

# LA POSIBLE VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA INTIMIDAD, PROPIA IMAGEN Y PROTECCIÓN DE DATOS A TRAVÉS DEL USO DE DISPOSITIVOS DE VIDEOVIGILANCIA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS\*

Eduardo Gestido Castilla

Departamento de Disciplinas Jurídicas Básicas

Universidad de La Laguna

## RESUMEN

Este trabajo busca aportar un enfoque crítico y reflexivo sobre la posible vulneración de los derechos a la intimidad, propia imagen y protección de datos personales mediante el uso de dispositivos de videovigilancia en comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. Se examinará el marco jurídico aplicable a estos derechos en las comunidades de vecinos y se identificarán las nuevas formas de videovigilancia que pueden perturbar estos derechos en el futuro, incluyendo el Internet de las cosas, los videoporteros, drones y cámaras termográficas. Se abordará el tema central del trabajo a través del análisis de la instalación y uso de sistemas de videovigilancia en virtud de acuerdos de la junta de propietarios, así como también por decisión unilateral por parte de propietarios singulares.

**PALABRAS CLAVE:** intimidad, propia imagen, protección de datos personales, comunidades de propietarios, sistemas de videovigilancia.

THE POTENTIAL VIOLATION OF PRIVACY, PERSONAL IMAGE, AND DATA PROTECTION RIGHTS THROUGH THE USE OF SURVEILLANCE DEVICES IN HOMEOWNER ASSOCIATIONS

## ABSTRACT

This paper seeks to provide a critical and reflective approach to the possible violation of the rights to privacy, own image, and personal data protection through the use of video surveillance devices in communities of property owners under horizontal property regime. The legal framework applicable to these rights in residential communities will be examined, and new forms of video surveillance that may disrupt these rights in the future will be identified, including the Internet of Things, video doorbells, drones, and thermal cameras. The central topic of the paper will be examined through the analysis of the installation and use of video surveillance systems through agreements of the property owners' association, as well as by individual property owners.

**KEYWORDS:** privacy, self-image, personal data protection, property communities, video surveillance systems.

DOI: <https://doi.org/10.25145/j.anfade.2023.40.03>

ANALES DE LA FACULTAD DE DERECHO, 40; julio 2023, pp. 59-97; ISSN: e-2530-8319



## I. INTRODUCCIÓN

Es evidente que, a día de hoy, la humanidad se encuentra sumergida en una etapa de cambios y transformaciones que están impactando rápida y profundamente en nuestra forma de relacionarnos. De ello son prueba los grandes avances tecnológicos que han ido aconteciendo año tras año, revolucionando el mercado digital y, de paso, nuestra manera de entender el mundo. El concepto de «Internet de las cosas» (Ashton, 2009) –también conocido como tecnología Internet of Things (IoT, siglas que utilizaremos a lo largo de este trabajo para denominar a esta tecnología)– es una de las más recientes incorporaciones, que ha supuesto una auténtica revolución industrial y, también, un tsunami jurídico de preguntas sin responder.

Dentro del ámbito de la intimidad, propia imagen y protección de datos personales, la implementación de herramientas tecnológicas e incluso, en algunos casos, la auténtica simbiosis digital supone un verdadero desafío porque se deben establecer límites y configurar, de forma proporcional e idónea, sus usos individuales. Pero yéndonos más allá de la esfera individual, acercándonos a la esfera comunitaria encuadrada dentro de la Ley de Propiedad Horizontal, se suceden situaciones conflictivas a través del uso de estas nuevas tecnologías que, por un lado, ayudan a la gestión de una comunidad de vecinos pero que, sin embargo, por otro, pueden llegar a dañar o extralimitarse con los derechos de terceros.

Ejemplo de este complejo ecosistema que se está construyendo, donde entran en conflicto tecnología y Derecho, es la reciente resolución de la Agencia Española de Protección de Datos (en adelante, AEPD) de fecha del 21 de junio de 2022, derivada de una reclamación nacida en el seno de una comunidad de vecinos donde la instalación de una mirilla electrónica, dotada de la tecnología del Internet de las cosas, ha sido calificada por esta autoridad de control como una medida «respetuosa con la protección de datos y la intimidad de los vecinos»<sup>1</sup>. La pregunta que nos surge ante este tipo de conflictos es si la AEPD estará teniendo en cuenta la trascendencia del uso de dispositivos conectados a redes de datos, con fácil acceso y manipulación por parte de terceros de las imágenes adquiridas desde esos dispositivos y si no supone esto un riesgo añadido para la intimidad de los vecinos, así como que los datos o imágenes recogidos por tales dispositivos sean entregados de forma exclusiva al propietario y no al administrador de dicha comunidad, aspectos que serán analizados a lo largo de este trabajo.

Para bien o para mal, todos estos avances tecnológicos han llegado para quedarse, cada año que pasa aparecen nuevos inventos digitales que nos hacen la vida más sencilla y amena<sup>2</sup> (nos aproximamos rápidamente a las llamadas *smart cities*,

---

\* XXV Premio Jurídico «Felipe González Vicen» de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Laguna. Año 2024.

<sup>1</sup> Resolución AEPD EXP202204806. Recuperado de <https://www.aepd.es/es/documento/ai-00173-2022.pdf> [fecha de última consulta: 28 de marzo de 2023].

<sup>2</sup> ANA DOBRATINICH, G., «Derecho y tecnología. Diálogos in-calculables», en AA. VV. (ANA DOBRATINICH, G. dir.), *Derecho y nuevas tecnologías*, 1.ª edición, Thomson Reuters La Ley, Buenos



ciudades inteligentes)<sup>3</sup> y que provocan que en el terreno jurídico nos encontremos ante un inmenso páramo sin respuestas. Es por ello por lo que la comunidad jurídica actual se encuentra con la necesidad de imaginar escenarios —ya no tan futuros como antaño—, para identificar posibles conflictos, abarcarlos desde diferentes perspectivas jurídicas y encontrar soluciones legales.

Esto es justo lo que se pretende realizar en los siguientes epígrafes, desgranando, de lo general a lo específico, los avances tecnológicos y digitales que se han implementado en el espacio común en el seno de las comunidades de propietarios, para descubrir si existe o no una lesión a los derechos de la intimidad, propia imagen y protección de datos, habiendo previamente, por supuesto, explicado qué significa y cómo se delimita cada uno de estos derechos.

La labor que se pretende llevar a cabo consiste en determinar la extensión y los límites de cada uno de los derechos implicados, localizar las posibles problemáticas en relación con su confluencia con el uso de nuevas tecnologías de captación de imágenes y otras variables humanas en espacios comunes (como los elementos comunes de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal), y proponer a partir de ello soluciones jurídicas factibles.

## II. LOS DERECHOS A LA INTIMIDAD, PROPIA IMAGEN Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN LAS COMUNIDADES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

### 1. MARCO JURÍDICO APLICABLE

Para poder sumergirnos en el epicentro del debate que se plantea en este trabajo, es necesario, previamente, observar el recorrido legislativo que han tenido y tienen los derechos a la intimidad, propia imagen y protección de datos personales en España desde una perspectiva general y amplia, materia que desgranaremos en los siguientes epígrafes.

#### 1.1. *Protección de la intimidad y la propia imagen*

En primer lugar, y antes de abordar la normativa vigente en nuestro país, es necesario plantearse cuál es el significado del derecho a la intimidad. Esta cuestión ya fue resuelta por nuestro Tribunal Constitucional (en adelante, TC) desde hace mucho. Según el TC, el derecho a la intimidad se refiere a la faceta más privada de

---

Aires, 2021, 4. Recuperado de [https://www.academia.edu/73957471/Derecho\\_y\\_nuevas\\_tecnolog%C3%ADas](https://www.academia.edu/73957471/Derecho_y_nuevas_tecnolog%C3%ADas) [fecha de última consulta: 30 de abril de 2023].

<sup>3</sup> Disponible en IEEE Smart Cities, <https://smartcities.ieee.org/resources> [fecha de última consulta: 30 de abril de 2023].



las personas, es decir, aquella esfera distante a miradas ajenas y que se procura mantener oculta por su naturaleza confidencial (STC 231/1988 de 2 diciembre)<sup>4</sup>. Dicho derecho consta de dos vertientes: una personal, de titularidad individual, y otra familiar (STC 185/2002 de 14 octubre)<sup>5</sup>.

El origen del debate acerca de las posibles implicaciones del derecho a la intimidad o a la propia imagen en el ámbito de las comunidades de propietarios se encuentra en un artículo titulado «The Right to Privacy», aparecido en 1890 en la célebre publicación *Harvard Law Review*, y que fue obra de Samuel Warren y Louis Brandeis<sup>6</sup>. Fue la primera ocasión en la que se reflejaba por escrito la concepción de que había un espacio inmaterial en la existencia de cada individuo que requería protección frente a las miradas ajenas<sup>7</sup>. Este trabajo dio lugar a un enorme desarrollo doctrinal que, partiendo de Estados Unidos, donde nació la idea, se expandió con gran ímpetu hasta la inclusión del derecho universal de toda persona a no ser objeto de «injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o a su reputación» en el artículo 12 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948. Posteriormente, en el Convenio Europeo de Derechos Humanos (CEDH) de 1950, quedó plasmado y consolidado el derecho a la intimidad en el ámbito europeo, recogiendo su artículo 8 tanto la extensión como los límites de tal prerrogativa: «Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia. La injerencia de la autoridad pública en el ejercicio de este derecho solo está permitida en la medida en que sea prevista por la ley y constituya una medida necesaria en una sociedad democrática para la seguridad nacional, la seguridad pública, el bienestar económico del país, la defensa del orden y la prevención de delitos, la protección de la salud o de la moral, o la protección de los derechos y libertades de los demás».

Este antecedente histórico se hace presente en la conformación y regulación de los derechos de la personalidad en nuestro sistema legal. La Constitución española de 1978 adopta la idea de que existe una esfera intangible propia de todo individuo que debe ser preservada y protegida por las autoridades públicas, siendo este un derecho inalienable que solo puede ser cedido con el previo consentimiento del titular. De este modo, el derecho a la intimidad en España se reconoce en el artículo 18.1 de la Carta Magna<sup>8</sup>, precepto en el que se encuentra agrupado con otros derechos fundamentales estrechamente relacionados, como el derecho al honor, el derecho a

---

<sup>4</sup> RTC 1988\231.

<sup>5</sup> RTC 2002\185.

<sup>6</sup> WARREN, S. y BRANDEIS, L. (1890), «The Right to Privacy,» *Harvard Law Review*, vol. 4, núm. 5, pp. 193-220. Recuperado de <https://www.cs.cornell.edu/~shmat/courses/cs5436/warren-brandeis.pdf> [fecha de última consulta: 25 de marzo de 2023].

<sup>7</sup> MORENO BOBADILLA, Á., «El derecho a la intimidad en España», en *Arsboni et aequi*, 12 núm 1, 2016, p. 35. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5853793> [fecha de última consulta: 25 de marzo de 2023].

<sup>8</sup> Artículo 18.1 CE «se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen».





la propia imagen y el derecho a la protección de datos personales. La inclusión de estos derechos en la Sección 1.<sup>a</sup> del Capítulo II, del Título I de la Constitución les confiere una especial relevancia, dado que son considerados derechos fundamentales y cuentan con todas las garantías establecidas en el artículo 53 CE, vinculando a los poderes públicos, limitando la legislación a través de una reserva de ley orgánica y permitiendo el recurso en amparo ante el TC en caso de que se produzca una vulneración de los mismos. A partir de lo expuesto, y en síntesis, podemos definir el derecho a la intimidad personal y familiar, consignado en el artículo 18.1 de la Constitución y derivado de la dignidad de las personas, como «la existencia de un ámbito propio y reservado frente a la acción y el conocimiento de los demás, necesario, según las pautas de nuestra cultura, para mantener una calidad mínima de la vida humana» (STC 231/1988, de 1 de diciembre)<sup>9</sup>.

En cuanto a su titularidad, es una afirmación pacífica el hecho de que el sujeto activo del derecho a la intimidad personal y familiar es la persona individual, con vida, pues el Tribunal Constitucional, en reiterada jurisprudencia, ha negado la posibilidad de que la titularidad pueda extenderse a personas que ya hayan fallecido (STC 231/1988 de 2 de diciembre)<sup>10</sup>. Y en una breve mención a la consistencia de este derecho, es recomendable recordar que este derecho goza de dos dimensiones<sup>11</sup>: una referente al ámbito personal, el cual abarca tanto el espacio corporal como el no corporal del individuo y que, según el Tribunal Constitucional, tiene por objeto garantizar la reserva de aquellas partes de la vida personal del individuo que, según las convenciones sociales, deben permanecer al margen del conocimiento de terceros, debido a un pudor incluso de origen cultural (en relación con el cuerpo humano: STC 218/2002 de 25 de noviembre)<sup>12</sup>; y un ámbito familiar, entendido este como aquel que permite excluir de la atención de terceros lo que ocurre en el ámbito del hogar (STC 115/2000 de 5 de mayo)<sup>13</sup>.

Pero del derecho a la intimidad han nacido otras vertientes, a las que también nos vamos a referir a lo largo de este trabajo. Como se mencionó anteriormente, el derecho a la intimidad personal y familiar, junto con los derechos al honor y a la propia imagen, están regulados en conjunto. El derecho a la propia imagen es un derecho fundamental también recogido en el artículo 18.1 de la Constitución y cuyo alcance y contenido han sido definidos por la jurisprudencia a lo largo de los años; y, aunque está estrechamente relacionado con el de la intimidad como derechos de la personalidad, derivados de la dignidad humana y dirigidos a la protección del patri-

---

<sup>9</sup> RTC 1988/231.

<sup>10</sup> CARRILLO, M., «Artículo 18.1», AA. VV. (MONTESINOS PADILLA, C., coord; PÉREZ TREMP, P. y SAIZ ARNAIZ, A. dir.), *Comentario a la Constitución Española*, 40 Aniversario 1978-2018, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, p. 413.

<sup>11</sup> CARRILLO, M., *op. cit.*, p. 414.

<sup>12</sup> RTC 2002/218.

<sup>13</sup> RTC 2000/115.

monio moral de las personas, el TC ha declarado que son derechos autónomos con un contenido propio y específico (STC 14/2003, de 28 de enero)<sup>14</sup>.

En este sentido, el Tribunal Constitucional ha establecido que el derecho a la propia imagen es un derecho fundamental autónomo e independiente, que protege la imagen física externa de la persona y que impide que terceros puedan utilizarla sin su consentimiento (ATC 176/2007 de 1 marzo)<sup>15</sup>. Además, la jurisprudencia nacida en el seno de la sala de lo civil del Tribunal Supremo también ha reconocido que el derecho a la propia imagen no solo protege la imagen física de la persona, sino también su imagen moral y reputacional, es decir, la proyección que la persona hace de sí misma en la sociedad (STS 99/2019, de 20 de febrero)<sup>16</sup>. Dicho de otro modo, el derecho a la propia imagen es un derecho fundamental independiente con autonomía propia, cuyo contenido se centra en la protección de la imagen exterior que proyectamos, evitando intromisiones no deseadas (STC 139/2001, de 18 de junio)<sup>17</sup>, velando por la imagen que queremos transmitir (STC 156/2001, de 2 de julio)<sup>18</sup> o preservando nuestra imagen pública (STC 81/2001, de 26 de marzo)<sup>19</sup>.

En relación con su titularidad, también es pacífico en la doctrina y jurisprudencia que el único sujeto activo de este derecho es la persona física (quedando excluidas las personas jurídicas, ya que el TC, en STS de 29 de marzo de 1988, concluyó que solo se encuentra protegida la representación gráfica de la figura humana, visible y reconocible como tal)<sup>20</sup>. Y, si nos adentramos en los límites que cercan este derecho fundamental, nos encontramos con una vinculación a la posible relevancia pública que tenga la imagen que se intenta proteger; esto ha sido matizado por el Tribunal Constitucional, en el sentido de que cuando la información que se difunde sea relevante para la comunidad, se deberán asumir las posibles perturbaciones que haya sufrido por su difusión, en función de la notoriedad de esa imagen difundida (STC 190/2013, de 18 de noviembre [RTC 2013/190])<sup>21</sup>.

Siguiendo el mandato constitucional, el poder legislativo llevó a cabo la transposición y el desarrollo de los elementos esenciales de estos derechos en la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo (en adelante, LOPH), que se centra en la salvaguarda del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar, y a la propia imagen, regulando la protección contra cualquier intromisión ilegítima en relación con estos derechos fundamentales que se reconocen a todos los ciudadanos<sup>22</sup>. En su artículo 1.3 se dispone que dichos derechos son inalienables, imprescriptibles e irrenunciables y es en

---

<sup>14</sup> RTC 2003\14.

<sup>15</sup> RTC 2007\176.

<sup>16</sup> RTC 2019/99.

<sup>17</sup> RTC 2001\139.

<sup>18</sup> RTC 2001\156.

<sup>19</sup> RTC 2001\81.

<sup>20</sup> CARRILLO, M., *op. cit.*, p. 416.

<sup>21</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J.R., «Los derechos al honor, a la intimidad y a la propia imagen como límites del ejercicio de los derechos fundamentales de información y de expresión: ¿una nueva sensibilidad de los tribunales?», en *Derecho Privado y Constitución*, núm. 29, 2015, p. 23.

<sup>22</sup> MORENO BOBADILLA, Á., *op. cit.*, p. 41.

el artículo 7 de la citada Ley Orgánica donde se establecen cuáles son las conductas que se consideran como intromisiones ilegítimas, entre las que se destacan en este trabajo la utilización de dispositivos ópticos (como cámaras) para grabar, registrar o reproducir contenido de la vida privada de las personas, la captación de la imagen o momentos privados de la vida de una persona a través de dispositivos que permitan la fotografía o la grabación.

A las conductas recogidas en el artículo recién citado les son de aplicación las excepciones recogidas en el artículo 8, que son, a grandes rasgos, las que están autorizadas de acuerdo con la ley, en las que predomine un interés histórico, científico o cultural relevante y, en particular, cuando se trate de personas con cargos públicos o relevancia pública, el derecho de la propia imagen del individuo no impedirá la captación, reproducción o publicación de su imagen durante un acto público o lugares abiertos al público, al igual que la creación de caricaturas según el uso social.

Como no podía ser de otra manera, la doctrina ha examinado este artículo 7 de LOPH, y ha resaltado que se trata de un precepto que impone un *numerus clausus* poco práctico y alejado de la realidad mundana que nos rodea, habiéndose quedado ya algo obsoleto<sup>23</sup>. Por otro lado, la doctrina judicial ha interpretado que las excepciones recogidas en el artículo 8 representan un *numerus apertus*, una lista no exhaustiva de excepciones<sup>24</sup>, lo que, en síntesis, viene a significar que, aunque el derecho a la privacidad individual y familiar se encuentra amparado frente a las interferencias ajenas, lo cual resalta la trascendencia de la defensa contra el constante progreso de los medios y artilugios para adquirir, compartir y difundir imágenes, datos y particularidades vinculados con la intimidad, estas medidas de contención, plasmadas en la única normativa que desarrolla de forma algo pobre estos derechos, ha quedado desfasada por la rápida evolución que experimentan las sociedades modernas, viéndose el Derecho gravemente afectado por el avance de la tecnología.

Por lo tanto, la única normativa apta que tenemos en nuestro ordenamiento jurídico para defendernos de estas intromisiones ya no resulta una herramienta del todo útil para protegernos en los nuevos escenarios que están surgiendo en los últimos años.

## 1.2. *Protección de los datos personales*

Los constituyentes españoles añadieron el derecho fundamental a la protección de datos en el artículo 18.4 de la Constitución española de 1978 con el objetivo de, en un primer momento, garantizar la protección del honor y la intimidad personal y familiar contra un uso inapropiado de la informática y, en un segundo momento, a través del desarrollo jurisprudencial llevado a cabo por el Tribunal Constitucional, al ritmo que avanzaba el proyecto de la Unión Europea, transformar esa

---

<sup>23</sup> *Idem*, p. 42.

<sup>24</sup> Así, SAP de A Coruña (Sección 5.ª) núm. 105/2009 de 25 marzo (rec. núm. 405/2008).



protección ligada a los derechos del honor y la intimidad personal y familiar en un derecho fundamental totalmente autónomo. En cierta manera, en España se previeron los peligros del uso de la emergente informática, todavía muy rudimentaria en aquellos años, y aunque fueron algo vanguardistas, lo cierto es que resultaron mucho más conservadores que nuestros vecinos portugueses, quienes sí incluyeron en su Constitución de 1976 el artículo 35, el cual contenía un auténtico derecho subjetivo autónomo y específico para tutelar los datos personales de los ciudadanos ante el uso de la informática<sup>25</sup>.

En los albores de la vigencia de este derecho en nuestro sistema jurídico, se estimaba que se trataba solamente de una rama particular del derecho al honor y a la intimidad; sin embargo, con el vertiginoso avance que experimentó la tecnología en los años 90<sup>26</sup>, quedaron en evidencia las carencias que nos acechaban con el precario desarrollo legislativo que existía hasta el momento sobre la materia; hablamos, por supuesto, de la ya derogada Ley Orgánica de 5/1992, de 29 de octubre, de Regulación del Tratamiento Automatizado de los Datos de carácter Personal (en adelante LORTAD), cuyas disposiciones no aportaban luz ni garantías frente a los riesgos cada vez más crecientes que acechaban sobre los datos de los ciudadanos. Ante una imperiosa necesidad de protegerse de estas nuevas amenazas, se fueron desarrollando en Europa diferentes alternativas jurídicas para intentar dar respuesta a esta necesidad de protección totalmente novedosa. En un ámbito situado, en primer lugar, en el Consejo de Europa, y más tarde, incardinado en el proceso constituyente de la Unión Europea, fueron diferentes los ordenamientos jurídicos que comenzaron a incorporar un derecho subjetivo, directamente apelable por los ciudadanos, a la protección de datos, con entidad suficiente para sostenerse sin apoyo de otros derechos<sup>27</sup>.

No obstante, el verdadero giro hacia un efectivo reconocimiento de este derecho se dio gracias a la Directiva 95/46/CE, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, de cuyo título, que se puede tomar como una verdadera declaración de intenciones, se puede intuir un apoyo incondicional a la libertad de circulación y la prohibición de obstáculos para la consecución de ese objetivo<sup>28</sup>. Su clara intención, desde luego, es garantizar un sistema de protección equivalente con respecto a los datos personales de los ciudadanos de todos los Estados miembros<sup>29</sup>.

<sup>25</sup> RODRÍGUEZ ÁLVARES, J.L., «Artículo 18.3», AA.VV. (MONTESINOS PADILLA, C., coord.; PÉREZ TREMP, P. y SAIZ ARNAIZ, A. dir.), *Comentario a la Constitución Española*, 40 Aniversario 1978-2018, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 441-442.

<sup>26</sup> RALLO LOMBARTE, A., «El nuevo derecho de protección de datos», en *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 116, 2019, p. 56 Recuperado de [https://www-jstor-org.accedys2.bbrk.ull.es/stable/pdf/26897609.pdf?refreqid=excelsior%3Ac093320635889c4b06433a8ba8a7b3ff&cab\\_segments=0%2Fbasic\\_search\\_gsv2%2Fcontrol&origin=&initiator=&acceptTC=1](https://www-jstor-org.accedys2.bbrk.ull.es/stable/pdf/26897609.pdf?refreqid=excelsior%3Ac093320635889c4b06433a8ba8a7b3ff&cab_segments=0%2Fbasic_search_gsv2%2Fcontrol&origin=&initiator=&acceptTC=1) [Fecha de última consulta: 25 de marzo de 2023].

<sup>27</sup> *Idem*, p. 52.

<sup>28</sup> *Idem*, p. 51.

<sup>29</sup> RODRÍGUEZ ÁLVARES, J.L., *op. cit.*, p. 448.

En nuestro país, en el que habíamos empezado de manera prometedora, pero en el que, por precaución, el legislador no había dotado de un contenido autónomo claro a este derecho a la protección de datos (pues la LORTAD relacionaba de forma directa una lesión de la intimidad o del honor por el tratamiento automatizado de datos), se tuvo que realizar una labor interpretativa desde la jurisprudencia de nuestro TC, pronunciándose por primera vez en este sentido en la STC 254/1993, de 20 de julio<sup>30</sup>, que declaró, en su FJ 6.º, que «la Constitución había incorporado una nueva garantía constitucional, como forma de respuesta a una nueva forma de amenaza concreta a la dignidad y a los *derechos de las personas*», pero sin llegarla a desvincular del todo del derecho a la intimidad (misma sentencia, FJ 7.º). No fue hasta el año 2000 cuando el Tribunal Constitucional dio un paso más en el desarrollo de este derecho, yendo más allá del tenor literal de la Constitución y de la nueva ley que había nacido bajo el seno de la Directiva 95/46/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de octubre de 1995, sobre protección de datos y libre circulación de esos datos, la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, que sería desarrollada por el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal<sup>31</sup>.

Así, en la STC 292/2000, del 30 de noviembre<sup>32</sup>, se establece, por vez primera, el contenido autónomo y específico de este derecho fundamental a la protección de datos, atribuyendo al titular del mismo una serie de facultades que consisten «en el poder jurídico de imponer a terceros la realización u omisión de determinados comportamientos cuya concreta regularización debe establecer la ley», distinguiéndolo, sin medias tintas, del derecho a la intimidad, tanto en su función, su objeto como en su contenido, extendiendo la protección no solo a lesiones en relación con la intimidad o el honor, sino a cualquier otro tipo de derecho personal, ya sea o no un derecho constitucional<sup>33</sup>. De esta manera, ya no solo se protegerían los datos íntimos, sino todos los datos personales, teniendo su titular la potestad de prohibir el uso o tratamiento de sus datos personales a terceros o de controlar quién los posee, pudiendo oponerse a esa posesión o uso (STC 292/2000, del 30 de noviembre, FJ 7.º).

Este importante cambio de rumbo en España no fue casual, pues se produjo de la mano de un cambio de paradigma europeo, el cual había ido avanzando a pasos agigantados mientras España interpretaba, con tibieza, el artículo 18.4 CE. Nos referimos, por supuesto, a la proclamación de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, que consagró el derecho a la protección de datos como un derecho fundamental y autónomo, totalmente independiente del derecho a la intimidad, en su artículo 8. En un principio, esta Carta no constituía derecho imperativo, pues carecía de naturaleza vinculante, pero más tarde se aprobaría el Tratado de Lisboa el 1 de diciembre de 2009, proporcionando a la Carta de los Dere-

---

<sup>30</sup> RTC 1993/254.

<sup>31</sup> RODRÍGUEZ ÁLVARES, J.L., *op. cit.*, 444.

<sup>32</sup> RTC 2000/292.

<sup>33</sup> RODRÍGUEZ ÁLVARES, J.L., *op. cit.*, 444.



chos Fundamentales de la Unión Europea valor de Tratado, lo que viene a significar que el derecho de protección de datos se reconocería, de forma armonizada en todos los estados miembros, como un derecho fundamental, totalmente independizado de su matriz originaria, el derecho a la intimidad<sup>34</sup>.

Más recientemente, el marco jurídico de este derecho se ha visto ampliado y transformado, debido a la publicación del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (en adelante, RGPD), lo que daría lugar a la derogación de toda la normativa anterior en relación con la protección de datos, lo que en nuestro país motivó la aprobación de una nueva norma en materia de protección de datos, esta vez complementada por el RGPD; esta sería la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales<sup>35</sup> (en adelante, LOPDGDD).

Esta modificación a gran escala no solo ha supuesto una actualización legislativa, sino que se han incorporado nuevos enfoques a la hora del tratamiento de datos, algo que es muy relevante para este trabajo, porque deberemos aplicarlo a diferentes actividades que se realicen en el marco de la propiedad horizontal. Estos enfoques de los que se habla se pueden resumir en que, ahora, el responsable del tratamiento de los datos personales es quien deberá evaluar cuáles son las medidas técnicas y organizativas que mejor se adapten a la necesidad de salvaguardar los datos personales recabados según su nivel de protección. Esto significa, a grandes rasgos, que ahora la carga de la prueba ha sido trasladada a los responsables del tratamiento, que deberán responder por el tratamiento de los datos personales ante los interesados y las autoridades<sup>36</sup> (ante la AEPD, por ejemplo).

Y habiendo visto a grandes rasgos el recorrido jurídico que han realizado estos diferentes derechos fundamentales, debemos entrar en la materia concreta del trabajo que nos ocupa, y sumergirnos en la proyección que los mismos tienen en el marco de las comunidades de propietarios, que será el tema central del próximo epígrafe que desarrollaremos.

## 2. PROYECCIÓN DE LA INTIMIDAD, PROPIA IMAGEN Y PROTECCIÓN DE DATOS EN EL MARCO DE LAS COMUNIDADES DE VECINOS

Ahora que ya se han sentado unas bases en relación con los derechos que constituyen el núcleo de este trabajo, es momento adecuado para traerlos a la cuestión que queremos analizar: ¿qué proyección tienen los derechos a la intimidad per-

---

<sup>34</sup> *Ibidem.*

<sup>35</sup> RALLO LOMBARTE, A., *op. cit.*, p. 63.

<sup>36</sup> *Idem*, p. 49.

sonal y familiar, propia imagen y protección de datos personales en el marco de las comunidades de propietarios?

Es ampliamente conocido que, en el marco de la propiedad horizontal, se desarrolla la vida de los propietarios en estrecha relación de convivencia. El origen de las llamadas comunidades de propietarios es remoto<sup>37</sup> y existe gran debate y variedad de opiniones. Gracias a algunas menciones recogidas en el Digesto, hemos podido saber que ya en Roma existían algunos antecedentes del régimen de propiedad horizontal, pues los edificios estaban divididos en unidades independientes, cada una de las cuales tenía su propio propietario, sin que quedara del todo definida la distinción entre la propiedad privativa y los elementos comunes de un edificio, tales como los muros o tejados<sup>38</sup>.

En España, este tipo de edificaciones horizontales, apilando pisos sobre pisos, proliferaron de forma vertiginosa después de la Guerra Civil<sup>39</sup>, lo que produjo un cambio legislativo en el año 1939, pasando de la regulación tan escueta existente sobre la comunidad de propietarios del art. 396 CC a dictarse una legislación específica muy básica (Ley de 26 de octubre de 1939 sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas, que modifica notablemente la redacción del art. 396 CC) cuya insuficiencia dio lugar, en 1960, a la aprobación de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH). La redacción del art. 396 CC dada por la Ley de 1939 atribuía a cada propietario «un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso», al mismo tiempo que reconocía a cada propietario un «derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute»<sup>40</sup>.

En la actualidad, la LPH establece las normas que deben seguirse en la gestión y administración de los elementos comunes de un edificio o conjunto de edificios. Según esta ley, los propietarios de cada vivienda tienen el derecho y la obligación de participar en la gestión de los elementos comunes del edificio a través de la comunidad de propietarios. Es la base que configura los elementos que confluyen en la propiedad de una vivienda separada e individualizada de otros pisos en un mismo edificio y, sobre todo, establece las pautas para poder disfrutar de la vida en comunidad<sup>41</sup>. Esta ley establece la obligación de crear una comunidad de propietarios en aquellos edificios en los que existan elementos comunes, como escaleras, portal, jar-

---

<sup>37</sup> GARRIGA ARIÑO, F., *Los supuestos juicios de equidad de la ley de propiedad horizontal*, Universitat de Barcelona, Barcelona, 1999, p. 17 Recuperado a partir de <https://www.tdx.cat/handle/10803/675338> [fecha de última consulta: 25 de marzo de 2023].

<sup>38</sup> *Idem*, p. 18.

<sup>39</sup> *Idem*, p. 24.

<sup>40</sup> *Idem*, p. 26.

<sup>41</sup> Exposición de motivos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Recuperado a partir de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906> [fecha de última consulta: 25 de marzo de 2023].



dines, piscinas, etc.<sup>42</sup>. En estos casos, los propietarios deben organizarse para administrar y gestionar estos elementos comunes de manera conjunta y democrática, y en el ámbito que aquí nos interesa, orientados a intentar evitar la conflictividad que surge cuando los propietarios solicitan la tutela de alguno de los derechos de los que trata este trabajo, tales como el derecho a la intimidad desde una perspectiva personal o la propia protección de datos, delimitando el alcance de los mismos para asegurar la buena convivencia vecinal<sup>43</sup>.

El Código Civil, mientras tanto, en la redacción dada al art. 396 en el año 1999, y de forma no exhaustiva (no constituye un *numerus clausus*<sup>44</sup>), establece los elementos comunes que conforman la comunidad. A modo de recordatorio, podemos señalar que los elementos comunes son todos aquellos elementos arquitectónicos o que ofrecen un servicio a todos los vecinos y que, de ninguna manera, son susceptibles de un uso exclusivo o individual por un solo propietario<sup>45</sup> (como ejemplo, el portal, la portería, las escaleras, los patios, ascensores, corredores y otros semejantes). No nos vamos a detener en los elementos privativos pues, como es lógico, no tienen trascendencia en el tema objeto de estudio. Estos elementos comunes, tal como resulta del artículo 3 LPH, se constituyen en copropiedad de todos y cada uno de los propietarios que conforman la comunidad<sup>46</sup>.

Como vamos a tener oportunidad de comprobar a lo largo de este trabajo, según la jurisprudencia, los elementos comunes, tales como corredores o pasillos, así como patios o escaleras, no son lugares aptos para desarrollar conductas que pudieran estar inmersas en el ámbito de protección de los derechos de intimidad y propia imagen, pues son de acceso público, implicando ello que los actos que terceros realizaran para la adecuada conservación o mantenimiento de esos espacios no supondrían una vulneración del derecho a la intimidad de los vecinos. Parece evidente, está claro, que si se trata de una zona común y es de tránsito obligatorio y de acceso público, sería contraproducente realizar actos que pudieran estar en la esfera íntima de la persona en un lugar que no es de uso exclusivo individual. No obstante, aunque se trate de zonas comunes, debemos averiguar si es posible que, habiendo realizado ese tipo de actos en esas zonas, estos se pudieran encontrar protegidos efectivamente por el derecho a la intimidad personal y familiar, propia imagen y protección de datos personales, lo cual nos ayudará a delimitar el ámbito de aplicación de estos derechos y definir sus límites.

---

<sup>42</sup> ESTRUCH ESTRUCH, J., «El régimen de propiedad horizontal», AA. VV. (DE VERDA Y BEAMONTE, J.R. y SERRA RODRÍGUEZ, A., coords.), *Derecho Civil III Derechos Reales*, 6.ª edición, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, p. 197.

<sup>43</sup> DÍAZ MARTÍNEZ, A., «Honor, intimidad y protección de datos personales en las comunidades en régimen de propiedad horizontal», en *Derecho Privado y Constitución*, núm. 32, 2018, p. 210.

<sup>44</sup> JAIME LÓPEZ, I., JIMÉNEZ LUJÁN, J.J., LÓPEZ NAVARRO, J.E., ROSAT ACED, C., ROSAT ACED, J.I., «El régimen de propiedad horizontal», AA. VV. (ROSAT ACED, J.I., coord.), *GPS Propiedad Horizontal: Guía íntegra para la administración de Fincas*, 9.ª edición, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, p. 340.

<sup>45</sup> GARRIGA ARIÑO, F., *op. cit.*, p. 35.

<sup>46</sup> ESTRUCH ESTRUCH, J., *op. cit.*, p. 195.



En este sentido, en el régimen de propiedad horizontal, la protección de la intimidad del titular podría utilizarse para justificar obras que afecten a elementos comunes, lo que requiere una ponderación de los derechos e intereses en juego, resultando, en la mayoría de los casos, una prevalencia del interés general<sup>47</sup>. Así se explica la decisión tomada en la SAP de Zaragoza (Sección 4.ª) núm. 731/2006 de 14 diciembre (rec. núm. 176/2006)<sup>48</sup>, que condenó al demandado a retirar el toldo que había instalado en su balcón para proteger su intimidad, puesto que consideró que era contrario a la estética de la fachada de la comunidad. Sin embargo, en sentido contrario –esto es, prevaleciendo la protección de la intimidad del titular–, sí puede alegarse el derecho a la intimidad para combatir alteraciones en esos elementos comunes cuando se trata, por ejemplo, de obras relacionadas con la apertura de ventanas por otro condómino o ampliación de las ya existentes<sup>49</sup>. En esta línea, podemos citar el asunto dilucidado por la SAP de Alicante (Sección 9.ª) núm. 58/2012 de 7 febrero (rec. núm. 294/2011)<sup>50</sup>, donde el tribunal entendió que se estaba causando un perjuicio a la intimidad de la parte demandante, puesto que se había abierto una ventana en un pasillo de uso común, dando visión hacia al jardín de la afectada. En la misma línea podemos citar la SAP de Murcia (Sección 5.ª) núm. 80/2007 de 13 abril (rec. núm. 36/2007)<sup>51</sup>, que resuelve un supuesto en el que un propietario había abierto una ventana con vistas hacia la vivienda de la parte demandante.

En cuanto al derecho de la propia imagen y sus posibles vulneraciones en la comunidad de propietarios, podemos vincular ambas cuestiones directamente con el derecho fundamental a la intimidad en el mismo ámbito, porque una vulneración podría llevar a la otra fácilmente; prueba de ello es la reciente SAP de Jaén (Sección 1.ª) núm. 855/2021, de 21 de julio (rec. núm. 256/2020)<sup>52</sup>, en la que se desestimó que existiera vulneración de estos derechos de un propietario al que le habían prohibido el uso de las piscinas y jardines comunales por no practicar el nudismo (puesto que la comunidad de propietarios estaba constituida por nudistas), por considerar que, por un lado, no se imponía el nudismo, sino que, simplemente, las normas estatutarias de la comunidad de propietarios establecían que, para el uso de los espacios comunes, se practicara el nudismo, por lo que el demandante podía no hacer uso de esos elementos comunes; y por otro lado, tampoco apreció vulneración de la propia imagen puesto que, aunque la zona se encontraba videovigilada, estas cámaras de seguridad habían sido acordadas en junta. Asimismo, se argumentaba que en el caso hipotético de que alguien grabara las imágenes (con un dispositivo móvil, por ejemplo) no se encontraba probada su difusión.

Y como muestra de que este tema es conflictivo y de solución difícil, la anterior sentencia fue casada posteriormente por la STS (Sala de lo Civil, Sección 1.ª)

---

<sup>47</sup> DÍAZ MARTÍNEZ, A., *op. cit.*, p. 211.

<sup>48</sup> JUR 2007/139496.

<sup>49</sup> DÍAZ MARTÍNEZ, A., *op. cit.*, p. 214.

<sup>50</sup> JUR 2012/166217.

<sup>51</sup> JUR 2007/271432.

<sup>52</sup> JUR 2021/ 348055.



núm. 217/2023 de 13 febrero (rec. núm. 9494/2021)<sup>53</sup>, donde sí se consideró como una vulneración al derecho fundamental de intimidad, libertad de pensamiento, libertad de movimiento e igualdad la imposición, sin base legal, del nudismo como condición *sine qua non* para hacer uso de los espacios comunes de los que eran copropietarios los afectados. Apunta el TS que no existe base para imponer el nudismo en los espacios comunes pues no hay unos estatutos comunitarios aprobados por unanimidad, dato que cobrará fuerza en futuros apartados de este trabajo.

Prescindiendo de la intimidad, otro extremo que se ve seriamente comprometido en las comunidades de propietarios es el que se refiere a los datos personales de los propietarios. Esto es así puesto que, en una sociedad como esta en la que vivimos, donde cada acción que realizamos deja un rastro, es completamente normal que, en el día a día de las comunidades de propietarios, para garantizar la buena gestión, sea necesario tratar con datos personales de los vecinos que la conforman<sup>54</sup>. La comunidad de propietarios, aunque carece de personalidad jurídica, será la responsable de los ficheros donde se almacenen los datos personales de los propietarios, y deberá llevar un registro interno de actividades de tratamiento, poniendo dicho registro a disposición de la AEPD si esta lo reclamara<sup>55</sup>.

En relación con los elementos comunes, como veníamos relatando, gira el derecho a la protección de datos personales de los propietarios en los casos siguientes: el conocido listado de propietarios morosos, los tablones de anuncios y otras publicaciones de datos en otros lugares de acceso abierto<sup>56</sup>.

Dispone el artículo 9.1 h) LPH que el propietario comunero está obligado a comunicar su domicilio a efectos de notificaciones, para así poder recibir los actos de comunicación relacionados con la comunidad de propietarios. Si no hubiera designado otro, las notificaciones se practicarán en el piso o local ubicado dentro de la comunidad<sup>57</sup>. Es por ello por lo que, en primer lugar, la comunidad de propietarios está obligada por imperativo legal a notificar los adeudos al propietario a través de la notificación en el domicilio comunicado por el propietario; en segundo lugar, y a

---

<sup>53</sup> RJ 2023\1041.

<sup>54</sup> DÍAZ MARTÍNEZ, A., *op. cit.*, p. 223.

<sup>55</sup> *Idem*, p. 224.

<sup>56</sup> PÉREZ UREÑA, A.A., «El proceso monitorio para la reclamación dineraria por las comunidades de propietarios», en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 9/2002, p. 12.

<sup>57</sup> El artículo 9.1 h) de la LPH dice: «Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.»



falta de comunicación de tal domicilio, en el piso o local situado en la comunidad, y si no se consiguiera notificar tampoco haciendo uso de esta segunda posibilidad, entonces la LPH, en el citado artículo, permite la utilización del tablón de anuncios para colocar la comunicación. En este sentido se ha pronunciado la AEPD en su Resolución E/00099/2013, archivando una denuncia de un vecino que consideraba vulnerado su derecho a la protección de datos debido a la publicación en el tablón de anuncios de su condición de moroso, por haber cumplido la comunidad de propietarios todas las garantías establecidas por la ley<sup>58</sup>. Sin embargo, también existen resoluciones de la AEPD que han estimado una vulneración del derecho de protección de datos en esta materia, lógicamente cuando la comunidad de propietarios no sigue los cauces legales establecidos en el artículo 9.1 h) de la LPH. Este es el caso estudiado por la Agencia en la Resolución R/00472/2016, según la cual la comunidad de propietarios no pudo probar que hubiera notificado a la reclamante en el domicilio situado en la comunidad de propietarios, siendo insuficiente no haberla podido localizar en el domicilio que había designado para las notificaciones. Por lo tanto, sancionó a dicha comunidad de propietarios por la exposición de esos datos personales protegidos en una zona de tránsito libre como es el portal del edificio<sup>59</sup>. Asimismo, se encuentra sancionado publicar datos personales en relación con los propietarios, aunque se hayan tratado en asamblea comunitaria, en otros lugares que no sean el tablón de anuncios, tales como ascensores de uso común del edificio<sup>60</sup>.

He aquí algunas evidencias de que existe una problemática subyacente en relación con los derechos examinados. En el ámbito de la propiedad horizontal, los derechos fundamentales como el derecho a la intimidad, propia imagen y protección de datos tienen una especial relevancia, ya que la convivencia en comunidad implica la necesidad de respetar los derechos de los demás propietarios. Es necesario, pues, encontrar un equilibrio entre el derecho a la intimidad y otros derechos convergentes como pueden ser, por ejemplo, el derecho de seguridad o el derecho de propiedad, sin que se produzcan vulneraciones de los mismos. Esta es una cuestión fundamental para garantizar una convivencia armoniosa entre los propietarios y evitar situaciones de conflicto que puedan afectar negativamente a la calidad de vida en la comunidad.

Y ahora que hemos establecido el marco teórico donde se va a centrar la clave de bóveda de este trabajo, el siguiente paso lógico es analizar, concretamente, el impacto que tienen los diferentes dispositivos tecnológicos que permiten la videovigilancia y la captación de imagen en tiempo real, en relación con los derechos de intimidad, propia imagen y protección de datos en las comunidades de propietarios.

---

<sup>58</sup> Resolución AEPD E/00099/2013. Recuperado de <https://www.aepd.es/es/documento/e-00099-2013.pdf> [fecha de última consulta: 27 de marzo de 2023].

<sup>59</sup> Resolución AEPD R/00472/2016. Recuperado de <https://www.aepd.es/es/documento/00315-2015.pdf> [fecha de última consulta: 25 de marzo de 2023].

<sup>60</sup> Resolución AEPD PS/00378/2019. Recuperado de <https://www.aepd.es/es/documento/reposicion-ps-00378-2019.pdf> [fecha de última consulta: 25 de marzo de 2023].



### III. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIDEOVIGILANCIA EN EL MARCO DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

#### 1. ASPECTOS GENERALES COMUNES A TODO TIPO DE DISPOSITIVOS DE VIDEOVIGILANCIA

Tal y como adelantábamos en la introducción de este trabajo, primero analizaremos las posibles perturbaciones relativas a los citados derechos producidas por el uso de dispositivos de videovigilancia. Esta labor se realizará desde una perspectiva general en el marco de las comunidades en régimen de propiedad horizontal, lo que pasa, obligatoriamente, por examinar con carácter previo el régimen al que están sujetos esos instrumentos de seguridad según la normativa aplicable.

En primer lugar debemos preguntarnos qué se entiende por videovigilancia. Según la doctrina, la videovigilancia es la técnica que permite captar imagen y sonido del entorno a través de dispositivos tecnológicos, aunque la sola captación de sonido no puede ser considerada videovigilancia, y el vídeo sin sonido en cambio sí, por lo que, lógicamente, lo predominante en esta definición es la captación de las imágenes, permitiéndonos, posteriormente, reproducirlos en cualquier momento y creando a su vez un fichero con una serie de datos personales, los cuales son definidos como cualquier información numérica, alfabética, gráfica, fotográfica, acústica o de cualquier otro tipo relacionada con personas físicas identificadas o identificables<sup>61</sup>. Y para completar esta definición, recogemos lo establecido en el artículo 4 del Reglamento General de Protección de Datos, que define los datos personales como toda aquella información sobre una persona física identificada o identificable («el interesado»); se considerará persona física identificable toda persona cuya identidad pueda determinarse, directa o indirectamente, en particular mediante un identificador, como por ejemplo un nombre, un número de identificación, datos de localización, un identificador en línea o uno o varios elementos propios de la identidad física, fisiológica, genética, psíquica, económica, cultural o social de dicha persona<sup>62</sup>.

En segundo lugar, y sin entrar todavía a detallar los diferentes tipos de modelos y sistemas de vigilancia que existen al alcance de los administradores de las comunidades de propietarios (a los que se aludirá más adelante), y englobándolos todos en el término *videovigilancia* –en función de la definición citada *ut supra*–, debe indicarse que la LPH nos aclara en su artículo 17.3 que, para el establecimiento de estos

---

<sup>61</sup> ORTUÑO RODRÍGUEZ, A.E., «Doctrina constitucional en relación con el control mediante cámaras de videovigilancia», en *Cuadernos de Derecho Local (QDL)*, n.º 49, 2019, 236. Recuperado de [https://repositorio.gobiernolocal.es/xmlui/bitstream/handle/10873/1923/10\\_ORTUNO\\_P234\\_P280\\_QDL\\_49.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.gobiernolocal.es/xmlui/bitstream/handle/10873/1923/10_ORTUNO_P234_P280_QDL_49.pdf?sequence=1&isAllowed=y) [fecha de última consulta: 30 de abril de 2023].

<sup>62</sup> REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos), *Diario Oficial de la Unión Europea*, L.119/1, del 4 de mayo de 2016.



servicios de vigilancia, u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, se requerirá el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación. Por lo tanto, a la hora de decidir acerca de la instalación o no de los mencionados dispositivos habrá de convocarse una junta de propietarios, que deberá aprobar su instalación por mayoría de 3/5 partes de propietarios y 3/5 partes de cuotas de participación. No obstante, también existen autores<sup>63</sup> que sostienen que no estamos ante un servicio común de interés general, y por lo tanto no debemos aplicar el cuórum cualificado del artículo 17.3, sino que valdría con el establecido por el art. 17.7 para los acuerdos de mera administración, bastando pues la adopción del acuerdo por la mayoría simple.

En cualquier caso, este acuerdo donde se establezca la instalación de un sistema de videovigilancia podrá ser impugnado por los propietarios que no hubieran votado favorablemente a la medida, alegando alguno de los motivos tasados por el art. 18.1 LPH. En este supuesto, parece que se tratará de la causa establecida en la letra a), que permite impugnar los acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios<sup>64</sup>. Lo expuesto significa que, si consideramos que la medida invade nuestro derecho a la intimidad o propia imagen, invocaremos contra el acuerdo la prohibición de intromisiones ilegítimas establecida en el art. 7 de la LOPH. En cambio, cuando consideremos que el acuerdo provoca una lesión a nuestro derecho de protección de datos, acudiremos a la legislación especial en materia de protección de datos personales (RGPD y la LOPDGDD).

Como estamos ante bienes jurídicos contrapuestos, en los que entran en conflicto derechos constitucionalmente protegidos (seguridad personal y de los bienes de la comunidad, en contraposición de los derechos de intimidad, propia imagen y protección de datos), nos situamos en un escenario que ha de completarse<sup>65</sup> con la doctrina establecida por el Tribunal Constitucional<sup>66</sup>, que establece una serie de pautas para poder considerar correcta y constitucional cualquier medida restrictiva de derechos fundamentales, como son:

- *Juicio de idoneidad*. Se trata de determinar si la medida propuesta es capaz de lograr el objetivo previsto.
- *Juicio de necesidad*. Además de ser eficaz, se debe considerar si la medida es necesaria, es decir, si no existen alternativas menos invasivas que puedan lograr el mismo propósito con igual eficacia.
- *Juicio de proporcionalidad en sentido estricto*. Se debe evaluar si la medida es equilibrada, es decir, si los beneficios que se derivan de ella para el interés gene-

---

<sup>63</sup> DÍAZ MARTÍNEZ, A., *op. cit.*, p. 233.

<sup>64</sup> *Idem*, p. 234.

<sup>65</sup> *Ibidem*.

<sup>66</sup> De entre tantas SSTC 66/1995, de 8 de mayo (RTC 1995/66); STC 55/1996, de 28 de marzo (RTC 1996/55); STC 207/1996 de 16 diciembre (RTC 1996/207); STC 186/2000, de 10 de julio (RTC 2000/186).



ral superan los posibles perjuicios o costos asociados a otros bienes o valores en conflicto.

Solo aunando estas tres características se podrá considerar que una medida restrictiva de derecho fundamental, como es la instalación de un sistema de videovigilancia, es, efectivamente, una medida proporcional y, por lo tanto, no susceptible de lesionar derechos fundamentales<sup>67</sup>. Además, dicho sistema de videovigilancia debe respetar la legislación específica en materia de protección de datos; de lo contrario, no podrá ser considerada una medida proporcional en función de los requisitos establecidos por el TC<sup>68</sup>.

Es necesario resaltar que el derecho a la protección de datos, aunque inicialmente surgió como una extensión del derecho a la intimidad, que se originó en el ámbito estrictamente privado y regulado por el Derecho civil, ha adquirido posteriormente autonomía propia al ser incorporado al ámbito del Derecho administrativo. A pesar de que este trabajo se centra en los aspectos relacionados con el ámbito civil, es crucial mencionar algunas de las obligaciones derivadas de esta legislación que las comunidades de propietarios deben respetar.

Someramente, estas exigencias vienen establecidas en el RGPD, y se centran en el deber que tiene la administración de la comunidad de propietarios de informar sobre la instalación de las cámaras (deber también recogido en el art. 22 de la LOPDGDD). Para cumplir con su obligación, la comunidad estará obligada a colocar un cartel anunciando la videovigilancia, en el que, además, se identifique quién es el responsable del tratamiento de los datos personales obtenidos a través de la captación de la imagen, y se informe, a su vez, del derecho de ejercitar los derechos ARCO-POL<sup>69</sup>. Asimismo, y de acuerdo con la Instrucción de la AEPD 1/2006, de 8 de noviembre, existen ciertas limitaciones a tener en cuenta. En concreto, el sistema de videovigilancia instalado en la comunidad no podrá enfocar la vía pública ni tampoco otros espacios colindantes, exceptuando aquellos que sean imprescindibles para la finalidad de la vigilancia (*virg.* los accesos al inmueble). En todo caso, siempre deberá evitarse cualquier tratamiento de datos innecesario para la finalidad perseguida<sup>70</sup>.

<sup>67</sup> ORTUÑO RODRÍGUEZ, A.E., *op. cit.*, p. 258.

<sup>68</sup> DÍAZ MARTÍNEZ, A., *op. cit.*, p. 235.

<sup>69</sup> Aquellos reconocidos en los arts. 15-21 del Reglamento (UE) 2016/679, esto es: derechos de Acceso, Rectificación y Supresión (cancelación) Oposición, Portabilidad, Olvido y Limitación. Disponible en <https://adefinitivas.com/ademas/los-llamados-derechos-arco-pol-a-cargo-de-daiana-lame-la-scafarelli/> [fecha de última consulta: 30 de abril de 2023].

<sup>70</sup> Principio de minimización de datos, contenido en el art. 5.1 c) del RGPD y, en materia de videovigilancia, concretamente, en el art. 4.3 de la Instrucción 1/2006, de 8 de noviembre, de la Agencia Española de Protección de Datos, sobre el tratamiento de datos personales con fines de vigilancia a través de sistemas de cámaras o videocámaras. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-21648> [fecha de última consulta: 30 de abril de 2023].



En cuanto al visionado o control de esas imágenes, la AEPD, en su Informe 0052/2013<sup>71</sup>, vino a establecer que la comunidad de propietarios, mediante el referido acuerdo en junta, está legitimada para el tratamiento de datos personales obtenidos a través de la captación de imágenes gracias a las cámaras de videovigilancia, y que, por lo tanto, cualquier otra persona que la comunidad designe para su visionado estará autorizada para tal tratamiento, estando, sin embargo, totalmente prohibido que terceras personas ajenas (tales como otros propietarios) puedan acceder a dichas grabaciones. Tales datos, además, solamente podrán guardarse durante el plazo que marque la ley<sup>72</sup> (que en este caso concreto es el plazo máximo de un mes desde su captación, salvo que estén relacionadas con infracciones penales o administrativas graves o muy graves<sup>73</sup>).

En caso de que el juicio de proporcionalidad determine que la medida de videovigilancia viola el derecho fundamental a la intimidad, propia imagen o protección de datos personales, la persona afectada tendría la opción de solicitar el resarcimiento del daño. El derecho a solicitar el resarcimiento del daño por una lesión en los derechos fundamentales de intimidad y propia imagen no está vinculado en exclusiva a las acciones específicas contempladas en la LOPH, sino que también existirá esta posibilidad cuando se haya presentado una denuncia ante la AEPD o, incluso, cuando la violación de los derechos fundamentales haya iniciado un proceso judicial por las vías específicas establecidas en la LPH. Si se produce la lesión, el derecho a la indemnización existirá independientemente del camino emprendido por la persona afectada<sup>74</sup>.

## 2. INSTALACIÓN DE DISPOSITIVOS DE VIDEOVIGILANCIA BASADOS EN CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN (CCTV) A TRAVÉS DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Una vez establecido el marco normativo aplicable a los dispositivos de videovigilancia, se abordará la realidad práctica desde dos perspectivas: la primera, referida a la instalación de dispositivos de videovigilancia mediante acuerdo de la junta de

---

<sup>71</sup> Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) (2013). Consulta sobre el visionado de cámaras de videovigilancia instaladas por una comunidad de propietarios por parte de un empleado de la misma. Disponible en <https://www.aepd.es/es/documento/2013-0052.pdf> [fecha de última consulta: 10 de mayo de 2023].

<sup>72</sup> DÍAZ MARTÍNEZ, A., *op. cit.*, p. 237.

<sup>73</sup> A tenor del artículo 22.3 sobre la conservación de las grabaciones de videovigilancia de Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

<sup>74</sup> DÍAZ MARTÍNEZ, A., *op. cit.*, p. 232, donde la autora se pronuncia en relación con la posibilidad que tiene el perjudicado por una lesión al derecho fundamental de protección de datos personales de acudir a la vía jurisdiccional civil, es indiferente que el sistema de protección del derecho fundamental se encuentre centralizado en una autoridad independiente de control (un ente de Derecho Público, la AEPD) en relación con el sistema de garantías que ostenta este derecho fundamental, que no finaliza con la actuación de la AEPD, ni tampoco excluye a los tribunales civiles para su tutela.



propietarios, cuyo examen se efectuará en este apartado; y, la segunda, que abordará la instalación y uso de estos dispositivos a iniciativa de los propietarios individuales, materia que se analizará en el siguiente epígrafe.

Un sistema CCTV está compuesto por diversas cámaras de seguridad, ubicadas en sitios estratégicos para captar imágenes en movimiento, a veces incluso sonido, las cuales son enviadas posteriormente a través de un transmisor a un grabador de vídeo o DVR (*Digital Video Recorder*) para facilitar la proyección de la grabación en monitores u otros dispositivos, lo que implica la supervisión y observación de dichas grabaciones una vez realizadas, quedando estas almacenadas<sup>75</sup>. En otras palabras, un CCTV es el típico sistema de videovigilancia que veremos instalado en la gran mayoría de comunidades de propietarios, porque su sencillez y eficacia está ampliamente probada ya que permite observar *a posteriori* las imágenes (quedando estas grabadas en un soporte físico).

Tal y como hemos venido relatando en este trabajo, en el ámbito de la convivencia vecinal existen muchas situaciones que pueden dar lugar a una posible lesión de los derechos anteriormente mencionados. Nos centraremos en este apartado en estudiar qué implica el uso del sistema de videovigilancia con base en circuitos cerrados de televisión, pues, como podrá inferirse, este ha protagonizado algunas disputas judiciales en la jurisdicción civil, las cuales abordaremos para esclarecer si, efectivamente, puede producirse o no una lesión del derecho a la intimidad, propia imagen o protección de datos a través del uso de esta tecnología en el ámbito de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

A pesar de que pueda parecer inusual, después de haber realizado una búsqueda exhaustiva de jurisprudencia relacionada con la materia en diversas bases de datos jurídicas, los resultados alcanzados no son numerosos. Sin embargo, estos resultados serán útiles para extraer una serie de conclusiones importantes para este trabajo (además de evidenciar que este es un tema donde podrán surgir preguntas sin respuesta). Debemos proceder de forma sistemática y por ello se comenzará a analizar las resoluciones de la jurisdicción civil que han desestimado de plano que exista una lesión al derecho de la intimidad o propia imagen, para pasar a analizar los casos relacionados con el tema estudiado de otras jurisdicciones diferentes a la civil, acabando con algunas resoluciones de la AEPD en relación con posibles lesiones del derecho a la protección de datos personales de los comuneros.

En el primer grupo, encontramos resoluciones como la de la SAP de Asturias (sección 7.<sup>a</sup>), núm. 631/2008 de 5 diciembre (rec. núm. 322/2008)<sup>76</sup>, que trata sobre cómo un propietario se encuentra en desacuerdo con el acuerdo tomado en junta sobre la instalación de cámaras en circuito cerrado y lo impugna en la jurisdicción

---

<sup>75</sup> MADRID PACHECO, W.A. (2020). Diseño de un sistema de seguridad CCTV mediante una red WIFI para el monitoreo y control del edificio de la Gobernación de El Oro. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Máster de telecomunicaciones. Ecuador. Recuperado a partir de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/15697/1/T-UCSG-POS-MTEL-177.pdf> [fecha de última consulta: 10 de mayo de 2023].

<sup>76</sup> JUR 2009\347549.

civil alegando, justamente, que invade su intimidad y daña su derecho a la propia imagen, resultando la instalación de dichas cámaras una intromisión ilegítima del art. 7.2 de la LOPH. Como esta es una medida restrictiva de derechos fundamentales, el tribunal realiza un juicio de proporcionalidad, considerando finalmente que la instalación del sistema de videovigilancia es totalmente lícita, pues, como explica en la fundamentación jurídica de la sentencia, la comunidad de propietarios siguió los cauces legales establecidos para tomar el acuerdo (respetando el cuórum del art. 17.3 LPH) y, al estar hablando de un régimen de propiedad horizontal tumbada, el tribunal consideró que existían fundadas razones para necesitar protección contra actos lesivos hacia la propiedad y seguridad de los comuneros (robos o acceso de terceros a las viviendas) ya que resulta más sencillo atacar contra estos bienes en viviendas unifamiliares con fácil acceso desde la calle; además, se apreció que estas cámaras no estaban enfocadas, en ningún momento, al interior de las viviendas, solo a zonas comunes. Por todo esto, no se estimó la lesión al derecho de intimidad ni propia imagen del apelante.

De esta misma forma, la SAP de Pontevedra (Sección 6.<sup>a</sup>), núm. 102/2011 de 4 febrero (rec. núm. 3286/2009)<sup>77</sup> desestima un recurso de apelación en el que unos propietarios impugnan un acuerdo tomado en junta de propietarios para la instalación de un sistema de videovigilancia de circuito cerrado que permita vigilar un patio considerado elemento común de la comunidad. Los apelantes se basan en la ilegalidad de dicho acuerdo por considerar que la instalación de estas cámaras vulnera su derecho a la intimidad. El tribunal, después de analizar el objeto del litigio, pondera, a través de un juicio de proporcionalidad, que esta medida restrictiva de derechos fundamentales es completamente idónea, necesaria y proporcional. Los argumentos esgrimidos por la Audiencia Provincial repiten el esquema anterior, fundándose nuevamente en motivos de mejoras de la seguridad, tanto de los bienes como de las personas, y recalando que, bajo la interpretación que se realiza desde el Tribunal Supremo<sup>78</sup> sobre el contenido y la extensión del derecho de la intimidad, el patio comunero no es un lugar donde pueda desplegarse tal derecho. Con respecto al posible mal uso que pudiera dárseles a esas imágenes, alude el tribunal que son casos hipotéticos que no han sido probados, por lo que no pueden tenerse en cuenta, opinión que comparte la mayoría de las decisiones judiciales que vamos a analizar a lo largo de esa sección.

En el segundo grupo nos encontramos algunas resoluciones de la jurisdicción penal, que entran a valorar si las grabaciones aportadas como prueba en el litigio son válidas. El patrón de la anterior resolución, incluso algunos de sus argumentos, se repite de igual forma en el auto núm. 159/2011 de 22 julio de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa (Sección 2.<sup>a</sup>) (rec. núm. 2104/2011)<sup>79</sup> y en la SAP de La

---

<sup>77</sup> JUR 2011\116319.

<sup>78</sup> STS (Sala de lo Civil), núm. 1168/2000 de 22 diciembre (rec. núm. 3267/1995) [RJ 2000\10402].

<sup>79</sup> ARP 2012\102.



Rioja (Sección 1.<sup>a</sup>), núm. 257/2010 de 1 octubre (rec. núm. 363/2010)<sup>80</sup>. Ambas resoluciones tratan un problema conexo a la materia estudiada en este trabajo, y en las dos la persona apelante alega la invalidez de unas grabaciones realizadas por un sistema de seguridad de circuito cerrado, instalada por la propia comunidad de propietarios, en los garajes de este condominio. El argumento de estos tribunales converge, sobre todo, en considerar que en el garaje de una comunidad de propietarios no existe una intimidad como tal, ya que es un espacio común para todos los comuneros, comparándolo, señala textualmente la SAP de La Rioja núm. 257/2010 de 1 octubre, con «las escaleras de acceso a viviendas de la comunidad».

Asimismo, la SAP de Lleida (Sección 1.<sup>a</sup>) núm. 31/2021 de 3 de febrero (rec. núm. 9/2021)<sup>81</sup>, argumenta que la grabación impugnada es completamente válida, pues no existe, bajo su perspectiva y tras aplicar el juicio de proporcionalidad, ninguna lesión al derecho de intimidad del apelante. La razón principal se encuentra en que la grabación contiene imágenes del acceso al edificio que constituye la comunidad de propietarios, acceso calificado por el tribunal como un «espacio en el que no se desarrolla la vida íntima ni afecta al ámbito de privacidad de las personas». Además, toma fuerza, nuevamente, el argumento de la seguridad del edificio, preocupación que lleva a la comunidad de propietarios a instalar el sistema de seguridad, lo que permite, bajo la legislación vigente aplicable (LOPDGDD), que la comunidad de propietarios, para preservar su propia seguridad, de las personas y los bienes, instale mecanismos de captación de imágenes.

No obstante, aunque este patrón se repite en la SAP de Islas Baleares (Sección 2.<sup>a</sup>), núm. 98/2012 de 20 abril (rec. núm. 103/2012)<sup>82</sup>, en este caso se produce un curioso choque entre los derechos de intimidad y protección de datos, evidenciando su naturaleza independiente y autónoma. En este supuesto, la apelante había sido condenada en una sentencia anterior y recurría la misma, alegando que las grabaciones practicadas en juicio eran inválidas porque violaban sus derechos de intimidad, propia imagen y protección de datos. En este caso el tribunal se pronuncia solamente sobre el derecho de intimidad, dictaminando que no existió lesión al derecho fundamental a la intimidad de la apelante, al menos no con la intensidad suficiente, pues el presidente de la comunidad testificó que la colocación de la cámara se efectuó por acuerdo de la comunidad —aunque el tribunal no tuvo acceso en ningún momento a ese presunto acuerdo ni tampoco pudo verificar si se hizo respetando los cuórum establecidos en la LPH—. Esta resolución es curiosa, pues presenta diferentes aristas que podrían haber sido decisivas para determinar que sí existió una lesión al derecho de la intimidad de la apelante, pues se presume en todo momento que la instalación de las videocámaras se hizo siguiendo los cauces legales establecidos sin acreditar que así fue. En este caso, nuevamente, se desestimó el recurso de apelación por presumir que se había hecho por el cauce legal correcto (a través de acuerdo de

---

<sup>80</sup> JUR 2011\5744.

<sup>81</sup> JUR 2021\148928.

<sup>82</sup> JUR 2012\167809.

la junta de propietarios) y, además, otra vez, por existir una finalidad de evitación de actos vandálicos en la propia comunidad (motivo de seguridad).

En el último grupo que vamos a analizar se examinan algunas resoluciones de la AEPD en relación con la protección de datos personales. Interesante para nuestro trabajo es la Resolución n.º EXP202204461 de fecha de 5 de mayo de 2023<sup>83</sup>, que resuelve un procedimiento sancionador, en el que la parte denunciada es una comunidad de propietarios al considerarse que ha infringido varias normas en materia de protección de datos como consecuencia de la difusión, tanto por parte del presidente de la comunidad como de su vicepresidente, de imágenes captadas por las cámaras de seguridad, accediendo al lugar donde se encontraban los monitores y al que solo ellos tenían el acceso autorizado. En ese caso, la AEPD aprecia una violación del derecho a la protección de datos de la reclamante y sanciona a la comunidad de propietarios con una multa de 2000 euros.

En el otro extremo, también existen resoluciones que no admiten lesión del derecho de protección de datos, como ocurre con la resolución n.º EXP202204362<sup>84</sup> de fecha del 3 de mayo de 2023, donde se observa el mismo patrón encontrado en las decisiones judiciales previamente examinadas. En este caso tenemos a una comunidad de propietarios denunciada por la reclamante por vulnerar su derecho a la intimidad personal y familiar por la instalación de un sistema de vigilancia con enfoque hacia la puerta de entrada de su casa, azotea y ventanas. La AEPD, con buen criterio, no entra a analizar si existe o no vulneración de la intimidad a través de la legislación civil, pues es un órgano de control administrativo relacionado con la salvaguarda de los datos personales; por lo tanto, acude al art. 5.1 c) del RGPD para examinar si los datos personales tratados por la comunidad de propietarios son adecuados en relación con los fines del tratamiento (lo que se conoce como «minimización de datos»). En este caso considera que sí, puesto que, en primer lugar, han sucedido actos vandálicos que justifican la instalación de dicho sistema de vigilancia y, en segundo lugar, la comunidad de vecinos ha cumplido con el deber de información en relación con el art. 22 de la LOPDGDD.

Lo que podemos concluir del análisis es que la doctrina judicial se decanta por la protección de la seguridad de la propiedad y otros derechos en conflicto antes que por el derecho a la intimidad y propia imagen, siempre y cuando se cumplan tres requisitos generales: el primero es que haya sido la comunidad de propietarios, en junta y respetando el cuórum, la que haya decidido la instalación del sistema de videovigilancia; el segundo es que las cámaras enfoquen a zonas comunes, por considerarse, de forma generalizada, que esos espacios son lugares no aptos para que el derecho de intimidad o propia imagen desplieguen eficacia; y, el último requisito, pero el que se sitúa como el más importante de todos, es que se esgriman motivos

---

<sup>83</sup> Resolución EXP202204461. Recuperado de <https://www.aepd.es/es/documento/ps-00379-2022.pdf> [fecha de última consulta: 10 de mayo de 2023].

<sup>84</sup> Resolución EXP202204362. Recuperado de <https://www.aepd.es/es/documento/ps-00391-2022.pdf> [fecha de última consulta: 10 de mayo de 2023].



de seguridad o temores de repetición de sucesos vandálicos contra las personas o los bienes, como justificación de la instalación de las cámaras.

Por otra parte, y desde una perspectiva de la protección de datos personales, se han consultado las resoluciones más recientes de la AEPD que tienen alguna implicación con la intimidad y la protección de datos en las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, y se ha encontrado que, al contrario de lo que sucede en los tribunales, la vía administrativa sí encuentra muchas veces infracciones en materia de protección de datos, afirmando la existencia de la lesión a ese derecho.

### 3. INSTALACIÓN Y USO DE SISTEMAS DE VIDEOVIGILANCIA POR PARTE DE PROPIETARIOS SINGULARES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Una cuestión bien diferente es la que se plantea cuando son los propietarios, *motu proprio*, los que instalan sistemas de videovigilancia en la comunidad, ya que en este supuesto no media un acuerdo expreso de la junta de propietarios que dé sostén legal a tal decisión. Además, gracias a las nuevas tecnologías, con frecuencia los propietarios sustituyen sus mirillas tradicionales por mirillas digitales, que permiten la grabación de la imagen en tiempo real, tanto del rellano de la entrada, incluso del corredor común, como del rellano de la entrada de la vivienda fronteriza, dependiendo de la disposición del edificio. Esto conlleva que, con cierta asiduidad, nos encontremos a propietarios singulares instalando sistemas de videovigilancia sin contar con el permiso de la junta de propietarios, haciendo surgir así un posible conflicto entre su derecho a la propiedad privada y de asegurar su integridad y sus bienes, y el derecho a la intimidad, propia imagen y protección de datos personales del vecino contiguo. Esta, como se desgranará en este apartado del trabajo, es una problemática que no tiene una solución pacífica, habiendo pronunciamientos en los tribunales civiles que consideran estos actos una intrusión al derecho de intimidad y propia imagen, y existiendo, en contraposición, muchos pronunciamientos de la AEPD desestimatorios de las denuncias en materia de protección de datos personales por considerar que no existe tratamiento de datos personales.

Para empezar con el análisis, parece conveniente plantear el contraste existente entre la continua negativa de lesión del derecho a la intimidad en el caso de instalación de cámaras de videovigilancia por parte de la comunidad de propietarios, con su correspondiente acuerdo en junta, y algunas resoluciones que sí aprecian lesión a este derecho cuando el que instala el sistema de videovigilancia es un propietario singular. En esta línea se pronunció la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 1.ª), núm. 469/2004 de 22 noviembre (rec. núm. 296/2004)<sup>85</sup>, en respuesta a un recurso de apelación interpuesto por el propietario que sentía que se estaba vulnerando su derecho a la intimidad. Sus vecinos de enfrente habían instalado una cámara de vigilancia en el pasillo de acceso a la vivienda del actor, por motivos de

---

<sup>85</sup> AC 2004\2087.

seguridad. Quedó constatado que esa cámara permitía grabar y captar movimientos o instantes de la vida privada de sus vecinos, pudiendo controlar las entradas y salidas de cuantas personas accedían al domicilio de enfrente. El tribunal ponderó los bienes jurídicos contrapuestos (el derecho de asegurar la integridad física y material del demandado y el derecho a la intimidad del demandante) y consideró que grabar el pasillo de acceso a las viviendas de forma unilateral era una clara intromisión en la vida personal y familiar, por permitir «grabar y captar momentos o instantes de la vida privada de éstos, controlar la entrada y salida de cuantas personas accedan al domicilio de los demandantes», aplicando el art. 7.1 y 7.2 de la LOPH.

Resulta llamativo que en esta sentencia sí se considere un elemento común de la comunidad de propietarios como un lugar donde puede desplegar eficacia el derecho a la intimidad. Como pudimos comprobar anteriormente, cuando comentábamos las decisiones judiciales en relación con grabaciones realizadas por sistemas de videovigilancia de la propia comunidad de propietarios, en todo momento se utilizaba como argumento en contra de la apreciación de lesiones al derecho de intimidad el que las zonas comunes donde se enfocaban no eran lugares idóneos para realizar actos de la esfera privada.

En este mismo sentido también se pronunció la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 3.<sup>a</sup>), núm. 52/2023 de 14 febrero (rec. núm. 563/2021)<sup>86</sup>; si bien en este caso se declaró nulidad de actuaciones por falta de concurrencia del Ministerio Fiscal en primera instancia al ser un litigio en el que se encontraba en juego la tutela de derechos fundamentales, sí se reconoció que se había ocasionado una lesión al derecho a la intimidad del propietario que había sido grabado y videovigilado en el acceso de su cuarto trastero. El juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Icod de los Vinos, en sentencia de fecha de 9 de junio de 2021<sup>87</sup>, determinó que existía un intromisión ilegítima en la intimidad del actor, pues el dispositivo de grabación estaba enfocado hacia áreas de su domicilio particular, en una zona común de la comunidad de propietarios (acceso al trastero), considerando que la naturaleza de elemento común no desvirtúa la vulneración al derecho de la intimidad denunciado, por no haber contado con el consentimiento del afectado.

En la misma línea también mencionaremos la SAP de Pontevedra (Sección 6.<sup>a</sup>), núm. 505/2017 de 6 de noviembre (rec. núm. 530/2017)<sup>88</sup> que, aunque no trata de un caso en el marco de las comunidades de propietarios, sí que resulta de interés resaltar los argumentos que se esgrimen para determinar que estamos ante una intromisión ilegítima. En este caso se trata de dos fincas vecinas, y el dueño de una de ellas considera que existe un peligro del que quiere resguardarse colocando cámaras de videovigilancia para poder grabar el camino que lleva a la vivienda de ambas partes. La sentencia de primera instancia considera que «la grabación de las entradas y salidas del domicilio colindante, afectan, aun cuando solo fuera tangen-

---

<sup>86</sup> JUR 2023\140708.

<sup>87</sup> Autos de Juicio Ordinario 335/2018.

<sup>88</sup> AC 2017\1473.



cialmente, a la esfera íntima donde se desarrolla la vida del actor y suponen un control y vigilancia sobre una faceta que toda persona reserva para sí misma o su círculo íntimo». Finalmente, el recurso de apelación resuelve a favor de eliminar la videovigilancia, por no ser suficientes, en este caso, los motivos de seguridad alegados por la otra parte. En otras palabras, se considera que las entradas y salidas de la vivienda deben estar protegidas por pertenecer estas a la esfera privada de la persona, constituyendo el *núcleo duro* del derecho a la intimidad y propia imagen. Esto no solo entra en contradicción con las bases que se habían asentado sobre los límites del derecho a la intimidad cuando la comunidad de propietarios instalaba el sistema de vigilancia por razones de seguridad, sino que, como vamos a ver ahora, al pasar a examinar las decisiones dictadas en la jurisdicción penal, ya no se opina igual ni sobre los elementos comunes ni tampoco sobre que las entradas y salidas de la vivienda deban estar protegidas por el derecho a la intimidad.

Así, en el orden penal se pronuncia la SAP de Madrid (Sección 15.ª) núm. 502/2019 de 29 julio (rec. núm. 1070/2019)<sup>89</sup>, en relación con unas grabaciones aportadas a un juicio anterior, obtenidas de una mirilla digital instalada por uno de los vecinos en una comunidad en régimen de propiedad horizontal. La persona acusada por el hecho delictivo considera que se ha vulnerado su derecho a la intimidad por haber sido grabada a través de una mirilla digital, y quiere anular esa prueba practicada en juicio. El tribunal *ad quem* considera que al haber sido las imágenes tomadas «en un lugar de uso público, no puede considerarse invadida la esfera íntima de quienes transiten por ese lugar», y sobre todo tiene en cuenta que se colocaron esas cámaras por haber estado sufriendo diversos altercados en relación con actos vandálicos en las cerraduras, que es el epicentro del litigio. Además, indica que este tipo de dispositivos se encuentran cubiertos por la legalidad a través del art. 22 de la LOPDGGDD, pero lo cierto es que en el caso no se analizó en ningún momento si existía tal cobertura, esto es, si la persona que había instalado la mirilla había respetado la normativa de protección de datos.

En la misma línea encontramos la SAP de A Coruña (Sección 1.ª), núm. 379/2022 de 28 septiembre (rec. núm. 887/2022)<sup>90</sup>, en la que el condenado trata de que se considere nula una prueba derivada de una grabación realizada a través de mirillas digitales. En esta sentencia ocurre algo curioso, y es que se copia literalmente la resolución anteriormente citada, sin mencionar que es el pronunciamiento de otro tribunal.

Y este tema resulta aún más complejo al analizar algunas resoluciones de la AEPD en relación con la instalación de mirillas digitales por parte de propietarios singulares en comunidades de vecinos. De entre las más recientes se puede mencionar, por ejemplo, la resolución n.º EXP202204806<sup>91</sup>, de fecha del 21 de junio de 2022,

---

<sup>89</sup> JUR 2019\281800.

<sup>90</sup> JUR 2022\343377.

<sup>91</sup> Resolución de la AEPD, n.º EXP202204806. Recuperado de <https://www.aepd.es/es/documento/ai-00173-2022.pdf> [fecha de última consulta: 11 de mayo de 2023].

donde se resuelve archivar las actuaciones por no considerar que exista infracción en materia de protección de datos. Nos encontramos que la AEPD resuelve, superficialmente, que las zonas comunes, como son los rellanos de las viviendas, no son lugares destinados a la intimidad (ni siquiera de niños) y para justificar esta declaración cita jurisprudencia menor del orden penal –y no civil, lo que sería más comprensible, tratándose de esta materia– sobre la validez de las grabaciones realizadas en zonas comunes para sustentar prueba de cargo. Finalmente, cambia de enfoque y se concentra en el asunto sobre el que realmente tiene competencia y considera que no existe tratamiento de datos, por tratarse de una mirilla que haría las veces de mirilla tradicional, a pesar de que sí que se producen grabaciones por parte del propietario de la mirilla digital y, por tanto, sí hay tratamiento de datos (la sola imagen grabada o fotografiada se considera dato personal)<sup>92</sup>, siendo de aplicación la legislación en materia de protección de datos (art. 22 de la LOPDGDD).

En otra resolución, concretamente, la n.º E/08332/2021 de fecha de 31 de agosto de 2021<sup>93</sup>, tenemos un caso de similares características, relativa a la instalación de una mirilla digital que enfoca al rellano del vecino de enfrente, permitiendo incluso la visión nocturna de todos los movimientos del reclamante, además de ser un modelo capaz de sacar fotografías si se toca el timbre de la casa del denunciado. La Agencia en esta ocasión vuelve a reiterar que no hay afectación a la intimidad, aunque sean extremos sobre los que carece de competencia, argumentando que las grabaciones son tomadas en una zona de tránsito, donde no se desarrolla la privacidad, siendo esto solo posible en el interior de las viviendas (recuérdese que, como ya hemos visto en los tribunales civiles, en un caso similar sí se considera vulnerado el derecho a la intimidad), y se cita jurisprudencia menor de un juzgado de lo penal, en relación con la validez de unas grabaciones utilizadas en juicio como prueba de cargo, pudiendo haber optado en cambio por citar jurisprudencia del ámbito civil que sí daba la razón al reclamante. Finalmente, cierra el expediente con una resolución de archivo de las actuaciones, por considerar que la mirilla digital no se encuentra permanentemente grabando y que hace las veces de mirilla tradicional y que, por lo tanto, no hay infracción en materia de protección de datos; si bien se dan recomendaciones y se efectúan una serie de advertencias al reclamado, indicándole que debe desactivar el modo «grabación» cuando no se encuentre en casa, para que así el uso del dispositivo se ajuste a lo que denominan «los propios de este tipo de dispositivos». También declara que el criterio de la Agencia es que, si no existe una prueba objetiva de que se ha realizado un uso desproporcionado con el dispositivo en cues-

---

<sup>92</sup> ESCRIBANO TORTAJADA, P., «Drones y derecho a la intimidad y la propia imagen: estado de la cuestión y problemas que se plantea en la actualidad», en AA.VV. (GUERRERO LEBRÓN, M.J. y PEINADO GRACIA, J.I. dir.), *El derecho aéreo entre lo público y lo privado: aeropuertos, acceso al mercado, drones y responsabilidad*, 1.ª edición, Universidad Internacional de Andalucía, Sevilla, 2017, 247. Recuperado a partir de [https://dspace.unia.es/bitstream/handle/10334/6302/10\\_Escribano.pdf](https://dspace.unia.es/bitstream/handle/10334/6302/10_Escribano.pdf) [fecha de última consulta: 11 de mayo de 2023].

<sup>93</sup> Resolución de la AEPD, n.º E/08332/2021. Recuperado de <https://www.aepd.es/es/documento/e-08332-2021.pdf> [fecha de última consulta: 11 de mayo de 2023].



ción, se considerará que el mismo es acorde a la finalidad concedida (ver quién toca a la puerta), no pudiendo ordenar la retirada del mismo. Es decir, prevalece el principio de presunción de inocencia del denunciado.

La resolución de la AEPD recién citada nos hace preguntarnos si no existe una vulneración en la intimidad del vecino que se encuentre enfrente de la cámara las 24 horas del día, aunque sea una zona de tránsito (un corredor, elemento común del edificio). Esa persona abrirá la puerta de su casa y quedará grabado su interior, dependiendo de cómo sea la distribución física de las viviendas, lo que incluso podría suponer una lesión del derecho de la inviolabilidad del domicilio. Y con intención de profundizar en esta idea, podemos comentar la sentencia del TS (Sala de lo Penal, Sección 1.ª), núm 329/2016 de 20 abril (rec. núm. 1789/2015)<sup>94</sup>, en la que el Tribunal Supremo apreció la lesión al derecho fundamental de la inviolabilidad del domicilio de la parte recurrente quien había sido condenado como autor de un delito contra la salud pública, gracias a las pruebas aportadas por la policía, quienes habían observado al condenado a través de las ventanas de su hogar mediante unos prismáticos. La citada sentencia aduce que el derecho consagrado en el art. 18.2 CE protege «tanto frente la irrupción in consentida del intruso en el escenario doméstico, como respecto de la observación clandestina de lo que acontece en su interior, si para ello es preciso valerse de un artilugio técnico de grabación o aproximación de las imágenes». Realizando un ejercicio de comparación de ambas situaciones, el que escribe este trabajo ve factible, jurídicamente hablando, que la grabación in consentida de lo que se deje ver al abrir la puerta de nuestro domicilio pudiera ser considerado, efectivamente, como un acto lesivo contra este derecho fundamental.

Lo que es evidente es que no hay un criterio unificado que podamos emplear para garantizar la protección de la intimidad y la propia imagen de los propietarios que no otorguen su consentimiento para las grabaciones realizadas por estos sistemas de vigilancias instalados por otros propietarios, sin la autorización de la junta de propietarios.

---

<sup>94</sup> RJ 2016/1691.



#### IV. NUEVAS FORMAS DE VIDEOVIGILANCIA QUE PODRÍAN SUPONER UNA PERTURBACIÓN PARA LOS DERECHOS A LA INTIMIDAD, PROPIA IMAGEN Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN EL CONTEXTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

##### 1. TRASCENDENCIA JURÍDICA DEL INTERNET DE LAS COSAS: UN DESAFÍO A TENER EN CUENTA

Para cerrar este trabajo, pero antes de entrar a analizar los diferentes sistemas de videovigilancia que pueden suponer una perturbación para los derechos centrales de este estudio, debemos analizar la trascendencia jurídica que tiene la tecnología IoT y que a día de hoy se ha convertido en el epicentro de los avances tecnológicos, acercándonos cada vez más a las llamadas *smart cities*<sup>95</sup>. El IoT es una tecnología que permite a los objetos inanimados interactuar entre sí y con el ser humano, creando un entorno interconectado, monitorizando nuestros deseos y consiguiendo que nuestra vida sea mucho más cómoda y accesible. Un ejemplo de esta tecnología se puede encontrar en los famosos *smartwatches* (relojes con funciones táctiles y conexión a Internet), *smartTVs* (televisiones conectadas a Internet), frigoríficos inteligentes que cuentan con micrófono para hacerlas funcionar con la voz, lavadoras que pueden ser puestas en marcha a través de una *app* del móvil..., pero sobre todo nos interesan las cámaras de vídeo, esas que pueden ser controladas a través de la pantalla del móvil y que se conectan a Internet para trasladar lo que graban a la nube<sup>96</sup>.

Los peligros que esta tecnología supone para la intimidad, la propia imagen y la protección de datos ya han sido advertido por diversos autores (tanto a nivel internacional<sup>97</sup> como a nivel nacional<sup>98</sup>), por ello es necesario abordar estos aspectos para relacionarlos con el tema del trabajo y su relevancia en el ámbito de estudio. En el entorno contemporáneo, una cámara no puede considerarse simplemente como un dispositivo que graba imágenes que se almacenan en un disco duro; al contrario,

---

<sup>95</sup> CALZADA, I., «The Right to Have Digital Rights in Smart Cities», en *Sustainability*, núm. 13, 2021, 5. Recuperado de <https://doi.org/10.3390/su132011438> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

<sup>96</sup> GONZÁLEZ PORRAS, A.J. (2015), *Privacidad en Internet: los derechos fundamentales de privacidad e intimidad en Internet y su regulación jurídica. La vigilancia masiva*. Universidad de Castilla-La Mancha, Toledo. p. 342. Recuperado a partir de <https://ruidera.uclm.es/xmlui/bitstream/handle/10578/10092/TESIS%20Gonz%c3%a1lez%20Porras.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

<sup>97</sup> PEPPET, S.R., «Regulating the Internet of Things. First Steps Toward Managing Discrimination, Privacy, Security, and Consent», 93, *Texas Law Review*, núm. 85, 2014. Recuperado de <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/tlr93&div=5&id=&page=> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

<sup>98</sup> Telefónica (2015). Telefónica Security IoT: Desafíos de la Seguridad en el Internet de las cosas. Recuperado de [https://www.telefonica.com/es/wp-content/uploads/sites/4/2021/03/Telef-25C325B3nica\\_Security\\_IoT\\_Spanish.pdf](https://www.telefonica.com/es/wp-content/uploads/sites/4/2021/03/Telef-25C325B3nica_Security_IoT_Spanish.pdf) [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].



ahora una cámara que graba imágenes está interconectada con diferentes servidores *online* y puede ser manejada a través de aplicaciones móviles en diferentes terminales. Esta interconexión ha demostrado ser vulnerable a ataques externos, dado que los dispositivos con capacidad limitada de almacenamiento y procesamiento, como neveras, mirillas digitales, cámaras de videovigilancia, televisores, drones..., no permiten la instalación de sistemas de seguridad o cortafuegos<sup>99</sup>.

Por ejemplo, podemos mencionar algunos casos donde la tecnología IoT se ha visto vulnerada por j áquers, como los comunicados por empresas como Fiat Chrysler Automobiles, que llamó a revisión en el año 2015 a más de 7000 vehículos para actualizar con urgencia el *software* de sus radios, para evitar posibles ataques de piratas informáticos<sup>100</sup>. Otro ejemplo es el caso de los ositos de peluche de la firma Fisher Price (matriz de Mattel), que fueron vulnerados por j áquers, lo que permitió el acceso ilegítimo a datos personales de millones de niños<sup>101</sup>.

Estos datos, junto con el hecho constatado por el estudio «Things Matter 2019», que revela que casi un 90% de los usuarios se declaran fieles a la tecnología IoT y que la intención de adquirir y utilizar dispositivos o soluciones IoT está en aumento<sup>102</sup>, llevan a pensar que esta tecnología, en conjugación con los sistemas de videovigilancia, pudiera ser clave para la vulneración de los derechos a la intimidad, propia imagen o protección de datos personales, por lo que los juzgados y tribunales, además de las autoridades de control encargadas de la tutela de estos derechos, deberían tenerlo en cuenta a la hora de analizar una posible vulneración de derechos.

## 2. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INSTALACIÓN Y USOS DE NUEVOS SISTEMAS DE VIDEOVIGILANCIA

Con la intención de identificar posibles problemas jurídicos a futuro, se propone examinar a continuación diversos dispositivos tecnológicos, excluyendo las ya abordadas mirillas digitales, que podrían incluirse en los sistemas de videovigilancia modernos. Estos dispositivos, que ya tienen utilidad práctica en comunidades de propietarios o que podrían ser implementados en un futuro cercano, sin duda podrían generar perturbaciones en los derechos a la intimidad, imagen personal y protección de datos personales de los comuneros.

---

<sup>99</sup> GONZÁLEZ PORRAS, A.J., *op. cit.*, p. 343.

<sup>100</sup> Según los investigadores de la compañía, era posible acceder al control del vehículo y apagar el motor de forma remota mientras aún estaba circulando.

<sup>101</sup> FERNÁNDEZ, J.G. (2016), «¿Es seguro el Internet de las Cosas?». Disponible en Expansión, <https://www.expansion.com/economia-digital/innovacion/2016/02/05/56b4e55622601de9508b463d.html> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

<sup>102</sup> Telefónica (2019). Telefónica presenta su segundo estudio sobre IoT en el que se constata un aumento de su uso en un 66% en dos años. Recuperado de <https://www.telefonica.com/es/sala-comunicacion/telefonica-presenta-su-segundo-estudio-sobre-iot-en-el-que-se-constata-un-aumento-de-su-uso-en-un-66-en-dos-anos/> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

## 2.1. Videoperteros

Quizás ya no se consideren tan modernos, pero hace apenas unos años formaban parte del ideario colectivo de la ciencia ficción; estamos hablando de los videoperteros. Estos dispositivos electrónicos actúan de forma autónoma para administrar las llamadas que se realizan en la entrada de una vivienda, regulando la entrada al edificio a través de la comunicación audiovisual entre el interior y el exterior por medio de una cámara que capta el exterior y una pantalla que traslada esa imagen al interior de la casa. La principal función del videopertero es permitir que la persona dentro de la casa pueda reconocer al visitante y abrirle la puerta de su vivienda o, por el contrario, mantener una conversación con el visitante a través del micrófono. Algunos videoperteros son más modernos que otros: por ejemplo, los hay que actúan como una simple ventana al exterior, sin grabar imágenes, y otros no solo graban lo que ocurre por fuera de la vivienda, como una cámara convencional, sino que también poseen sensores que captan el movimiento cercano, tecnología que permite el reconocimiento facial o acceso a Internet<sup>103</sup>.

Estos dispositivos han protagonizado disputas judiciales en el ámbito de la intimidad y propia imagen dentro de las comunidades de propietarios, y, a modo de ejemplo, podemos mencionar la SAP de A Coruña (Sección 5.ª) núm. 105/2009 de 25 marzo (rec. núm. 405/2008)<sup>104</sup>, cuya sentencia abordó este tema pionero en respuesta a la impugnación por parte de unos propietarios de un acuerdo de la junta que autorizaba la instalación en el portal de un sistema de videovigilancia, centralizado en un videopertero destinado a controlar el acceso al edificio. Se argumentó en el litigio, por parte de los apelantes, que dicho videopertero provocaba una clara vulneración del derecho de intimidad de los propietarios de los pisos de ese edificio, pues consideraban que el portal de un edificio «ya entra dentro del ámbito de la privacidad de una persona, porque no es un lugar público, sino que en él solo entran un número acotado de personas que se reduce a los habitantes del referido inmueble». En síntesis, los propietarios argumentan que en el portal del edificio podían ocurrir situaciones íntimas, como muestra de afecto entre parejas, y que controlar las entradas y salidas de visitantes y familiares (incluso de posibles amantes) implicaba la recopilación de datos privados de cada individuo.

No obstante, aunque podemos compartir la preocupación que tenían estos propietarios, ya que es cierto todo lo que alegaban, el tribunal ponderó el derecho a la intimidad y lo situó un escalón por debajo del derecho a la seguridad y propiedad de los bienes y personas del edificio, pues la comunidad de propietarios demandada probó que existían serias sospechas de que en uno de los pisos del edificio se practicaba la prostitución y que habían sucedido daños materiales reiterados. Todo

---

<sup>103</sup> Resolución de recurso de reposición de la AEPD. Procedimiento n.º E/07914/2020. Recuperado de <https://www.aepd.es/es/documento/reposicion-e-07914-2020.pdf> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

<sup>104</sup> AC 2009\1146.





ello contribuyó a que se considerara que la medida era justa, necesaria y proporcionada, para favorecer a la seguridad del inmueble y de los vecinos. Y sí, puede que el videoportero captara imágenes que pertenecían a la privacidad de las personas; sin embargo, aclara el tribunal que aunque el derecho a la intimidad proyecta una protección completa a la esfera íntima de una persona, este derecho no es ilimitado, y puede sufrir ciertas restricciones, siempre basadas en motivos de interés público o general.

Es importante para nosotros, y por ello hay que destacarlo, que en esta resolución se hace hincapié en que, a pesar de que el art. 7.5 de la LOPH considera intromisión ilegítima la captación, reproducción o publicación por fotografía, film o cualquier otro procedimiento, en lugares o momentos de su vida privada o fuera de ellos, el propio art. 7.5 se cuida de realizar excepciones, incluidas en el art. 8.2 de la citada ley. Dice el tribunal que este art. 8.2 tiene enumeradas una serie de excepciones que además se consideran *numerus apertus*, sin poder considerarse, por tanto, una relación exhaustiva y cerrada a cualquier otra excepción que proceda según las circunstancias del caso. Y para la sala, una de esas excepciones es que las grabaciones se realicen en un lugar como el portal de un edificio, considerado como un elemento común en la comunidad de propietarios y, por lo tanto, un lugar que, en palabras del tribunal, «no está llamado a servir para el desarrollo de la intimidad, entendida como privacidad», no pudiendo, por lo tanto, ser invadida por la colocación de cámaras o un videoportero.

En el ámbito de la protección de datos también existen resoluciones que abordan problemas derivados de la instalación de videoporteros. No obstante, la AEPD tiene excluida la aplicación de la normativa de protección de datos personales a los videoporteros convencionales —aquellos que no graban imágenes—, por considerar que estos actúan como una simple ventana y por lo cual no hay que realizar ningún tratamiento de datos<sup>105</sup>. No se presenta la misma situación con videoporteros más modernos, los cuales incluso disponen de conexión a Internet. Es lo que ocurrió en el caso abordado en la Resolución E/07914/2020, de fecha de 26 de noviembre de 2020<sup>106</sup>, donde se analiza la instalación de un videoportero que permitía la grabación de la imagen, pudiendo detectar el movimiento cercano y que contaba con conexión a Internet las 24 horas, sin haber cumplimentado la normativa de protección de datos (recordemos: minimización de los datos, obligación de informar de la videovigilancia, identificación de los responsables del tratamiento para ejercitar los derechos ARCOPOL y limitación del acceso a los ficheros donde se guarden los datos tratados). En este caso, se consideró que hubo infracción en materia de protección de datos y, además, se ratificó la sanción por la lesión al derecho de protección de datos personales.

---

<sup>105</sup> Agencia Española de Protección de Datos. (2019). Guía de videovigilancia y protección de datos personales. Recuperado de <https://www.aepd.es/sites/default/files/2019-12/guia-videovigilancia.pdf> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

<sup>106</sup> Resolución E/07914/2020. Recuperada de <https://www.aepd.es/es/documento/reposicion-e-07914-2020.pdf> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

## 2.2. Drones

Ya hemos visto que la problemática de la videovigilancia en comunidades de propietarios y sus soluciones se repiten cuando hablamos de la instalación de videoporteros y mirillas digitales; pero ¿qué pasará cuando la tecnología de los drones llegue al ámbito doméstico y comunitario para facilitar las tareas de control y vigilancia? Lo cierto es que ya existe normativa europea que intenta regular la aviación de estas naves no tripuladas teledirigidas<sup>107</sup>, ya que pueden suponer una invasión a la intimidad y privacidad de las personas por estar equipadas con una tecnología muy avanzada, que permite no solo la captación de imágenes y sonido, sino que también cuentan con conexión a Internet, cámaras de infrarrojos y sensores térmicos<sup>108</sup>. En esta línea, se ha iniciado la investigación sobre el posible impacto que pudiera tener este tipo de tecnología en el ámbito personal de los particulares. Así, el Dictamen del ya extinto Grupo de Trabajo del Artículo 29, «Opinion 01/2015 on Privacy and Data Protection Issues relating to the Utilisation of Drones», de 16 de junio de 2015, aclaró que, dado que no existe una legislación específica sobre la materia, se entiende aplicable a la problemática de invasión de la intimidad, propia imagen o datos personales causada por drones la Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de octubre de 1995, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (derogada por el actual RGPD) y la Directiva 2002/58/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de julio de 2002 relativa al tratamiento de los datos personales y a la protección de la intimidad en el sector de las comunicaciones electrónicas (Directiva sobre la privacidad y las comunicaciones electrónicas)<sup>109</sup>.

A nivel estatal, como ya hemos visto, si hablamos de intimidad y propia imagen, contamos tan solo con una ley orgánica que data de hace más de 30 años y que ha quedado algo obsoleta; recordemos que el artículo 7 LOPH enuncia las intromisiones ilegítimas, y el artículo 8 LOPH proporciona una lista no exhaustiva de excepciones a esas intromisiones ilegítimas. En materia de protección de datos nos encontramos mucho mejor protegidos ante estos hipotéticos ataques, pues incluso la AEPD ha elaborado diferentes guías relacionadas directamente con el tema en cuestión<sup>110</sup>. Asimismo ha realizado un informe jurídico sobre las implicaciones que tiene el hecho de operar con drones sobre la protección de datos personales<sup>111</sup>.

---

<sup>107</sup> Véase el Reglamento de Ejecución (UE) 2019/947 consolidado que incluye los cambios del Reglamento de Ejecución (UE) 2020/639, Reglamento de Ejecución (UE) 2020/746, Reglamento de Ejecución 2021/1166 y Reglamento de Ejecución (UE) 2022/425. También el Reglamento Delegado (UE) 2019/945 consolidado que incluye los cambios del Reglamento Delegado (UE) 2020/1058.

<sup>108</sup> ESCRIBANO TORTAJADA, P., *op. cit.*, p. 244.

<sup>109</sup> *Idem*, p. 249.

<sup>110</sup> Agencia Española de Protección de Datos (AEPD). (2018). Guía de drones y protección de datos. Recuperado de <https://www.aepd.es/es/documento/guia-drones.pdf> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

<sup>111</sup> Informe jurídico de la AEPD (2019). Recuperado de <https://www.aepd.es/sites/default/files/2019-09/informe-juridico-rgpd-drones.pdf> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].



Existe un extenso trayecto por delante antes de que las comunidades de propietarios adopten de manera generalizada la videovigilancia mediante drones, pero es importante, teniendo en cuenta lo rápido que avanza tanto la tecnología como las malas prácticas, que se aborde cuanto antes este tipo de problemáticas y se encuentre una posible solución que pueda satisfacer a los propietarios que resulten lesionados. Mientras tanto, podemos afirmar que, en caso de que una hipotética comunidad de propietarios quisiera implementar esta tecnología de videovigilancia, deberá seguir las mismas pautas marcadas hasta el momento, es decir: lograr formalizar en un acuerdo en junta de propietarios tal intención (con las mayorías que explicita la LPH), abstenerse de enfocar el interior de las viviendas y fundamentar la medida en razones de seguridad para las personas y bienes de la comunidad, además de asegurarse de cumplir con la normativa vigente en materia de protección de datos personales.

### 2.3. Cámaras termográficas

A pesar de haberse mencionado brevemente, dado que es una de las funciones incorporadas de algunos drones, es relevante destacar que también hay sistemas de videovigilancia que se basan en el uso de cámaras térmicas. Estas cámaras son capaces de captar el calor corporal de nuestro cuerpo, creando una imagen con radiación infrarroja. A través de la termografía, se recopilan y analizan los datos obtenidos. Estas cámaras pueden ser inteligentes y estar dotadas de tecnología IoT, por lo que además obtienen otras funciones prácticas para el control y vigilancia<sup>112</sup>. La crisis sanitaria derivada de la pandemia de covid-19 generó un uso extendido de cámaras de videovigilancia para monitorear la temperatura de las personas, con el fin de detectar posibles síntomas de fiebre. Esta práctica provocó diversos pronunciamientos por parte de la AEPD en el ámbito de la protección de datos<sup>113</sup>.

Considerando el potencial invasivo de estos sistemas, sus implicaciones para la intimidad y la imagen personal en el ámbito de las comunidades de propietarios son significativas. Para abordar esta cuestión, se han estudiado los posibles conflictos derivados del uso de cámaras térmicas en otros países. Entre los resultados encontrados, se destaca el caso de *Kyllo vs United States*<sup>114</sup> como ejemplo relevante, donde un joven fue arrestado por la policía por cultivar marihuana en su casa. Gracias a la tecnología de las cámaras térmicas, la policía enfocó a su vivienda, sin una orden judicial, y descubrió el nivel de radiación de calor que provenía del interior. En una

---

<sup>112</sup> UIC Covid-19 Task Force. «Cámaras termográficas y covid-19: una guía práctica para su uso en el transporte público». International Union of Railways (UIC). París, 2020. Recuperado de [https://uic.org/IMG/pdf/uic\\_covid\\_taskforce\\_thermal\\_cameras\\_espanol.pdf](https://uic.org/IMG/pdf/uic_covid_taskforce_thermal_cameras_espanol.pdf) [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

<sup>113</sup> Por citar una de tantas, la resolución E/03884/2020 de la Agencia Española de Protección de Datos. Recuperado de <https://www.aepd.es/documento/e-03884-2020.pdf> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

<sup>114</sup> *Kyllo v. United States*: 533 U.S. 27 (2001)





primera instancia, se condenó a Kyllo a 5 años de prisión; este apeló a Corte de Apelaciones del Noveno Circuito de Estados Unidos (*United States Court of Appeals for the Ninth Circuit*) y perdió<sup>115</sup>. Siguió apelando hasta que el Tribunal Supremo de los EE. UU. falló a su favor y sostuvo que el ciudadano estadounidense había tenido una expectativa razonable de intimidad en el interior de su hogar, por lo que apuntar con un dispositivo de este tipo a una casa privada constituiría un registro policial en virtud de la Cuarta Enmienda, estableciendo que, para utilizar las cámaras termográficas de esta manera, se requería la orden de un juez<sup>116</sup>.

Esto sugiere que, en caso de que una comunidad de propietarios, por algún motivo de seguridad, deseara instalar un sistema de videovigilancia con cámaras térmicas, debería justificar dicha decisión en función de una necesidad razonable que pueda respaldar el peso de tal medida. Asimismo, debería seguir el cauce legal establecido por la LPH para la instalación de dicho sistema, lo que requeriría una mayoría de 3/5 de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de 3/5 de las cuotas de participación.

En este contexto, no está claro si las cámaras térmicas, al igual que las convencionales, pueden dirigirse hacia elementos comunes como puertas de entrada a viviendas o, por el contrario, esto podría considerarse ya una extralimitación insostenible para la intimidad de los propietarios. La otra cuestión controvertida es si estas cámaras, al captar directamente a las personas, pueden analizar el nivel de radiación de calor que emana de sus cuerpos. Como se mencionó anteriormente, durante la pandemia de la covid-19 se utilizaron de manera un tanto indiscriminada en lugares donde podían existir aglomeraciones, como estaciones de ferrocarril, para realizar un control de las entradas y salidas de las personas. Sin embargo, investigaciones recientes<sup>117</sup> han revelado que estas cámaras pueden monitorear datos tan íntimos como el deseo sexual en hombres y mujeres, al registrar el aumento de temperatura corporal en sus genitales, visible a través de la lente termográfica. Por lo tanto, es razonable determinar que esta tecnología, en el contexto de las comunidades de propietarios, podría implicar una seria invasión de la esfera más íntima de las personas que acceden o abandonan el edificio.

---

<sup>115</sup> CAMPISI, J.P., «The Fourth Amendment and New Technologies: The Constitutionality of Thermal Imaging», en *Villanova University Charles Widger School of Law Digital Repository*, núm. 46, 2001, 251 Recuperado de <https://digitalcommons.law.villanova.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=&httpsredir=1&article=3109&context=vlr> [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

<sup>116</sup> NIEVES SALDAÑA, M., «El derecho a la privacidad en los Estados Unidos: Aproximación diacrónica a los intereses constitucionales en juego», en *Teoría y Realidad Constitucional*, núm. 28, 2011, p. 288 (pp. 279-312). Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3883001.pdf> [fecha de última consulta: 18 de mayo de 2023].

<sup>117</sup> SALAZAR LÓPEZ, E. (2012). *Aplicación de la termografía a la psicología básica*. Universidad de Granada. Recuperado a partir de [https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/34929/SalazarLopez\\_Termografia\\_Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/34929/SalazarLopez_Termografia_Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y) [fecha de última consulta: 15 de mayo de 2023].

## V. ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN DE LA AEPD PS-00060/2023: UN GIRO SIGNIFICATIVO EN LA DOCTRINA SOBRE EL USO DE MIRILLAS DIGITALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El presente epígrafe se adentra en el análisis detallado de la Resolución de Procedimiento Sancionador del 30 de agosto de 2023 (PS00060/2023), expediente EXP202211775, emitida por la AEPD<sup>118</sup>. Esta resolución surge a raíz de una reclamación presentada por un propietario contra otro vecino, referente a la instalación de un sistema de videovigilancia (concretamente, una mirilla electrónica), planteando preocupaciones sobre posibles infracciones al artículo 6.1 del RGPD.

A lo largo de los antecedentes y fundamentos de esta resolución, se delimitan los hechos, argumentos y criterios legales que llevaron a la AEPD a considerar la conducta de la parte reclamada como una presunta infracción. La resolución, que culmina con la imposición de una sanción y la determinación de medidas correctivas, representa un giro relevante en la doctrina de la AEPD en relación con el tratamiento de datos personales a través de sistemas de videovigilancia en comunidades de propietarios. Este análisis crítico se propone desentrañar los elementos clave de la Resolución PS00060/2023, destacando las interpretaciones legales, las implicaciones para la protección de datos personales y, en última instancia, el impacto potencial en el uso de dispositivos de videovigilancia en el contexto de las comunidades de propietarios bajo régimen de propiedad horizontal.

Realizando un relato somero de los hechos, comentaremos que A.A.A., como parte reclamante, argumenta que B.B.B. instaló una mirilla digital en un edificio compartido, sin el consentimiento previo de la comunidad de propietarios, y ha solicitado su retirada sin obtener una respuesta adecuada. La documentación aportada incluye comunicaciones entre las partes, un reportaje fotográfico y un documento con características técnicas de la mirilla. La AEPD trasladó la reclamación a B.B.B., pero este no recogió la notificación, lo que llevó a la notificación por correo postal certificado. Tras admitir la reclamación a trámite, la AEPD inició un procedimiento sancionador por presunta infracción del RGPD y se consideró probado que B.B.B. instaló el sistema de videovigilancia sin el consentimiento de la comunidad de propietarios.

Estos hechos guardan similitudes con casos previamente expuestos a lo largo del trabajo, donde la AEPD no otorgaba razón al reclamante. En estas situaciones, se repite el escenario de instalación de sistemas de videovigilancia sin el consentimiento adecuado, generando presuntas infracciones RGPD que no fueron respaldadas por la AEPD. La Agencia no encontró fundamento en las alegaciones presentadas y, finalmente, una y otra vez, no fueron apreciadas como tales infracciones del RGPD.

Entrando en el argumento central expuesto por la AEPD en esta resolución, se detalló que el tratamiento de datos personales, como el llevado a cabo mediante

---

<sup>118</sup> Resolución PS00060/2023, del 30 de agosto de 2023. Recuperado de <https://www.aepd.es/documento/ps-00060-2023.pdf> [fecha de última consulta: 15 de septiembre de 2023].

un sistema de videovigilancia, solo es lícito si se cumplen determinadas condiciones. La condición relevante para este caso es la obtención del consentimiento del interesado o interesados, o sea, la comunidad de propietarios. La AEPD argumentó que, al no contar con el consentimiento de la comunidad de propietarios, el tratamiento de datos personales realizado por el reclamado al instalar el sistema de videovigilancia resultaba ilícito con base en el RGPD. Se subrayó la importancia del consentimiento como expresión de la voluntad de los afectados para que sus datos personales sean tratados, especialmente en situaciones que involucren la captación de imágenes a través de dispositivos de vigilancia. Asimismo, admitiendo la ausencia de consentimiento, la instalación del sistema de videovigilancia tampoco podía ampararse en ninguna otra condición prevista en el artículo 6.1 del RGPD. La falta de base legal para el tratamiento de datos personales fue un elemento central en la argumentación de la AEPD.

Finalmente, la AEPD, en concordancia con la afirmación de que no se prestó el debido consentimiento de la comunidad de propietarios para realizar la instalación de la mirilla digital, resuelve que hubo una infracción en materia de protección de datos amparada por el RGPD, reafirmando que las imágenes generadas por sistemas de cámaras o videocámaras son datos personales y, por lo tanto, están sujetas a la normativa de protección de datos. Por ello, se sostiene que la instalación de la mirilla no cumple con ninguna de las condiciones establecidas en el art. 6.1 RGPD, lo que constituye una infracción tipificada en el art. 83.5 del RGPD. Como consecuencia, la AEPD impone a B.B.B. una multa de 300 euros por esta infracción. Además, ordena a B.B.B. que, en un plazo de 30 días desde la recepción de la resolución, retire el sistema de cámaras o videocámaras del lugar actual o lo reoriente de manera que no capture zonas comunes de la vivienda ni la vivienda colindante.

Como hemos podido comprobar a lo largo de este trabajo, se han citado resoluciones anteriores de la AEPD donde se adoptaron unas posturas, en ciertos casos, que parecían menos proclives a considerar la instalación de mirillas digitales por parte de propietarios singulares como una infracción en materia de protección de datos. Para ello, se basaron en argumentos como la no afectación a la intimidad en zonas comunes, reforzando esta inclinación con la jurisprudencia penal sobre la validez de grabaciones en dichas áreas. Sin embargo, en la resolución actual objeto de estudio, la AEPD ha modificado su posición al considerar que la instalación de mirillas digitales por parte de propietarios singulares puede constituir una infracción en materia de protección de datos. Para quien realiza este análisis, hay que destacar este giro en la postura de la AEPD hacia una mayor consideración de la posible infracción en la instalación de mirillas digitales, pues este cambio refleja una adaptación a las preocupaciones crecientes sobre la privacidad en entornos residenciales y la necesidad de establecer límites más claros en la utilización de tecnologías de vigilancia en espacios compartidos, pues las nuevas tecnologías, como se ha reiterado a lo largo de este trabajo, van cobrando cada vez más protagonismo en los problemas globales sobre la intimidad o privacidad de las personas, pudiendo convertirse en herramientas útiles para la seguridad o, por el contrario, también en armas invasivas y peligrosas.



Leyendo esta resolución, parece que ha quedado muy lejos aquella aseveración de la AEPD donde se decía que la mirilla digital no realizaba un tratamiento de datos al actuar como una mirilla tradicional y, como tal, no era objeto de la aplicación del RGPD. Esta afirmación, desde esta humilde posición, se tornaba insensible y alejada de la realidad, y totalmente contraria a otras resoluciones de características similares en relación con otras tecnologías de videovigilancia. Con estas consideraciones, acogemos con satisfacción este cambio de postura de la AEPD, confiando en que contribuirá significativamente a la construcción de un entorno digital más respetuoso con la privacidad y con expectativas positivas para el futuro en términos de protección de datos y derechos fundamentales.

## VI. CONCLUSIONES

Tras lo expuesto en los apartados anteriores podemos extraer varias conclusiones.

1. Los derechos a la intimidad, propia imagen y protección de datos personales son derechos que, aunque nacen del mismo principio constitucional y universal como es la dignidad de la persona, son derechos totalmente independientes, a pesar de que en la práctica se confundan, como pone de manifiesto el dato de que, en ocasiones, los ciudadanos pidan la tutela de su intimidad ante la AEPD, no siendo la autoridad competente para verificar si existe o no una lesión en sus derechos a la intimidad o propia imagen.

2. Los derechos a la intimidad, propia imagen y protección de datos personales no son ilimitados ni absolutos, como tal, ya que poseen límites y pueden ser restringidos. Estas restricciones se tienen que llevar a cabo siguiendo el juicio de ponderación, comprobando si la medida restrictiva del derecho fundamental es necesaria, idónea y proporcionada.

3. En el marco de las comunidades de propietarios se han producido vulneraciones de los derechos a la intimidad, propia imagen y protección de datos personales como consecuencia de la instalación de dispositivos de videovigilancia. Tales dispositivos de videovigilancia pueden ser instalados en virtud de acuerdo de la junta de propietarios, con el cuórum requerido legalmente, o bien puede llevarse a cabo por decisión individual de propietarios singulares. Dependiendo del caso, los pronunciamientos judiciales varían, incluso de forma contradictoria, declarando o no tal vulneración de estos derechos.

4. Cuando estamos ante instalación de sistemas de videovigilancia en virtud de acuerdo de junta de propietarios, las decisiones judiciales son proclives a no considerar intromisión ilegítima a la intimidad y propia imagen la grabación de las entradas y salidas de las viviendas de los propietarios siempre y cuando se siga el cauce legalmente establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, se enfoque a zonas comunes del edificio y se fundamente la instalación del sistema con base en motivos de seguridad.

5. Cuando estamos ante instalación de sistemas de videovigilancia por decisión individual de propietarios singulares, los pronunciamientos judiciales no son



pacíficos. La jurisdicción civil considera que existe intromisión ilegítima a la intimidad y propia imagen cuando, sin consentimiento del afectado, se captaran imágenes y movimientos de forma continuada de las entradas y salidas de la vivienda familiar, incluso si se alegan motivos de seguridad para justificar su instalación. La jurisdicción penal, al contrario, considera estas grabaciones realizadas por propietarios singulares como proporcionales y razonables, pues convergen motivos de seguridad y derecho de propiedad, partiendo de presupuestos y principios diferentes ambas jurisdicciones.

6. No existe un criterio unificado sobre la consideración de los elementos comunes como un lugar apto para la realización de actos que se encuadren dentro del derecho a la intimidad y la propia imagen. En la jurisdicción civil, la consideración de los elementos comunes como un lugar no apto para el despliegue de la eficacia de los derechos a la intimidad y propia imagen depende de si la instalación de las cámaras ha sido autorizada por la junta de propietarios o, por el contrario, ha sido adoptada por decisión unilateral del propietario singular. En la jurisdicción penal siempre se considera que los elementos comunes de un edificio no son un lugar apto para el despliegue de la eficacia de los derechos a la intimidad y propia imagen, por lo que las grabaciones realizadas que captaran indicios delictivos se consideran una prueba válida en el proceso que no vulnera ningún derecho de intimidad, propia imagen o protección de datos.

7. Existe vulneración del derecho de protección de datos personales cuando no se sigue la legislación específica. A pesar de ello, la mayoría de los pronunciamientos de la AEPD cuando se refiere a instalación de sistemas de videovigilancias más modernos, tales como videoporteros o mirillas digitales, ha hecho gala de reticencias a considerar que existe realmente un tratamiento de datos en estos casos y, por lo tanto, descarta posibles lesiones. No obstante, cabe destacar el importante pronunciamiento de la AEPD del 30 de agosto de 2023 (PS00060/2023) donde se ha estimado una vulneración al derecho de la protección de datos por la instalación de una mirilla digital, pudiendo suponer esto un posible cambio de paradigma doctrinal en la AEPD.

8. Por los datos consultados a lo largo del trabajo, se puede considerar que la tecnología IoT, en conjugación con los sistemas de videovigilancia, puede ser clave para determinar si existe o no una vulneración de los derechos a la intimidad, propia imagen o protección de datos personales. Es por ello por lo que tanto los juzgados y tribunales como las autoridades de control encargadas de la tutela de estos derechos deben valorar la existencia de este elemento a la hora de ponderar las posibles intromisiones a estos derechos algo que en la práctica, como se ha podido estudiar de la jurisprudencia y resoluciones estudiadas, no se tiene lo suficientemente en cuenta al imperar el principio de presunción de inocencia.

9. Los mecanismos legales existentes para proteger a los propietarios de las posibles intromisiones ilegítimas en el marco de la ley de propiedad horizontal han resultado obsoletos y es necesaria una revisión legislativa que considere los significativos avances tecnológicos que se han ido desarrollando en el ámbito de la videovigilancia.



