



EN DETALLE:

EVERDEAL | EVERYTECH | EVERYWHERE

MAYO 2024



COSTA RICA

CÁMARAS DE SEGURIDAD EN CONDOMINIOS

Colocar cámaras de grabación en áreas comunes de un condominio debería hacerse únicamente por la administración, estar respaldada en un acuerdo de condóminos, ser de conocimiento general y estar sujeta a reglas básicas.

El bajo costo de la tecnología de grabación ha hecho que la instalación de cámaras de seguridad se vuelva un tema habitual en Costa Rica, tanto en condominios residenciales, urbanizaciones y viviendas particulares.

Si una cámara de seguridad capta la imagen de personas en áreas comunes, pasillos, elevadores o calles internas, **está realizando tratamiento de datos personales**, por lo que resulta aplicable a ese tratamiento la Ley de Protección de Datos Personales (Ley 8968). Lo mismo sucede si, además de la imagen, capta otros datos que puedan ser considerados personales, como el número de matrícula de vehículos.

— “ —

COLOCAR CÁMARAS DE GRABACIÓN EN ÁREAS COMUNES DE UN CONDOMINIO DEBERÍA HACERSE ÚNICAMENTE POR LA ADMINISTRACIÓN, ESTAR RESPALDADA EN UN ACUERDO DE CONDÓMINOS, SER DE CONOCIMIENTO GENERAL Y ESTAR SUJETA A REGLAS BÁSICAS

— ” —

Solo el condominio, como persona jurídica, puede instalar cámaras de seguridad que capten áreas comunes, y tiene la condición de responsable del tratamiento de los datos personales que en ella se capten. Para ello, la instalación y funcionamiento de las cámaras debe estar prevista en el reglamento, o ser autorizada mediante una asamblea de condóminos, en la que podría ser necesaria la aprobación por 2/3 partes del valor del edificio (Art.27 (b)(3) Ley de Condominios, al tratarse el sistema de grabación de un bien común). En ese mismo acuerdo condominal deberían regularse los perfiles de consulta de las grabaciones, por ejemplo, autorizando a la junta directiva el tener acceso a las grabaciones para la aplicación del mismo reglamento.



La administración del condominio, o también una empresa de seguridad que monitoree el sistema de grabación, tienen la condición de encargados del tratamiento de datos personales, por lo que debe existir un contrato de encargo para dicho tratamiento, que delimite los alcances del tratamiento y deslinde las responsabilidades entre los intervinientes, y, sobre todo, se procure exonerar al condominio de la responsabilidad derivada del mal uso del sistema de vigilancia.

— “ —

SOLO EL
CONDOMINIO,
COMO PERSONA
JURÍDICA, PUEDE
INSTALAR CÁMARAS
DE SEGURIDAD QUE
CAPTEN ÁREAS
COMUNES, Y TIENE
LA CONDICIÓN
DE RESPONSABLE
DEL TRATAMIENTO
DE LOS DATOS
PERSONALES QUE
EN ELLA SE CAPTEN

— ” —

¿PUEDE UN CONDÓMINO TENER ACCESO A LAS GRABACIONES DEL SISTEMA?

Los datos personales que sean tratados con el sistema de videovigilancia son confidenciales, por lo que ningún condómino puede tener acceso a grabaciones que involucren datos personales de terceros, incluyendo otros condóminos. La cesión de estas imágenes por parte de la administración o una empresa de seguridad debe estar respaldada por una orden judicial, salvo que se trate de imágenes relacionadas únicamente con el condómino que las solicita, que tiene por su parte, derecho de acceso a sus datos personales, pero no a los de terceros. Si el administrador o una empresa de seguridad permite el acceso de datos de una persona sin su consentimiento o sin el respaldo de una orden judicial estaría incurriendo en una transferencia ilegal de datos personales, sancionada por la Ley de Protección de Datos Personales.



¿PUEDEN LOS CONDÓMINOS INSTALAR CÁMARAS DE SEGURIDAD POR SU CUENTA?

La instalación de cámaras de seguridad dentro de la propiedad privada de cada condómino es válida, y resulta aplicable a ella la denominada **excepción de uso doméstico**, por lo que a las grabaciones que ocurren dentro de una propiedad privada con fines de vigilancia no le resulta aplicable la legislación de protección de datos personales, siempre que no se utilicen con otros fines. Sin embargo, el condómino no podría válidamente instalar cámaras de seguridad en su propiedad dirigidas a grabar zonas comunes o la propiedad privada de otro condómino.

— “ —

LOS DATOS PERSONALES QUE SEAN TRATADOS CON EL SISTEMA DE VIDEOVIGILANCIA SON CONFIDENCIALES, POR LO QUE NINGÚN CONDÓMINO PUEDE TENER ACCESO A GRABACIONES QUE INVOLUCREN DATOS PERSONALES DE TERCEROS, INCLUYENDO OTROS CONDÓMINOS

— ” —

Únicamente debería permitirse la instalación de cámaras exteriores cuando estas tengan la finalidad de captar el perímetro de la propiedad privada, y, por ende, la captación de una zona común (como la acera o la calle) resulte limitada a dicha finalidad.

¿QUÉ HA DICHO LA SALA CONSTITUCIONAL?

En el voto 2017-06001 del 28 de abril, que ha venido siendo reiterado desde entonces, la Sala resolvió un recurso de amparo presentado por una ciudadana que protestaba la instalación de cámaras de vigilancia por parte de algunos de sus vecinos dentro de un condominio residencial. Las cámaras enfocaban áreas comunes, incluyendo un área verde de juegos infantiles. Una mayoría de magistrados rechazó el recurso por dos motivos:

- a) No se acreditó que las cámaras enfocaran hacia la vivienda de la denunciante, sino únicamente hacia áreas comunes, y
- b) La instalación de las cámaras se había realizado con anuencia de una mayoría en una asamblea del condominio convocada al efecto.

En consecuencia, para la Sala “para constatar la lesión de derechos fundamentales en los casos de colocación de cámaras de seguridad, éstas deben estar colocadas en una posición que invada el espacio más íntimo de las personas, como suele ser su domicilio” (Voto 2017-06001). Por lo tanto, al estar ubicadas las cámaras de seguridad en zonas comunes de un condominio o residencial, la Sala no ha considerado que haya lesión alguna al derecho a la intimidad. **Sin embargo**, debemos recordar que la Sala Constitucional aplica la Constitución Política, no la Ley de Protección de Datos Personales, cuya aplicación es potestad de la **Agencia de Protección de Datos Personales**, que podría interpretar (y sancionar) la colocación de cámaras que capten datos personales en zonas comunes.

— “ —
ÚNICAMENTE
DEBERÍA PERMITIRSE
LA INSTALACIÓN
DE CÁMARAS
EXTERIORES
CUANDO ESTAS
TENGAN
LA FINALIDAD
DE CAPTAR
EL PERÍMETRO
DE LA PROPIEDAD
PRIVADA
Y, POR ENDE,
LA CAPTACIÓN DE
UNA ZONA COMÚN
(COMO LA ACERA O
LA CALLE) RESULTE
LIMITADA A DICHA
FINALIDAD

— ” —

¿ES NECESARIO INSTALAR RÓTULOS?

Sí, el tratamiento de datos personales debe respetar el principio de transparencia, por lo que debe hacerse con conocimiento del titular de los datos. En consecuencia, deben instalarse rótulos que adviertan a las personas (condóminos y visitantes) que están siendo video vigiladas, con a información de quién es el responsable y un enlace a la política de privacidad del condominio (sí, el condominio, al hacer tratamiento de datos personales, debe contar con una política de privacidad o protocolo de actuación).



¿EN CASO DE UN RESIDENCIAL, APLICAN LAS MISMAS REGLAS?

Cuando no se trata de un condominio, sino de un residencial, el funcionamiento de cámaras instaladas por asociaciones de vecinos o similares es más complejo, por dos motivos:

- a)** No hay áreas comunes, sino espacios públicos (parques, aceras o calles).
- b)** Los residentes no están sometidos al cumplimiento de un reglamento vinculante.
- c)** Los responsables del tratamiento de estos datos serían, en el mejor de los casos, asociaciones de vecinos, que aun y cuando estén formalmente constituidas, no contarán con el consentimiento de todos los residentes o visitantes.

“
EL TRATAMIENTO
DE DATOS
PERSONALES DEBE
RESPETAR
EL PRINCIPIO
DE TRANSPARENCIA,
POR LO QUE DEBE
HACERSE CON
CONOCIMIENTO
DEL TITULAR
DE LOS DATOS
”

Por ese motivo, ese tratamiento de datos personales de videovigilancia en residenciales debería hacerse, idealmente, por las municipalidades, que pueden tener dentro de sus competencias, la prestación de servicios de seguridad, igualmente sometidas a la Ley de Protección de Datos Personales.

¿QUÉ SUCEDE CON LA RECOLECCIÓN DE OTROS DATOS PERSONALES POR PARTE DEL CONDOMINIO?

Cada vez es más frecuente que se instalen sistemas biométricos, ya sea lectores dactilares para la apertura de puertas, por ejemplo, o de biometría del rostro para el acceso vehicular. En estos casos, el condominio está realizando tratamiento de datos personales en condición de responsable, y debe también cumplir con la Ley de Protección de Datos Personales.



¿QUÉ SUCEDE SI SE INCUMPLEN ESTAS REGULACIONES?

El incumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley de Protección de Datos Personales puede llevar a la imposición de multas de hasta 13.8 millones de colones (US\$27.000 aprox.) al condominio, o a quien se considere infractor. De igual forma, se puede ordenar la suspensión del sistema de grabación. En casos más graves, como sería la difusión no autorizada de imágenes captadas por el sistema de grabación, podríamos estar en presencia de delitos (como el de violación de datos personales).

— “ —
CADA VEZ ES MÁS FRECUENTE QUE SE INSTALEN SISTEMAS BIOMÉTRICOS, YA SEA LECTORES DACTILARES PARA LA APERTURA DE PUERTAS, POR EJEMPLO, O DE BIOMETRÍA DEL ROSTRO PARA EL ACCESO VEHICULAR

— ” —



EVERDEAL | EVERYTECH | EVERYHERE

Nuestro equipo de **protección de datos** puede asistirle en la regularización de los sistemas de grabación ubicados dentro de condominios residenciales o comerciales, así como en la preparación de políticas de privacidad para tales efectos.

ECIJA

Avenida Escazú, San José
Flamingo, Guanacaste
T. 4000.1141



ECIJA | Legal