigilancia.pdf>





IESA

una compañía del grupo Aareon

T. 902 153 500 | www.iesa.es