

**Número: 28/13****Fecha: 15 de febrero de 2013****Tema: Legislación****Subtema: Estatal****Asunto: CÁMARAS DE SEGURIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

Ante la controversia suscitada en relación a la instalación de cámaras de seguridad en las comunidades de propietarios y su visionado por personal laboral que no ostente la condición de vigilante de seguridad, te remitimos como documentos adjuntos tanto la posición mantenida al respecto por la [Agencia Española de Protección de Datos](#) (AEPD) como por la [Dirección General de Policía](#). Pincha en cada uno para verlos directamente.

A modo de resumen, pueden extraerse las siguientes conclusiones:

Agencia Española de Protección de Datos

1. Técnicamente debe diferenciarse 2 conceptos; uno es “visionar” que según la definición de la RAE es “ver imágenes cinematográficas o televisivas, especialmente desde un punto de vista técnico o crítico”; otro es “ver” que igualmente según la RAE es “percibir con los ojos los objetos mediante la acción de la luz”.

Claramente el personal laboral de una comunidad de propietarios únicamente ve en tiempo real en una pantalla lo que está sucediendo y que no difiere en nada si lo ve directamente en el campo de visión que capta la cámara.

No tiene sentido ni justificación que el empleado laboral pueda ver directamente la realidad y que la Dirección General de la Policía abra expedientes sancionadores si el empleado ve esa realidad en tiempo real en una pantalla.

2. Únicamente será necesario la instalación y mantenimiento de las cámaras y videocámaras de seguridad en las comunidades de propietarios por empresas de seguridad privada cuando estos equipos estén conectados a una central de alarmas.

Por lo tanto, en el resto de los casos, podrán instalarse y mantenerse por empresas distintas a las de seguridad privada.

3. En los supuestos en los que no sea necesario la instalación por una empresa de seguridad, la visión en tiempo real de las imágenes podrá ser llevada a cabo por el responsable o por un tercero que este designe, por ejemplo el personal laboral (conserje o portero).



4. Asimismo, es recomendable que en el documento de seguridad del fichero que se genera con la grabación de imágenes se incluya el empleado de la finca, como persona autorizada para acceder al tratamiento de las imágenes.

Unidad Central de la Dirección General de la Policía y de la Guardia Civil

1. Cuando las cámaras de CCTV se utilicen con fines de prevención contra el robo, intrusión u otros hechos delictivos, el visionado, en tiempo real, de las imágenes captadas por dichos sistemas de video vigilancia, sólo podrá ser realizado por personal de seguridad privada.

2. La realización de dichos servicios de video vigilancia ejecutados por personal no habilitado puede suponer una infracción contemplada en el Régimen Sancionador de la normativa de Seguridad Privada, cuya responsabilidad podría recaer en la Comunidad de Propietarios, en la empresa contratante o en el propio personal prestatario de los servicios.

Quórum adopción del acuerdo

Respecto a la adopción del acuerdo de instalación de cámaras en las comunidades, en virtud del artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal al suponer el establecimiento de un servicio de vigilancia, requerirá 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.

Para ello, no será necesario obtener dicho quórum el día de la junta, sino que deberá adoptarse el acuerdo al menos por la mayoría de los propietarios presentes que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Adoptado el acuerdo, se notificará a los propietarios ausentes el día de la junta que dispondrán de un plazo de 30 días desde la notificación para manifestar su discrepancia al acuerdo ya que, en caso contrario, su voto y respectiva cuota se computará favorable.

Transcurrido este plazo y contabilizados los votos y cuotas de participación a favor y en contra tanto de los propietarios presentes como ausentes el día de la junta, el acuerdo habrá sido válidamente adoptado si las 3/5 partes del total de propietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación han votado a favor del acuerdo.

Posición del Colegio

Este Colegio adopta el criterio mantenido por la AEPD en base a la interpretación que realiza tanto de la Ley Ómnibus como de la Ley de Seguridad Privada.



No obstante lo anterior, con la finalidad de eludir la apertura de expedientes sancionadores, este Colegio recomienda que las comunidades de propietarios que tengan instalados monitores de imágenes y no tengan contratada una empresa de seguridad, aprovechando la época que se avecina de Juntas Generales Ordinarias de Propietarios se explique la situación legal de los CCTV y que la Junta de Propietarios decida si apaga el monitor de forma que sigan grabando las imágenes pero no se vean en tiempo real o si lo mantiene encendido.

Esperando que esta información te sea de utilidad, recibe un cordial saludo,

Vº BºEL PRESIDENTE

Miguel Ángel Muñoz Flores

EL SECRETARIO

Ángel Ignacio Mateo Martínez