

LA APERTURA REMOTA DEL PORTAL DESDE EL MÓVIL: ¿UN PROBLEMA PARA LAS COMUNIDADES?



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

En los últimos años se están implantando en viviendas y edificios residenciales nuevos sistemas tecnológicos que permiten a los propietarios (entre otros) abrir la puerta del portal a distancia mediante una aplicación instalada en su teléfono móvil. Estos sistemas no sustituyen la cerradura ni

modifican físicamente la puerta de entrada al edificio, instalándose desde los equipos de la propia vivienda. Sin embargo, su uso ha generado preocupación entre otros vecinos, que lo perciben como un posible riesgo para la seguridad del edificio. Ahora bien, este tipo de situaciones plantea una pregunta relevante desde el punto de vista jurídico: ¿puede un propietario utilizar libremente estos sistemas o está afectando a intereses comunes de la comunidad de propietarios? En los edificios en régimen de propiedad horizontal, el derecho de cada propietario sobre su vivienda convive con la titularidad compartida de determinados elementos comunes, entre ellos la puerta del portal y los sistemas de acceso al edificio. Aunque el propietario no manipule directamente la puerta ni altere su estructura, el uso que haga de los mecanismos de acceso puede tener impacto en la seguridad colectiva. El derecho de propiedad no es absoluto. La normativa de propiedad horizontal establece que el propietario puede hacer uso de su vivienda siempre que no perjudique a la comunidad ni altere la seguridad del inmueble. Por tanto, la cuestión clave no es solo dónde se instala el sistema, sino qué efectos tiene su utilización. Uno de los principales argumentos de las comunidades de propietarios frente a estos sistemas es que permiten abrir el portal sin presencia física, lo que podría facilitar accesos indebidos si el teléfono se pierde, es hackeado o se utiliza de forma negligente. Aunque este riesgo no sea automático ni necesariamente elevado, sí introduce un cambio en la forma tradicional de control de accesos. Desde un punto de vista jurídico, la seguridad del edificio se considera un interés

común. Si la comunidad entiende que una determinada práctica incrementa el riesgo de intrusiones o dificulta el control de quién accede al inmueble, puede plantearse si dicho uso resulta compatible con las normas de convivencia y con el interés general de los propietarios.

¿ES NECESARIA LA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD?

No existe una respuesta única válida para todos los casos. En principio, si el sistema no implica obras, no modifica elementos comunes ni altera la puerta de entrada al portal, puede defenderse que forma parte del ámbito privado del propietario. Sin embargo, si su funcionamiento afecta de forma directa al uso de un elemento común -como es la puerta de entrada-, la comunidad podría considerar que debe pronunciarse al respecto.

En estos supuestos, lo habitual es que el conflicto se traslade al ámbito comunitario: debate en junta de propietarios, aprobación de acuerdos sobre seguridad o, en casos extremos, impugnación judicial del uso del sistema si se considera perjudicial. La experiencia demuestra que muchos conflictos vecinales no surgen tanto por la ilegalidad manifiesta de una conducta, sino por la falta de información y de consenso. La instalación de sistemas tecnológicos que afectan indirectamente a elementos comunes debería ir acompañada, al menos, de una comunicación previa a la comunidad. Desde el punto de vista jurídico y práctico, la mejor solución pasa por valorar caso por caso: analizar cómo funciona el sistema, qué riesgos reales presenta y si existen medidas que garanticen la seguridad del conjunto del edificio.