



Procedimiento N°: A/00198/2017

RESOLUCIÓN: R/02375/2017

En el procedimiento A/00198/2017, instruido por la Agencia Española de Protección de Datos a la entidad **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS A.A.A., B.B.B., LEX CONSULTING FINCAS**, vista la denuncia presentada por los siguientes vecinos (as) **C.C.C., D.D.D., E.E.E., F.F.F., G.G.G., H.H.H., I.I.I., J.J.J., K.K.K., L.L.L., M.M.M.** y en virtud de los siguientes,

HECHOS

PRIMERO: Con fechas comprendidas entre el 15/11/2016 y 05/01/17 tiene entrada en esta Agencia una serie de denuncia (s) presentadas por los siguientes Doña **C.C.C., D.D.D., E.E.E., F.F.F., G.G.G., H.H.H., I.I.I., J.J.J., K.K.K., L.L.L.**, y Don **M.M.M.** (en lo sucesivo, los denunciantes), en la que manifiestan lo siguiente:

*“(...) **sin permiso de los propietarios** y sin haber llevado a cabo el punto del orden del día la actual Junta de propietarios ha colocado carteles de video-vigilancia...el Presidente no puede acordar por sí sólo la instalación de las cámaras sin seguir el procedimiento establecido de convocar Junta previa de inclusión en el orden del día esta cuestión (...)”—folio nº 1--.*

Entre otra, anexan la siguiente documentación:

Fotografías de varias cámaras.

Fotografías de carteles informativos de existencia de videocámaras.

SEGUNDO: Con fecha **20/03/2017** figura Diligencia de Inspección en la que se mantiene conversación con la Presidenta, que se identifica como **B.B.B.**, la cual nos aporta su domicilio particular, solicitando que remitamos a su domicilio el requerimiento de información.

TERCERO: Con fecha 29 de marzo de 2017, se remite dicho requerimiento de información, con posterioridad se mantienen dos conversaciones telefónicas con la Presidenta, ya que no recibíamos respuesta, la última con fecha **3 de mayo** de 2017, expresando en las dos ocasiones que lo remitirán en esa misma semana. No obstante a fecha de hoy **no** se ha recibido respuesta en esta Agencia.

CUARTO: Consultada en fecha **05/06/2017** la aplicación de la AEPD que gestiona la consulta de antecedentes de sanciones y apercibimientos precedentes, al denunciado/a/ la entidad, no le constan registros previos.

QUINTO: Con fecha 14 de junio de 2017, la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos acordó someter a trámite de audiencia previa el presente procedimiento de apercibimiento A/00198/2017. Dicho acuerdo fue notificado a los denunciantes y al denunciado.

SEXTO: En fecha **30/06/2017** se recibe en este organismo escrito de la Presidente de la comunidad de propietarios A.A.A.—**B.B.B.**—manifestando lo siguiente:

“Que elaboramos la contestación en plazo, no obstante dado que yo estoy en Murcia y el administrador en Córdoba, por una confusión al parecer mía, debí enviar yo la respuesta (...)

Envío copia de la respuesta, que elaboramos en su día como contestación (junto con una ampliación posterior) a los efectos de que se entienda por contestado el Acuerdo de Audiencia (...)”.

HECHOS PROBADOS

Primero. La presente Denuncia (s) trae causa de la instalación de un sistema de video-vigilancia sin contar según manifestación de los denunciantes con el consentimiento de los mismos, ni haberse tratado el tema en la correspondiente convocatoria de la Junta de propietarios (LPH).

Entre otra, anexan la siguiente documentación:

Fotografías de varias cámaras.

Fotografías de carteles informativos de existencia de videocámaras.

Segundo. Consta acreditado la presencia de varias cámaras orientadas hacia zonas comunes de la comunidad de propietarios, afectando al derecho a la intimidad de los vecinos sin causa justificada.

Tercero. No consta aportado documento alguno que acredite que la cuestión fue sometida a la Junta de propietarios en **tiempo y forma**.

Cuarto. No consta acreditado que se cuente con el quorum exigido legalmente (art. 17 LPH) para instalar este tipo de sistemas, por tanto el mismo no cuenta con el consentimiento informado de los vecinos (as) afectados.

Quinto. Consta acreditado el envío del Acuerdo de Inicio del procedimiento con nº de referencia **A/00198/2017**.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Es competente para resolver este procedimiento la **Directora** de la Agencia Española de Protección de Datos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37. g) en relación con el artículo 36 de la LOPD.

II

En el presente caso, se procede a examinar los escritos presentados en este organismo por una serie de vecinos, por medio de los cuales se pone de manifiesto la comisión de una serie de “irregularidades” en la comunidad de propietarios: instalación de un sistema de video-vigilancia sin contar con el consentimiento de los vecinos del inmueble.

Los hechos expuestos podrían suponer infracción del **artículo 6.1** de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de los Datos de Carácter Personal (en lo sucesivo LOPD), que señala que:

*“El tratamiento de los datos de carácter personal requerirá el **consentimiento inequívoco** del afectado, salvo que la ley disponga otra cosa”.*

En fecha **14/06/20017** se notifica en tiempo y forma a la Presidenta de la comunidad de propietarios el Acuerdo de Inicio del procedimiento con número de referencia A/00198/2017 sin que contestación laguna se haya realizado al respecto.

Para la instalación de cámaras en zonas comunes será necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios que quedará reflejado en las actas de dicha Junta.

Las **comunidades de propietarios manejan datos de carácter personal**, ya sean de empleados, de empresas con las que contratan servicios e incluso los propios vecinos, por lo que se hace necesaria la protección de los mismos.

Según el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal o LPH se necesita la **aprobación por mayoría de dicha instalación** (“es necesario contar con el voto favorable de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios, que a su vez representen las 3/5 partes de la cuota de participación”). Una vez aprobada por mayoría el resto de vecinos deben aceptarlo, ya que en el instante que una persona decide vivir en comunidad con terceras personas debe aceptar los acuerdos que benefician al interés general, aunque perjudique a derechos individuales.

Recordar que la Junta de propietarios es soberana en el inmueble en cuestión y únicamente los acuerdos **debidamente aprobados**, son válidos y de obligado cumplimiento.

Si en el ejercicio de sus funciones el **presidente (a)** se extralimita, o actúa unilateralmente de forma que perjudique los intereses generales de la Comunidad, los propietarios pueden exigir responsabilidad civil con base en el art.1101 del Código civil y en el art.1902 del mismo cuerpo legal y deberá responder de su gestión ante la Junta de propietarios, que es el órgano al que está subordinado jerárquicamente

Por la parte denunciada se aporta Acta manuscrita (Prueba documental nº **1**) de fecha **10/11/2016** en dónde manifiesta que *“se informa a todos los comuneros que, en aras de evitar daños en los carteles estatutarios, se ha instalado sistemas de video-*

vigilancia, y que en ningún caso se van a tolerar estos daños, como ya ocurriera en el año 2010, teniendo en cuenta el quorum previsto en el artículo 17 LPH”.

Examinado el mismo cabe indicar que procede rechazar la prueba aportada, en primer término, consta plasmado que se “informa” de la instalación, por lo que no se trata de un **acuerdo** en los términos legalmente establecidos; mientras que en segundo lugar, se hace referencia a la reiteración de unos resultados, que no parecen referirse al tema de la instalación de las cámaras en la comunidad de propietarios.

De manera que se deberá proceder a convocar, en su caso, Junta de propietarios, con **expresa** indicación del orden del día “Instalación de sistema de video-vigilancia”, indicando y explicando al conjunto de vecinos, las medidas a adoptar (número de cámaras, responsable de la instalación, carteles informativos, áreas a vigilar, etc), aportando a esta Agencia el documento correspondiente en legal forma.

Item, una vez adoptada la medida explicada en el punto anterior, se **debe** informar a este organismo del número de cámaras instaladas, aportando prueba documental (impresión de pantalla de lo que se capta con las cámaras en cuestión), con expresa indicación de las mismas en un plano de situación.

Igualmente, se **deberá** acreditar que se cumplen con el resto de requisitos marcados legalmente, aportándolos de manera ordenada y numerada en orden a su análisis por este organismo.

Conforme el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999 de cada persona de la que se pretenda recabar datos personales debe ser informada previamente de la existencia de un fichero de datos de carácter personal y la finalidad de recogida de dichos datos así como los destinatarios de la información, pudiendo además en cualquier momento ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición.

La instalación de un sistema de video-vigilancia sin contar con el consentimiento del conjunto de vecinos, puede suponer una infracción del contenido del artículo 6 LOPD, al tratarse sus datos sin contar con su consentimiento, aunque la finalidad se considere legítima.

III

Consta acreditada la instalación de las cámaras (pruebas fotográficas aportadas por los denunciantes), así como la colocación de los correspondientes carteles informativos.

No consta acreditado que la cuestión (instalación de un conjunto de cámaras) haya sido sometido a debate y votación por el conjunto de vecinos de la comunidad de propietarios, de manera que se han instalado una serie de cámaras sin contar con el consentimiento de los denunciantes, afectando de esta manera a sus derechos.

El artículo 6.1 CC (Código Civil) dispone lo siguiente: “*La ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento*”.

IV

El artículo 45 de la Ley 15/1999 de Protección de Datos (LOPD 15/99, 13 diciembre) dispone lo siguiente:

“Excepcionalmente el órgano sancionador podrá, previa audiencia de los

interesados y atendida la naturaleza de los hechos y la concurrencia significativa de los criterios establecidos en el apartado anterior, no acordar la apertura del procedimiento sancionador, y en su lugar, apercibir al sujeto responsable a fin de que, en el plazo que el órgano sancionador determine, acredite la adopción de las medidas correctoras que en cada caso resultasen pertinentes, siempre que concurran los siguientes presupuestos:

- a) *que los hechos fuesen constitutivos de infracción leve o grave conforme a lo dispuesto en esta Ley.*
- b) *Que el infractor no hubiese sido sancionado o apercibido con anterioridad.*

Si el apercibimiento no fuera atendido en el plazo que el órgano sancionador hubiera determinado procederá la apertura del correspondiente procedimiento sancionador por dicho incumplimiento".

En el presente supuesto se cumplen los requisitos recogidos en los apartados a) y b) del citado apartado 66 del art. 45 LOPD. Junto a ello se constata una cualificada disminución de la culpabilidad del denunciado teniendo en cuenta que no consta vinculación relevante de la actividad del denunciado con la realización de tratamientos de datos de carácter personal, su volumen de negocio o actividad y no constan beneficios obtenidos como consecuencia de la comisión de la infracción.

De acuerdo con lo argumentado por la parte denunciada se deberá proceder de manera inmediata a la **desinstalación** del sistema de video-vigilancia, hasta que se cuente con el quorum exigido legalmente, tras someter la cuestión a debate y votación del conjunto de vecinos legalmente convocados en ese **punto concreto** del orden del día.

De las actuaciones se **deberá** aportar prueba documental (fotografías con **fecha y hora**) que acrediten la retirada o desconexión inmediata del conjunto de cámaras instaladas, en tanto en cuanto se haya celebrado la Junta y cumplidos los requisitos legalmente establecidos, asumiendo en su defecto las consecuencias legales de sus actos.

De acuerdo con lo señalado,

Por la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos,

SE ACUERDA:

1.- APERCIBIR (A/00198/2017) a la entidad denunciada **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS A.A.A.**, (Presidenta D^a. **B.B.B.** --LEX CONSULTING FINCAS-- con arreglo a lo dispuesto en el artículo 45.6 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, con relación a la denuncia por infracción del artículo **6.1** de la LOPD, tipificada como **infracción grave** en el artículo **44.3 b)** de la citada Ley Orgánica.

2.- REQUERIR a la entidad denunciada **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS A.A.A.** (Presidenta en funciones Doña **B.B.B.**, LEX CONSULTING FINCAS) de acuerdo con lo establecido en el apartado 6 del artículo 45 de la Ley 15/1999 para que en el plazo de un mes desde este acto de notificación:

2.1.- CUMPLA lo previsto en el artículo **6.1** de la LOPD.

-Deberá aportar copia del acta de la Junta de propietarios en dónde se trate como punto del orden del día—la instalación del sistema de video-vigilancia—acreditando que cumple con los requisitos marcados en la Ley.

-Deberá en su defecto, proceder a la retirada inmediata de las cámaras o la desconexión acreditada del sistema instalando (**informando a los vecinos/as**) en tanto en cuanto no cuente con la autorización del conjunto de vecinos **requeridos legalmente**.

-Deberá acreditar una vez obtenido el consentimiento de la mayoría exigida legalmente, que el mismo (el sistema instalado) se ajusta a la normativa vigente en materia de protección de datos.

2.2.- INFORME a la Agencia Española de Protección de Datos del cumplimiento de lo requerido, aportando **material probatorio**, así como todos aquellos documentos en los que se ponga de manifiesto el cumplimiento de lo requerido en el apartado anterior.

Se le **advierte** que en caso de no atender el citado requerimiento, podría incurrir en infracción tipificada en el artículo 44 de la LOPD y **sancionable** de acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 45 de la citada Ley Orgánica**.

3.- NOTIFICAR el presente Acuerdo a la entidad denunciada **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS A.A.A.**, (Presidenta en funciones Doña **B.B.B.**, LEX CONSULTING FINCAS).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 37 de la LOPD, en la redacción dada por el artículo 82 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, la presente Resolución se hará pública, una vez haya sido notificada a los interesados. La publicación se realizará conforme a lo previsto en la Instrucción 1/2004, de 22 de diciembre, de la Agencia Española de Protección de Datos sobre publicación de sus Resoluciones y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 116 del reglamento de desarrollo de la LOPD aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 diciembre.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa (artículo 48.2 de la LOPD), y de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los interesados podrán interponer, potestativamente, recurso de reposición ante la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de esta resolución, o, directamente recurso

contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25 y en el apartado 5 de la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación de este acto, según lo previsto en el artículo 46.1 del referido texto legal.

Mar España Martí
Directora de la Agencia Española de Protección de Datos