

Instalación de cámaras de vigilancia en una Comunidad de Propietarios

El Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, el 23 de octubre de 2.024 dictó una importante sentencia sobre la instalación de cámaras en las zonas comunes de una comunidad de propietarios; avalando dicho acuerdo. Claro está que esta instalación debe tener un motivo acorde con la medida. En este caso para proteger la seguridad de los vecinos y de sus bienes al haber habido problemas de vandalismo. Por otro lado, al ser la causa el vandalismo en las zonas comunes, las cámaras nunca podrán captar imágenes en el interior de las viviendas de la Comunidad.

La sentencia precisa que la medida fue acordada por acuerdo de la junta de propietarios con los requisitos necesarios y respetando el principio de proporcionalidad en la limitación del derecho a la intimidad siendo el sistema idóneo para la finalidad legítima de proteger la seguridad de los vecinos y de sus bienes.

El Tribunal Supremo declara que el derecho a la intimidad garantiza al individuo un ámbito reservado de su vida coincidente con aquel en que se desarrollan las relaciones de tal naturaleza, pues permite mantenerlo excluido tanto del conocimiento como de las intromisiones de terceros, se trate de poderes públicos o de particulares, en contra de su voluntad. Tal derecho fundamental, que deriva del principio de respeto a la dignidad de la persona que reconoce el artículo 10 de la Constitución, implica 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; como se recoge en las sentencias del Tribunal Constitucional de 27 de octubre y 1 de diciembre de 1.988, 17 de octubre de 1.991, 11 de abril y 9 de mayo de 1.994, 16 de diciembre de 1.996 y 10 de abril de 2.000.

Por lo que hay que incardinar el derecho a la intimidad con los sistemas de videovigilancia, regulado en la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de protección civil del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. Así en el artículo 7.1.º y 5.º se considera como constitutivos de una intromisión ilegítima el emplazamiento en cualquier lugar de aparatos de escucha, de filmación, de dispositivos ópticos o de cualquier otro medio apto para grabar o reproducir la vida íntima de las personas y la captación, reproducción o publicación por fotografía, filme o cualquier otro procedimiento, de la imagen de una persona en lugares o momentos de su vida privada o fuera de ellos, salvo los casos previstos en el artículo 8.2. Tal intromisión ilegítima no se produce si estas conductas tienen lugar con el consentimiento expreso del afectado o están autorizadas expresamente por la ley (artículo 2 de dicha ley orgánica).

Y siendo doctrina del Tribunal Constitucional que el **derecho a la intimidad no es absoluto, como no lo es ninguno de los derechos fundamentales, pudiendo ceder ante intereses constitucionalmente relevantes**, siempre que el recorte que aquél haya de experimentar se revele como necesario para lograr el fin legítimo previsto, proporcionado para alcanzarlo y, en todo caso, sea respetuoso con el contenido esencial del derecho; como así se define en la STC 28 de febrero y 9 de mayo de 1.994, 7 de febrero y 25 de abril de 2.024.

Por lo que no captando imágenes en el interior de las viviendas, tan solo las captan en las zonas comunes del edificio; ello no significa que la instalación de cámaras de videovigilancia en las zonas comunes del edificio en régimen de propiedad horizontal sea completamente irrelevante para la intimidad de quienes habitan en las distintas viviendas del edificio; aunque la captación de imágenes en esas zonas comunes no afecta al derecho a la intimidad de esos vecinos tan intensamente como afectaría la captación de imágenes en el interior de sus viviendas, la posibilidad de que pueda

conocerse quién entra en el edificio y accede a una de las viviendas del mismo, y en qué circunstancias lo hace, supone una afectación de la intimidad de los vecinos.

Ahora bien, el derecho a la intimidad, como todos los derechos, no es un derecho absoluto; y en un edificio en régimen de propiedad horizontal puede llegar a saberse, por diversos medios, quiénes acceden al edificio e incluso quiénes lo hacen a determinadas viviendas, lo que supone una limitación del derecho a la intimidad de los vecinos; como por ejemplo las puertas de las viviendas suelen estar dotadas de mirillas que permiten a sus moradores observar quién pasa por delante; o puede acordarse el establecimiento de un servicio de conserjería, en cuyo caso el conserje podrá tener conocimiento de quiénes acceden al edificio e incluso pueden llegar a conocer a qué vivienda se dirige quien accede al edificio; con lo que se trata de limitaciones de dicho derecho a la intimidad acordes a los usos sociales que delimitan la protección de este derecho fundamental y que se encuentran justificadas por la protección de la seguridad de las personas que viven en el edificio y de sus bienes, y por el adecuado servicio al edificio.

Por lo que para tal instalación se exige un título legitimador de dicha instalación y que la afectación del derecho a la intimidad personal y familiar de los vecinos causada por la instalación del sistema de videovigilancia sea proporcionada. Y en este sentido el artículo 22.1 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales prevé que las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, podrán llevar a cabo el tratamiento de imágenes a través de sistemas de cámaras o videocámaras con la finalidad de preservar la seguridad de las personas y bienes, así como de sus instalaciones. Estableciéndose determinados requisitos para la instalación de dichos sistemas de videovigilancia y limitaciones a la captación de imágenes en la vía pública, plazo para la supresión de las imágenes grabadas, información sobre la instalación del sistema, etc.

Y en el presente asunto concurre el título legitimador para la instalación del sistema de videovigilancia en el edificio en régimen de propiedad horizontal sobre el que está constituida la comunidad de propietarios demandada; y respeta del principio de proporcionalidad en la limitación del derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, la instalación del sistema de videovigilancia es idónea para la finalidad legítima de proteger la seguridad de los vecinos y de sus bienes. Además, puede considerarse razonablemente justificada su necesidad por el acaecimiento de actos de vandalismo en el edificio con anterioridad a su instalación y no es desproporcionada, no solo porque la instalación y puesta en funcionamiento de las cámaras era conocida por todos los vecinos y porque solo se captan imágenes de las zonas comunes del edificio, sino también por las cautelas adoptadas para custodiar las imágenes y para que el acceso a tales imágenes grabadas por el sistema esté muy limitado; todo ello medidas adoptadas por la Comunidad. Por lo que la instalación tiene un motivo acorde y proporcionado a la limitación del derecho fundamental a la intimidad.

Salvo mejor opinión en Derecho.