



Ley de Propiedad Horizontal Comunidades de Propietarios

Tal y como indica la L.P.H. – EDL 1960/55 en su artículo 17.1, la **instalación de Cámaras de Seguridad en una Comunidad de Vecinos** requerirá la adopción de acuerdo por 3/5 partes de las cuotas de participación:

*“El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, **vigilancia** u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, 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. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente 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, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere”.*

No será necesario el quórum mínimo de 3/5 partes en la propia junta, pues se **computarán como votos favorables los de los propietarios ausentes**:

“A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el art. 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción”.

Una vez adoptado el acuerdo, la instalación de Cámaras de Seguridad (siempre que esté adapta a la normativa recogida en la L.O.P.D.) no afecta al derecho a la imagen de los propietarios por el hecho de que sean grabados, ya que existe un acuerdo comunitario adoptado por los comuneros, quienes han aceptado hacer una vida en comunidad y sujetarse a las decisiones tomadas por la mayoría. En cualquier caso, todos los usuarios podrán ejercer sus derechos A.R.C.O. (Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición) ante el titular del fichero de videovigilancia (la propia Comunidad de Propietarios) tal y como recoge la L.O.P.D.

En el supuesto de que ya exista una instalación de cámaras de vigilancia en la Comunidad de Propietarios y se decida ampliar con nuevas cámaras de seguridad o la finca tenga contratado un servicio de seguridad física (vigilantes) y se decida complementar con videovigilancia, será suficiente con que el acuerdo se apruebe por mayoría simple. Tanto si la instalación de videovigilancia es nueva como si se amplía o complementa un servicio existente, el acuerdo será vinculante para todos los propietarios.

La Ley de Propiedad Horizontal establece **un plazo para impugnar un acuerdo tomado en Junta de Propietarios de 3 meses desde su aprobación**, salvo los acuerdos que sean contrarios a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y/o a la Ley, en estos últimos casos el plazo de impugnación será de un año. El plazo para impugnar el acuerdo comenzará en la fecha de su comunicación a los propietarios.

Cabe recordar que para poder impugnar el acuerdo adoptado en Junta de Propietarios, el propietario deberá estar al corriente del pago de las deudas vencidas con la Comunidad de Vecinos. Tal y como indica el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, sólo serán impugnables los acuerdos adoptados en Junta de Propietarios que sean contrarios a la Ley o a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, que resulten lesivos para los intereses de la comunidad o supongan un perjuicio para alguno de los propietarios.