

De: servicio_consulta@gestores.net
Enviado el: miércoles, 28 de mayo de 2025 9:27
Para: Cristina Iciar Casas Martínez
Asunto: Consulta Civil | Legislación
Datos adjuntos: guia-videovigilancia.pdf

Estimado cliente:

En relación con la consulta que plantea debemos tener presente lo siguiente:

1. Nos encontramos ante una servidumbre de paso, como sabemos ésta es un derecho real que limita la propiedad del predio sirviente (en este caso la comunidad formada por los siete portales) y por tanto cualquier actuación que se realice en ella, siempre que entorpezca o impida el ejercicio de la servidumbre requiere la autorización del predio dominante (la otra comunidad). Todo ello conforme con los artículos 530, 534, 564 y ss. del Código Civil.

Asimismo, no existe un precepto en el CC español que regule el consentimiento expreso del predio dominante en caso de instalación de cámaras de videovigilancia, con fines de seguridad. Con lo que, si la instalación de estas cámaras no impide el ejercicio del derecho de servidumbre no será necesario, desde un punto de vista civil, solicitar autorización previa a la otra comunidad.

Por tanto, el fundo sirviente, el de sus clientes, tiene la capacidad de poner cámaras en sus espacios, si así lo acuerdan. El estar grabados por un paso no limita su capacidad de disponer de la propiedad, más allá de no alterar la función y utilidad de la servidumbre, que, entendemos, no se ve penalizada en su utilidad por la instalación de cámaras.

Deberán tener las advertencias que correspondan sobre la existencia de las cámaras y el fichero del registro de las imágenes. La proyección de esta instalación sobre la servidumbre dependerá de cómo se orienten la toma de imágenes. Es poco probable que el vandalismo recaiga sobre zonas de tránsito, lo común es que lo haga sobre los vehículos estacionados.

2. No obstante, como la instalación de cámaras de videovigilancia se hará en zonas o elementos comunes a la comunidad de propietarios afectando a derechos personales, para la adopción de esta medida será necesario tener en cuenta, además de la Ley de propiedad horizontal, la normativa de protección de datos y los criterios interpretativos de la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), es decir:

- a. Es necesario que en la comunidad de los 7 portales (el predio sirviente) **adopte en junta la decisión de instalar las cámaras de videovigilancia**, conforme con el **artículo 17.3 de la LPH**.
- b. Con **base a la interpretación actual de la AEPD es legítimo instalar cámaras en una zona de servidumbre de paso sin necesidad de un consentimiento expreso de la comunidad beneficiaria de la servidumbre** (predio dominante) **siempre que se cumplan los principios de proporcionalidad y respondan a la finalidad de preservar el propio inmueble**. En este caso se entiende que se siguen tratando datos personales, conforme al RGPD, y por tanto la comunidad de sus clientes deberán cumplir con las obligaciones impuestas por la normativa de protección de datos (deberán instalarse en zonas visibles junto con carteles informativos de estar en una zona videovigilada; el acceso a las imágenes estará restringido a las personas designadas por la comunidad; se estará a lo dispuesto en los artículos 13, 15 a 22 del RGPD; etc.).

Adjuntamos la Guía sobre el uso de videocámaras para seguridad y otras finalidades de la AEPD donde pueden consultar lo relativo al tratamiento por parte de comunidades de propietarios.

En conclusión, de acuerdo con la normativa actual y el criterio de la AEPD si la instalación de las cámaras se adopta en junta, conforme con los requisitos legales, y mientras la finalidad de la videovigilancia sea la de proteger el inmueble no será necesario la autorización de la otra comunidad, respecto de las cámaras que

enfocuen a la zona por donde discurre la servidumbre; aunque es cierto que si orientan las cámaras exclusivamente a la parte de estacionamiento de su comunidad poco tendrán que decir los propietarios de los vehículos de la comunidad lindante, que no se pueden detener en esos espacios, solo recorrerlos.

Por último, hemos de recordarles que deben tener en cuenta el RGPD para la correcta instalación de las cámaras.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Servicio de consultoría

Departamento Jurídico

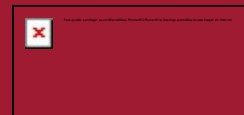


FORMACIONES
SIGA98

INSCR

La información contenida en este mensaje y/o archivo(s) adjunto(s), enviada desde SIGA 98 SA, es confidencial/privilegiada y está destinada a ser leída sólo por la(s) persona(s) a la(s) que va dirigida. Le recordamos que han sido incorporados en el sistema de tratamiento de SIGA 98 SA y que siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos por la normativa, usted podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, limitación, supresión, portabilidad y oposición/revocación, en los términos que establece la normativa vigente en materia de protección de datos, dirigiendo su petición a la dirección postal Calle Pedro Sarmiento de Gamboa, 4, 36201 Pontevedra o bien a través de correo electrónico atencioncliente@gestores.net

CONSULTA CIVIL | LEGISLACIÓN



El cliente **Cristina Icíar Casas Martínez** ha hecho una consulta sobre **Civil**:

Fecha de la consulta

25-05-2025 19:28:57

Email

INFO@GESTORIASASAMARTINEZ.COM

Teléfono

722746032

Persona de contacto

CRISTINA CASAS

Consulta

Buenos días
tenemos una comunidad de propietarios formada por 7 portales (calle Juan Antonio Barde 2 y calle San Antonio 3,5,7,9,11,13) que en sus garajes presta servidumbre de paso a otra comunidad colindante de 2 portales (San Antonio 15 y 17).
Años atrás tuvieron muchos conflictos pues la comunidad que debe abonar gastos de servidumbre, los portales 15 y 17 no abonaban las cantidades que se les presentaban... así históricamente desde que se construyó el edificio.

Cuando la cantidad fue considerable, cambiaron de administrador y nosotros llevamos ya a juicio a la discolosa comunidad colindante. Se ganó el juicio en 1ª y 2ª instancia. Desde entonces cada año se les presenta los gastos y nos pagan previa recepción de burofax en el que nos dejan claro que se reservan tomar acciones...

El caso es que en ruegos y preguntas este año en nuestra junta, se trató el instalar cámaras en garajes y en portales, por el número de robos y actos vandálicos que vienen sucediendo. Se pospuso a la celebración de una junta extraordinaria antes de verano, en el que ya vaya en el orden del día y se vote si sí o no, y qué presupuesto.

Surgió la duda, como ya les decimos que hay mala relación entre ambas comunidades, que ya que les servimos servidumbre, y si se ponen cámaras en garajes éstas van a enfocar a los vehículos que por allí transiten de la otra comunidad, cómo hacerlo para que la otra comunidad no nos denuncie, para hacer las cosas bien.

Decir que en cada junta general que celebramos no se les convoca, porque solo les prestamos servidumbre, no son propietarios de nada de nuestra comunidad.

Les enviamos parte de documentación, sentencias, borrador de esta última junta, el burofax que nos envían cada año cuando nos pagan, etc para que les sirva de ponerse en situación.

Rogamos nos ayuden a no cometer ningún error.

Muchas gracias y un saludo

Fichero adjunto

CONSULTA SIGA SOBRE INSTALACION VIDEOCAMARAS EN LOS GARAJES Y LA SERVIDUMBRE.rar

SIGA 98 S.A. Servicios
Informáticos de Gestores
Administrativos.

 986 866

171 | atencioncliente@gestores.net



La información contenida en este mensaje y/o archivo(s) adjunto(s), enviada desde SIGA 98 SA, es confidencial/privilegiada y está destinada a ser leída sólo por la(s) persona(s) a la(s) que va dirigida. Le recordamos que sus datos han sido incorporados en el sistema de tratamiento de SIGA 98 SA y que siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos por la normativa, usted podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición/revocación, en los términos que establece la normativa vigente en materia de protección de datos, dirigiendo su petición a la dirección postal Calle Pedro Sarmiento de Gamboa 12 Bajo 36003, Pontevedra o bien a través de correo electrónico atencioncliente@gestores.net.