

ESTUDIOS
JURISPRUDENCIALES

1. DERECHO CIVIL

1.1. Parte general

La mirilla digital como sistema de videovigilancia: límites legales y jurisprudenciales

The digital peephole as a video surveillance system: legal and jurisprudential limits

por

ELENA FERNÁNDEZ DE LA IGLESIA*
Profesora de Derecho Civil. UCM

RESUMEN: La tecnología ha traído a nuestros domicilios dispositivos como las mirillas digitales, que mejoran la seguridad, pero plantean conflictos jurídicos en propiedad horizontal ya que estas pueden mostrar imágenes en tiempo real o incorporar funciones de grabación, transmisión y almacenamiento. El problema surge cuando se captan zonas comunes, pudiendo afectar al derecho fundamental a la intimidad, regulado en el artículo 18 CE, el cual protege la intimidad personal y familiar, haciéndose eco además de la inviolabilidad del domicilio y la libertad informática. Este derecho debe ponderarse con otros como la seguridad, siempre bajo el principio de proporcionalidad. En la propiedad horizontal, las zonas comunes (portales, pasillos, escaleras) son copropiedad y gozan de protección frente a injerencias indebidas. La LOPDGDD regula la videovigilancia, imponiendo obligaciones como carteles informativos, limitación de ángulos de grabación y conservación máxima de 30 días. La jurisprudencia del TS ha comparado las cámaras con prácticas tradicionales de vigilancia, como la mirilla o el portero, hablando en este momento de la potencialidad de grabación para apreciar intromisión ilegítima, incorporando el criterio de proporcionalidad y consolidando a través de la STS 3579/2025 la doctrina jurisprudencial, considerando ilegítima una mirilla digital por su capacidad desproporcionada de captar imágenes. El conflicto central enfrenta seguridad y privacidad, siendo necesario ponderar ambos derechos.

* Número de investigador. Código ORCID: 0000-0003-0999-9044

La solución pasa por limitar funciones intrusivas, exigir autorización comunitaria y garantizar el respeto al RGPD y a la LOPDGDD.

ABSTRACT: *Technology has brought devices such as digital peepholes into our homes, which improve security but raise legal conflicts in condominiums as they can display images in real time or incorporate recording, transmission and storage functions. The problem arises when common areas are captured, which may affect the fundamental right to privacy, regulated in Article 18 of the Spanish Constitution, which protects personal and family privacy, also echoing the inviolability of the home and freedom of information. This right must be weighed against others such as security, always under the principle of proportionality. In condominiums, common areas (entrances, corridors, stairways) are jointly owned and enjoy protection against undue interference. The LOPDGDD regulates video surveillance, imposing obligations such as informative signs, limitation of recording angles and maximum storage of 30 days. The jurisprudence of the Supreme Court has compared cameras with traditional surveillance practices, such as peepholes or door entry systems, referring to the potential for recording to assess unlawful interference, incorporating the criterion of proportionality and consolidating case law through Supreme Court Ruling 3579/2025, which considers digital peepholes to be unlawful due to their disproportionate capacity to capture images. The central conflict pits security against privacy, making it necessary to weigh both rights. The solution involves limiting intrusive functions, requiring community authorisation and ensuring compliance with the RGPD and the LOPDGDD.*

PALABRAS CLAVE: Mirilla digital. Derecho a la intimidad. Derecho a la seguridad. Protección de datos.

KEY WORDS: *Digital peephole. Right to privacy. Right to security. Data protection.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. EL DERECHO FUNDAMENTAL A LA INTIMIDAD Y A LA PRIVACIDAD.—III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ÁMBITO DE LAS ZONAS COMUNES.—IV. MIRILLAS ELECTRÓNICAS EN PUERTAS DE VIVIENDAS: ASPECTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS. A. LA MIRILLA ELECTRÓNICA EN LA STS 3579/2025, DE 17 DE JULIO. B. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS SSTs 600/2019, 1399/2024 Y 3579/2025.—V. POSIBLE INTRO-MISIÓN ILEGÍTIMA EN LA ESFERA DE LA INTIMIDAD Y PRIVACIDAD DE LAS PERSONAS.—VI. COMPATIBILIZACIÓN DE INTERESES: SEGURIDAD VS. PRIVACIDAD —VII. CONCLUSIONES.—VIII. BIBLIOGRAFÍA.—IX. ÍNDICE DE AUTOS, SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO AUDIENCIAS Y JUZGADOS CITADAS POR ORDEN CRONOLÓGICO.—X. LEGISLACION CITADA

I. INTRODUCCIÓN

El avance y gran desarrollo de la tecnología ha llegado a nuestros hogares con el objetivo de hacer nuestra vida más sencilla a través de dispositivos domóticos orientados a aumentar el confort en nuestra vivienda, aunque también existen soluciones que aplican esta tecnología a la seguridad del hogar. Uno de estos dispositivos electrónicos son las mirillas digitales que consisten en una pequeña cámara

que se coloca en el lugar de la mirilla de la puerta y una pantalla LCD que muestra lo que ocurre al otro lado de la puerta. Este dispositivo puede tener una conexión al teléfono móvil en donde se activa la imagen e incluso puede que grabación cuando la cámara detecta movimiento al otro lado de la puerta.

Desde la existencia y utilización de estos dispositivos, se plantea la relevancia de la instalación de mirillas electrónicas en puertas de viviendas situadas en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal ya que surge una problemática de la posible colisión entre el interés individual en reforzar la seguridad doméstica y el derecho fundamental a la intimidad y privacidad de los vecinos y terceros que transitan por las zonas comunes.

Se nos ocurren algunos ejemplos en los que este tipo de mirilla podría violar diferentes derechos. En primer lugar, teniendo en cuenta que una mirilla digital con grabación permanente capta y almacena las entradas y salidas de un vecino con quien no se tiene relación, revelando sus horarios, visitas y rutinas. Esa información afecta directamente a su vida privada y familiar. Si las grabaciones de la mirilla se difunden sin consentimiento (por ejemplo, mostrando imágenes de un vecino en compañía de una persona y generando rumores), se puede dañar su reputación, vulnerando el derecho al honor. Por otro lado, la cámara capta y almacena, imágenes identificables de vecinos o visitantes en el rellano y si estas se comparten en un grupo de WhatsApp de la comunidad, se estaría violando el derecho a su imagen. Y, no olvidemos que, aunque sea en un espacio común, cada persona conserva el derecho a controlar el uso de su imagen. Si la mirilla tiene un ángulo de visión amplio y llega a grabar el interior de otra vivienda al abrirse la puerta, se estaría vulnerando la inviolabilidad domiciliaria, ya que ese espacio goza de la máxima protección constitucional. Por último, si la mirilla está conectada a la nube y transmite datos de forma insegura, permitiendo que un tercero acceda a imágenes y metadatos (fecha, hora, patrones de movimiento). El vecino pierde el control sobre su información personal, lesionando su libertad informática. Ejemplos ilustrativos de la necesidad de estudio de este tema.

En una *vivienda domotizada* los dispositivos inteligentes aportan comodidad y seguridad, pero también pueden generar colisiones con derechos fundamentales, sobre todo con los del artículo 18 CE (intimidad, honor, propia imagen, inviolabilidad del domicilio y libertad informática). Por ejemplo, los sistemas de videovigilancia y control de accesos ya sea con cámaras interiores/exteriores, mirillas digitales, timbres con cámara (tipo Ring) captan imágenes o audios de vecinos, visitantes o incluso de la vía pública y pueden afectar al derecho a la intimidad, propia imagen e inviolabilidad del domicilio. Los cada vez más utilizados asistentes virtuales y altavoces inteligentes (Alexa, Google Home, Siri) que escuchan permanentemente para activarse por voz, pueden grabar conversaciones privadas y transferirlas a servidores externos, pudiendo ocurrir una vulneración de la intimidad y libertad informática. O, los sensores y dispositivos de monitoreo (sensores de movimiento, detectores de presencia, medidores de consumo energético) tienen el riesgo de que al generar patrones de comportamiento (horarios, rutinas, ausencias del hogar), origina un perfilado intrusivo con el consiguiente riesgo para la intimidad personal y familiar. Por otro lado, las cerraduras y sistemas de acceso inteligentes (cerraduras biométricas, acceso por huella dactilar o reconocimiento facial), almacenan datos biométricos especialmente sensibles pudiendo vulnerarse la libertad informática y

protección de datos. Los electrodomésticos inteligentes conectados a la red (IoT) (como los televisores Smart TV con cámara/micrófono, frigoríficos conectados, robots aspiradores con mapeo) recopilan datos de hábitos de consumo, grabaciones ambientales o mapas del hogar originándose con ello una intromisión en la intimidad y seguridad del domicilio. Por último, los sistemas de control remoto y gestión energética (apps que controlan luces, persianas, calefacción), si se produce un ciberataque puede revelar cuándo una casa está vacía o manipular servicios esenciales afectando a la seguridad personal e inviolabilidad del domicilio. En resumen, los riesgos que generan los dispositivos domóticos pueden entrar en colisión con derechos fundamentales cuando captan, almacenan, transmiten o exponen información personal o del entorno del domicilio sin control suficiente.

Finalmente señalar que el objetivo de este artículo es analizar este conflicto jurídico desde una perspectiva constitucional, legal y jurisprudencial, para ello nos hacemos eco de la reciente STS 3579/2025, de 17 de julio, a través de la cual se busca declarar una intromisión al derecho a la intimidad por utilización de una cámara/mirilla electrónica en una vivienda en un bloque de pisos. El conflicto evidente que se plantea ante el Tribunal es que realmente no hay apreciación ni visualización por parte de los demandados de aspectos de la vida privada de los demandantes, ni concurrencia de expectativa razonable de privacidad en una zona común del edificio como es el rellano al que se dirige la cámara y, por tanto, entienden que no hay existencia de intromisión ilegítima.

II. EL DERECHO FUNDAMENTAL A LA INTIMIDAD Y A LA PRIVACIDAD

El término intimidad aparece como una noción básica, pero ha sido objeto de múltiples controversias sobre su significado. Cuando hablamos de intimidad nos referimos a la existencia de ese espacio propio de disfrute de libertad, el cual quiere protegerse contra las intromisiones no deseadas. Aunque para referirnos a este espacio no sólo se utiliza el término intimidad, sino que también se habla de privacidad, vida privada, ámbito íntimo, etc¹.

El derecho a la intimidad personal y familiar se encuentra regulado en el artículo 18 de la Constitución Española, aunque es especialmente importante la labor del Tribunal Constitucional para aclarar las dificultades que conciernen al conjunto de normas y a la definición de este derecho. Esta actuación ayuda a la configuración del derecho de la intimidad y en su coordinación sistemática con otros derechos fundamentales.

Este artículo 18 de la CE fue novedoso a nivel histórico constitucional. En su primer apartado se garantiza el “derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen” y para desarrollar este primer punto, en los siguientes apartados se especifican alguna de las manifestaciones de estos derechos. En este estudio nos interesa lo mencionado en el apartado segundo donde se indica que “el domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin el consentimiento del titular o resolución judicial” y el cuarto en donde se indica que “la ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad personal y familiar de los ciudadanos y el pleno ejercicio de los derechos”.

Dentro del articulado constitucional se prevé en el artículo 20.4 unos límites a los derechos al honor, a la intimidad y a la propia imagen, así como la protección de la juventud y la infancia y estos son la libertad de expresión y el derecho a la información. Evidentemente, también debe tenerse en consideración lo dispuesto en el artículo 10 CE que fundamenta los derechos en la dignidad humana y en el libre desarrollo de la personalidad, además de que estos deben ser interpretados a la luz de los tratados internacionales.

Además de lo contemplado en la Constitución, encontramos referencias a este derecho en otras normas, como ocurre en el artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos en referencia al derecho de toda persona al respeto de la vida privada y familiar. Igualmente encontramos la regulación a este derecho en el artículo 7 de la Carta de Derechos Fundamentales de la UE en donde se incluye dentro de este respeto el domicilio y sus comunicaciones.

La intimidad es un derecho personalísimo, que garantiza a la persona un ámbito propio frente a injerencias externas. Como hemos indicado, es necesario ponderar este derecho con otros, como la libertad de información o la seguridad². Con todo ello, el Tribunal Constitucional lleva tiempo afirmando que el derecho al honor y otros derechos reconocidos en el artículo 18 CE aparecen como derechos vinculados a la propia personalidad, derivados sin duda de la dignidad de la persona que reconoce el artículo 10 CE³.

El ámbito de la intimidad y privacidad en la inviolabilidad del domicilio ya que se tienen en cuenta como ámbito protegido de la intimidad, aunque no hace referencia exclusivamente al espacio físico en sí mismo, sino que también se tienen en cuenta lo que en él hay de emanación de la persona y de la esfera privada. Según todo ello, la regla de la inviolabilidad del domicilio es de contenido amplio e impone una extensa serie de garantías y facultades, en las que se comprende vedar toda clase de invasiones, incluidas las que puedan realizarse sin penetración directa por medio de aparatos mecánicos, electrónicos u otros análogos⁴.

No sólo es especial el ámbito de la inviolabilidad del domicilio en el caso que nos ocupa, sino que también debemos tener en consideración la libertad informática según lo dispuesto en el artículo 18.4 CE en donde se indica que la ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad personal. Este mandato fue cumplido con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, que pretende implantar mecanismos cautelares que prevengan las violaciones de la privacidad que pudieran resultar del tratamiento de la información⁵.

Y, por último, debemos referirnos al conflicto de derechos, ya que la colisión entre los previstos en los artículos 18 y 20 CE dio lugar a numerosos recursos de amparo ante el Tribunal Constitucional, a partir de los cuales se fue elaborando una sólida doctrina sobre la relación entre el derecho a la intimidad, al honor y a la propia imagen, y otras cuestiones especiales como la inviolabilidad del domicilio y la libertad informática.

III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ÁMBITO DE LAS ZONAS COMUNES

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes, aunque con el tiempo se ha ido

separando de la comunidad⁶. En la LPH⁷ confluye el derecho de la propiedad privativa con la copropiedad de los demás elementos comunes, fijando una cuota de participación de cada copropietario que determina la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Esto significa que confluyen elementos privativos con otros comunes a todos los copropietarios de un mismo edificio.

La naturaleza jurídica de los elementos comunes en los edificios residenciales es la de ser una copropiedad inseparable que pertenece a la comunidad de propietarios, no a un solo individuo. Dentro del artículo 3 LPH, apartado b), se refiere a los elementos comunes como instalaciones y servicios, en ocasiones se denominan comunes y en otras generales. Asimismo, el artículo 396 del Código Civil⁸ define los elementos comunes enumerando los siguientes, aunque esta relación no constituye un número cerrado:

- El suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas.
- Elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga.
- Las fachadas con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores.
- El portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo.
- Los ascensores.
- Las instalaciones, conducciones y canalizaciones (hasta la entrada al espacio privativo).
- El desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar.
- Las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos.
- Las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio.
- Las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación.
- Las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles

En el caso que nos ocupa, los elementos comunes que son de nuestro interés son el portal, las escaleras, porterías, corredores y pasos, ya que todos ellos son susceptibles de estar frente a la puerta de una vivienda que podría tener una mirilla digital.

La puerta de la vivienda sería un elemento privativo, entendiendo que los espacios comprendidos dentro de los límites que figuren en el título de propiedad del piso o local. Esta puerta de entrada puede aprovecharse en exclusiva por su propietario y no debe contar con nada ni nadie para su uso y disfrute siempre dentro de los estatutos y conforme a su destino. Es decir, este dispositivo domótico que sería la mirilla digital se encuentra situado entre los elementos comunes y privativos dentro de la propiedad horizontal, aunque instalado en sí en un elemento privativo.

Los copropietarios tienen derecho a utilizar estos elementos comunes, pero siempre sin menoscabar los derechos de otros copropietarios. Esto quiere decir que cada propietario utilizará estas zonas comunes sin interferir con el uso y disfrute que otros tienen sobre las mismas partes del edificio.

La jurisprudencia ha establecido límites estrictos a la instalación de cámaras o sistemas de grabación que puedan afectar a la privacidad de los vecinos en portales, pasillos o rellanos, pero aun así el Supremo avala las cámaras de seguridad en las comunidades. Así podemos comprobarlo en la STS de 23 de octubre de 2024 en donde se aprobó por la comunidad colocar cámaras en cada rellano después de que un vecino sufriera actos vandálicos en su puerta, una de las propietarias impugnó el acuerdo argumentando vulneración de su derecho a la intimidad. En el presente caso se comprobó que las cámaras cumplían con las normas de privacidad ya que sólo podía acceder a las grabaciones el técnico homologado, había carteles informativos avisando de la vigilancia en la comunidad, no se grababa la vía pública ni interiores de viviendas, más allá del umbral de la puerta, y las imágenes se conservaban sólo durante 30 días.

En esta sentencia, el Alto Tribunal confirma que las cámaras solo captaban imágenes de las zonas comunes, aunque menciona que la videovigilancia puede suponer cierta intromisión en la intimidad, pero recuerda que el derecho a la intimidad no es absoluto, tal como hemos indicado anteriormente por la confrontación de derechos, y puede ceder ante fines legítimos si se cumplen los requisitos de proporcionalidad y necesidad. Lo que nos interesa de este asunto es que el TS comparó las cámaras con otros medios tradicionales de control en las comunidades como pueden ser las mirillas o la presencia de un portero, lo cual también puede limitar en parte la intimidad, pero se acepta socialmente en favor de la seguridad y las cámaras son una extensión tecnológica de estas prácticas habituales.

El artículo 22 de la LOPDGGDD⁹ regula el tratamiento con fines de videovigilancia, con el objetivo de preservar la seguridad de personas y bienes, ahora bien, dicha habilitación se acompaña de obligaciones estrictas para proteger la privacidad de los vecinos y visitantes las cuales son:

- Información clara de la existencia de cámaras.
- La comunidad tiene que colocar carteles visibles en los accesos a las zonas videovigiladas indicando que el área está bajo vigilancia.
- Las cámaras sólo pueden grabar las zonas comunes internas de la comunidad, es decir, está prohibido enfocar espacios privados de terceros o áreas públicas más allá de la finca.
- Debe haber un control de acceso a las imágenes y sólo podrán acceder a ellas personas autorizadas, normalmente los técnicos homologados.
- El equipo de grabación debe ubicarse en un lugar seguro o de acceso restringido.
- El visionado de imágenes sólo está justificado ante incidencias de seguridad y nunca para curiosear.
- Se debe cumplir con el plazo de conservación establecido en la ley, determinando que en general no se deben conservar más de 30 días desde su captación, aunque existen excepciones.
- Además de ello, las comunidades deben aprobar correctamente la decisión y cumplir con las garantías de privacidad.

IV. MIRILLAS ELECTRÓNICAS EN PUERTAS DE VIVIENDAS: ASPECTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS

Una mirilla electrónica es un dispositivo moderno que reemplaza la mirilla tradicional de una puerta. Este dispositivo consiste en una cámara exterior y una pantalla interior que muestra la imagen de quien está en la puerta, el objeto es mejorar la visibilidad y la seguridad. No todas las mirillas digitales son iguales pero estos dispositivos pueden incluir funciones avanzadas como sensores de movimiento, visión nocturna, conectividad Wi-Fi para ver la imagen en un móvil e incluso la capacidad de grabar vídeos o hacer fotos.

¿Cómo funciona una mirilla electrónica? Hay tres pasos que componen el funcionamiento de estos dispositivos. El primero es la instalación de una pequeña cámara en la puerta para capturar imágenes del exterior; el segundo es que la imagen se proyecta en una pantalla instalada en el interior de la vivienda para poder ver con claridad quién está fuera sin necesidad de acercarse a la puerta; y, el tercero, es la activación de la cámara al llamar al timbre o al detectar movimiento y con ello se muestra la imagen en la pantalla.

Su funcionamiento tiene esos tres pasos básicos, aunque existen en otras mirillas funciones adicionales como pueden ser: conectividad Wi-Fi, lo que permite ver la imagen a través de una aplicación móvil en tu teléfono incluso sin estar en casa; visión nocturna, lo que permite una buena visibilidad incluso en condiciones de poca luz; sensores de movimiento, la cámara automáticamente detecta actividad frente a la puerta; y, grabación, ya que algunos modelos tienen la capacidad de grabar fotos o vídeos de ese movimiento.

En función de lo que ya hemos determinado en los apartados anteriores, así como la legislación y jurisprudencia ya mencionadas, podemos hacer una distinción de la normativa entre mirillas digitales sin grabación y mirillas digitales con grabación.

Si la mirilla digital no almacena imágenes ni vídeos, sino que simplemente muestra lo que ocurre al otro lado de la puerta en tiempo real, se permite su instalación ya que no existe un tratamiento de datos personales, sino que funciona como una mirilla tradicional.

Si la mirilla digital tiene una función de grabación y los almacena en una tarjeta SD, en un dispositivo interno o en la nube, ya estamos hablando de tratamiento de datos personales y entra en juego la normativa relativa a privacidad. Según lo que hemos comentado ya de la STS de 23 de octubre de 2024, existen ciertas obligaciones que se deben cumplir para poder colocar una cámara de videovigilancia, por lo que, si colocas la cámara en tu propiedad, deberás llevar a cabo los mismos requisitos que se exigen a la comunidad de vecinos para grabar las zonas comunes. Entre estos requisitos está el de señalar la zona como videovigilada de forma visible y con la información mínima de quién es el responsable y cómo ejercer los derechos de acceso o supresión; la conservación de las imágenes debe estar limitada a un máximo de 30 días; el ángulo de visión debe ser mínimo, sólo debe estar lo estrictamente necesario frente a la puerta; en el caso de comunidades se debe pedir permiso si se graban zonas comunes; y, si la aplicación sube las imágenes a una nube se deberá proteger el acceso con contraseñas seguras.

A. LA MIRILLA ELECTRÓNICA EN LA STS 3579/2025, DE 17 DE JULIO

En el caso que nos ocupa se presenta una demanda por unos vecinos alegando que existe una intromisión a su derecho a la intimidad, la cuestión llega al TS ante quien se presenta recurso de casación por infracción del artículo 7 de la ley del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen¹⁰ y vulneración del artículo 18 CE por instalación de mirilla en puerta de vivienda con funciones de grabación, sin embargo no hay apreciación ni visualización por parte de los demandados de aspectos de la vida privada de los demandantes, ni concurrencia de expectativa razonable de privacidad en una zona común del edificio, por lo que los recurrentes estiman que no hay intromisión ilegítima.

Según estudia el TS, la mirilla instalada no cumple sólo la función de visor, sino que detecta el movimiento y se puede configurar para hacer fotografías y enviar alerta al teléfono o incluso comenzar a grabar el vídeo cuando se detecta el movimiento, esto lo saben porque cuando hay movimiento, los demandantes oyen un “clic” y se enciende el piloto rojo del dispositivo de la mirilla de la puerta de la vivienda de los demandados durante unos segundos. Sin embargo, los demandados consideran que no se concreta qué tipo de escenario familiar o privado se invade con la instalación del dispositivo, ya que no consideran que el rellano de un edificio sea ámbito reservado y además de ello alegan que la instalación de la mirilla sólo tiene como fin la seguridad.

El TS ya se ha pronunciado en varias ocasiones sobre la afectación que la instalación de dispositivos electrónicos con capacidad de captar la imagen, e incluso transmitirla o grabarla, puede tener para el derecho a la intimidad. Además, anteriormente han tenido en cuenta la trascendencia del principio de proporcionalidad en la valoración del conflicto que se produce entre el derecho a la intimidad y los intereses que se persiguen con la instalación del dispositivo¹¹. Según lo dispuesto por esta sala, basta con que un dispositivo electrónico tenga la potencialidad de captar o grabar imágenes dentro del domicilio para considerarse una intromisión en la intimidad, sin necesidad de que dicha captación realmente ocurra.

En el caso concreto, el Tribunal Supremo considera que la instalación de un dispositivo con capacidad de captación, transmisión y almacenamiento potencial de imágenes representa una afectación relevante del derecho a la intimidad, ya que se activa cada vez que alguien llega o sale de la vivienda y permite ver el interior de la misma. Por todo ello concluye que dicha afectación no resulta proporcionada en relación con el beneficio que procura a los demandados, por lo que se declara que supone una intromisión ilegítima.

Las cuestiones clave del fallo de la sentencia que nos ocupa son: la potencialidad del dispositivo, ya hemos visto que el Tribunal no exige una captación real, sino que basta con que el dispositivo esté habilitado o el mismo pueda hacer fotografías para invocar el cuidado del derecho a la intimidad; la jurisprudencia previa, la cual ya hemos mencionado pero desarrollaremos a continuación; el principio de proporcionalidad, necesaria para balancear el derecho a la privacidad frente al interés en la seguridad, considerando en este caso el TS que es desproporcionado; y, el resultado concreto del caso que nos ocupa, considerando el TS que existe una intromisión ilegítima puesto que la instalación supera los límites admisibles.

Además de ello debemos considerar que, independientemente de si se graban zonas en las que se puede afectar a la intimidad de otros copropietarios, para poder instalar una mirilla digital en una Comunidad de Propietarios se deben cumplir con determinados requisitos. El primero de ellos es pedir permiso a la misma si se graba cualquier zona común o si puede captar a otros vecinos. El acuerdo debe ser de la junta de propietarios por mayoría de 3/5 partes de las cuotas de participación.

El segundo requisito es que debe cumplirse con la Ley de Protección de Datos y para ello se debe considerar que la mirilla con grabación está sujeta a la misma por el tratamiento de datos; que es obligatorio colocar un cartel de aviso visible que informe de la zona vigilada y los datos del responsable del tratamiento; que el responsable debe llevar un Registro de Actividades de Tratamiento y estar registrado en la Agencia Española de Protección de Datos; y, por último, es que el almacenamiento de las imágenes debe ser seguro y eliminarse en el plazo legal establecido de 30 días.

Y, por último, la exigencia de que debe evitarse la intrusión en la privacidad. Para ello la cámara no debe grabar la vía pública ni las áreas comunes del edificio y tampoco las puertas de los vecinos, como ocurre en el presente caso, y además de ello la grabación debe ser solo para uso personal e individual, no como ocurre en los sistemas de vigilancia de la comunidad.

B. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS SSTs 600/2019, 1399/2024 Y 3579/2025

Como hemos podido comprobar, el Tribunal Supremo ha ido configurando una línea jurisprudencial de protección del derecho a la intimidad domiciliaria, con base en el art. 18.1 CE, como consecuencia de la proliferación de dispositivos electrónicos como son cámaras, mirillas electrónicas, videoporteros avanzados... La cuestión central es si constituiría una intromisión ilegítima la mera potencialidad del dispositivo o se exige captación real de imágenes. Para dar respuesta a ello acudimos a las SSTs 600/2019, 1399/2024 y 3579/2025.

La STS 600/2019, que analizaremos primero por orden de antigüedad, es aquella en la que se instala una cámara que podía captar imágenes del interior de una vivienda colindante. Como sentencia que marca una doctrina inicial determina que basta la potencialidad de captación para considerar la intromisión ilegítima, aunque no se haya acreditado una grabación efectiva ya que un tercero puede observar el interior del domicilio y esto afecta al derecho a la intimidad. En resumidas cuentas, esta sentencia consolida por primera vez la tesis de la “intromisión por potencialidad”, determinando que la potencialidad de grabación del dispositivo, aunque la misma no esté en marcha o no tenga tarjeta SD o conexión con la nube, no garantiza la protección al derecho a la intimidad.

La STS 1399/2024 flexibiliza lo dispuesto en la sentencia anterior; en ella se discute la legitimidad de ciertos mecanismos de control comunitario que se consideran tradicionales. Reconoce que el derecho a la intimidad puede verse limitado por usos sociales aceptados y por justificaciones de seguridad, siempre que la afectación sea proporcional y razonable. Es decir, establece la limitación al derecho a la intimidad y al de la protección de datos personales, pero siempre en favor del

principio de proporcionalidad. Por ejemplo, se considera que una mirilla tradicional podría afectar al derecho a la intimidad, pero, al ser su alcance mínimo y tolerado socialmente, se considera que no constituye una intromisión ilegítima y por tanto es proporcional.

Y, por último, la STS 3579/2025 supone un avance entre el derecho a la intimidad, la protección de datos personales, la protección a la seguridad y el principio de proporcionalidad. El supuesto de dicha sentencia discute la instalación de un dispositivo en la puerta de acceso con capacidad de captar, transmitir y almacenar imágenes. Es decir, se discute sobre la instalación de una mirilla digital con grabación. En este caso se combina la doctrina de las dos sentencias anteriores, ya que determina que la potencialidad de captación es suficiente para considerar una intromisión en el derecho a la intimidad, pero matiza con el criterio de la proporcionalidad que se recoge en la sentencia de 2024.

En este caso, como el dispositivo se activaba cada vez que alguien entraba o salía, permitiendo ver incluso el interior de la vivienda, se consideraba que la afectación a la intimidad era desproporcionada, incluso si grabase lo que ocurre podríamos hablar de afectación a la protección de datos personales, aunque si cumpliese con las medidas para la instalación del dispositivo, consideraría que su uso quedaría justificado en términos de proporcionalidad y usos sociales. El hecho de que se pueda grabar parte del interior de la vivienda es determinante puesto que el domicilio constituye el núcleo más intenso de intimidad y se podría entender que esa instalación fuese una forma de vigilancia encubierta que excede el uso legítimo individual¹².

Según lo dispuesto en la Directiva Europea sobre Protección de Datos, se prohíbe la instalación de una cámara que apunte hacia la vía pública y grabe a los viandantes sin su consentimiento ya que son un dato personal y debe regirse su tratamiento por las leyes relativas a la protección de datos¹³. La sentencia Ryneš contra Úřad del TJUE establece un añadido a la Instrucción al considerar que podrán ser tratados los datos siempre y cuando la finalidad de su captación sea la de proteger los bienes, salud y vida del propietario de la vivienda, local y de sus familiares y ayudará a salvaguardar la prevención, investigación, detección y procesamiento de delitos penales¹⁴, aunque dicha sentencia sea anterior a las ya mencionadas, empieza a introducirse el principio de proporcionalidad a nivel Europeo.

Actualmente existe una doctrina integradora que confirma la potencialidad como criterio decisorio, pero exige una ponderación entre la proporcionalidad y la seguridad, protege el derecho a la intimidad y la protección de datos personales, pero, debido al avance de la tecnología establece un matiz de proporcionalidad. La AEPD realiza un estudio para comprobar si una medida restrictiva de un derecho fundamental supera el juicio de proporcionalidad debe cumplir con tres requisitos: *si tal medida es susceptible de conseguir el objetivo propuesto (juicio de idoneidad); si, además, es necesaria, en el sentido de que no exista otra medida más moderada para la consecución de tal propósito con igual eficacia (juicio de necesidad); y, finalmente, si la misma es ponderada o equilibrada, por derivarse de ella más beneficios o ventajas para el interés general que perjuicios sobre otros bienes o valores en conflicto (juicio de proporcionalidad en sentido estricto)*.¹⁵

Podemos entender por tanto que la STS 3579/2025 supone un punto de equilibrio que reafirma la protección frente a dispositivos con potencial invasivos que además exige ponderar si el uso tiene justificación legítima, como puede ser la seguridad, y si la afectación cumple con el principio de proporcionalidad analizándolo en cuanto a la protección de datos según lo establecido en la Instrucción por la AEPD, y en cuanto a la intimidad, según lo establecido en la doctrina jurisprudencial. En la práctica está consolidado que toda captación potencial de imágenes del interior del domicilio es ilegítima salvo justificación excepcional.

V. POSIBLE INTROMISIÓN ILEGÍTIMA EN LA ESFERA DE LA INTIMIDAD Y PRIVACIDAD DE LAS PERSONAS

Como hemos indicado, la captación de imágenes de pasillos, ascensores o zonas comunes por parte de mirillas electrónicas puede suponer una intromisión ilegítima y para ello acudimos a la jurisprudencia del TC y del TS considera que la intimidad se extiende a la vida privada incluso en espacios compartidos. Esto puede ser como consecuencia de que haya una grabación continua del rellano, que exista un almacenamiento de imágenes de vecinos sin consentimiento o incluso que se utilice la mirilla como una cámara de vigilancia encubierta.

Por ello mismo debemos hablar de intromisión ilegítima, entendiendo por ello la acción que contraviene las disposiciones legales afectando negativamente al derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. En el caso de las mirillas digitales podemos entender que la cámara instalada en la puerta es una cámara simulada, siempre y cuando los propietarios de la cámara no hayan cumplido con las medidas que se fijan con el objetivo de cumplir con la protección a los derechos fundamentales.

Entendemos que aquí pueden existir determinados supuestos problemáticos como que se realice una grabación continua de vecinos y terceros, que se lleve a cabo el almacenamiento y tratamiento de imágenes sin consentimiento, o que se traspase la fina línea entre vigilancia legítima y control abusivo.

La práctica de la instalación de cámaras de videovigilancia y sistemas de seguridad en sus propiedades es totalmente lícita, siempre y cuando los hechos que capten sean únicamente los que tienen lugar dentro del perímetro de su inmueble, por lo que la mirilla digital traspasa ese límite. Hemos establecido ya el amparo en la LOPDPGDD, pero los vecinos que vean sus derechos vulnerados también pueden amparar su protección desde el punto de vista penal, ya que el CP castiga en el artículo 197 al que para descubrir los secretos o vulnerar la intimidad de otro, sin su consentimiento utilice artificios técnicos de escucha, transmisión, grabación o reproducción del sonido o de la imagen.

Establecido esto, sólo está permitido grabar o hacer fotos de una propiedad privada si los propietarios prestan su consentimiento, y estará permitido hacer fotos o vídeos del inmueble desde el exterior de sus instalaciones mientras no se vulnere ningún derecho. Por ello, antes de proceder a la instalación de cualquier sistema de grabación, como podría ser una mirilla electrónica, se debe pedir autorización a la Comunidad de Propietarios y avisar de que se está grabando.

La imagen de una persona es un dato de carácter personal y cada una de ellas puede decidir sobre su propia imagen y sobre su difusión. La protección de la propia imagen tiene dos facultades: la primera de ellas es decidir qué imagen personal puede tener difusión pública y, la segunda es impedir la reproducción, publicación o captación de la propia imagen por parte de cualquier persona no autorizada. Sin embargo, el derecho a la propia imagen no es un derecho absoluto, por lo que existen límites amparados donde se permite el uso de la imagen personal. En conjunto con ello, debemos tener en cuenta que el almacenamiento y tratamiento de imágenes sin consentimiento en España es ilegal y puede acarrear sanciones penales, civiles y administrativas, ya que si esto se realizase se estaría violando el derecho a la propia imagen y a la intimidad de las personas.

Y, otra cuestión que nos planteamos es ¿hasta dónde puede llegar la videovigilancia sin caer en la vulneración de derechos fundamentales? Aquí es donde debemos distinguir entre vigilancia legítima y control abusivo. La LOPDPGDD exige informar previamente sobre la instalación y uso de cámaras, sin embargo, existen excepciones que permiten colocar un cartel visible advirtiendo de la videovigilancia y de quién es el responsable del tratamiento de los datos, como puede ser a nivel de seguridad si se capta de forma flagrante un acto ilícito, o, en el caso de las Comunidades de Propietarios, si de forma previa a la instalación se han cumplido los requisitos de legalidad que comentamos anteriormente. Si se cumplen con los requisitos legales, entendemos que negar el uso de la videovigilancia supondrá limitar injustificadamente el derecho de las personas a actuar conforme a su seguridad.

En conclusión, consideramos que no todo uso de cámaras puede ser válido, pero tampoco todo uso es abusivo, por ello debemos encontrar el equilibrio entre el control y los derechos fundamentales.

VI. COMPATIBILIZACIÓN DE INTERESES: SEGURIDAD VS. PRIVACIDAD

La problemática de las mirillas digitales en el marco de la propiedad horizontal se sitúa en el eje de tensión entre el derecho a la intimidad y privacidad reconocido en el artículo 18 CE y el derecho a la seguridad como protección a la integridad física y patrimonial regulado en el artículo 17 CE, ambos derechos fundamentales pueden verse afectados por los residentes de una Comunidad de Propietarios con esta instalación de una mirilla digital.

Hemos determinado que el principio de proporcionalidad es un criterio de equilibrio para determinar si se vulnera alguno de los derechos fundamentales, por eso tanto el TC como el TS reiteraron que la limitación de un derecho fundamental sólo será legítima si supera un juicio de proporcionalidad valorando la idoneidad, la necesidad y la proporcionalidad en sentido estricto como hemos visto en lo dispuesto por la Instrucción de la AEPD, por ello se consideró en la sentencia que analizamos que la capacidad de grabación y transmisión de dicha mirilla supera el límite tolerable de afectación al derecho a la intimidad.

La compatibilización de esta instalación con la protección de ambos derechos puede lograrse mediante condiciones técnicas y jurídicas que reduzcan la intromisión en la privacidad, como deshabilitar funciones de grabación o almacenamien-

to continuo, restricción del ángulo de captación para evitar abarcar más allá del umbral de la propia puerta, autorización comunitaria en casos de dispositivos con potencial impacto en zonas comunes y siempre deberá tenerse en consideración el RGPD y la LOPDGDD en los casos en que la captación o el tratamiento de imágenes exceda del ámbito doméstico. La doctrina insiste en que la protección del domicilio constituye el núcleo esencial de la intimidad y, por tanto, la seguridad debe buscarse sin vaciar de contenido este derecho.

Esta situación exige una ponderación caso por caso, por ello, mientras que el derecho a la seguridad puede justificar el uso de determinados dispositivos electrónicos, el núcleo esencial de la intimidad del domicilio debe prevalecer frente a la invasión a través de dispositivos que realicen un control automático, grabación continua o almacenamiento de imágenes sin consentimiento. Por todo ello, entendemos que la seguridad debe garantizarse como derecho fundamental, pero debe hacerse con medios menos intrusivos y más socialmente aceptados.

VII. CONCLUSIONES.

El desarrollo de dispositivos domóticos como las mirillas electrónicas plantea un nuevo reto jurídico: compatibilizar el interés legítimo en reforzar la seguridad doméstica con la plena garantía del derecho fundamental a la intimidad, reconocido en el artículo 18 CE y en los instrumentos internacionales de protección de derechos humanos.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha consolidado que la mera potencialidad de un dispositivo para captar, transmitir o grabar imágenes es suficiente para apreciar una posible intromisión ilegítima, sin necesidad de que se acredite la efectiva captación de datos. Esta doctrina, iniciada con la STS 600/2019, ha sido reafirmada y matizada en las SSTS 1399/2024 y 3579/2025.

El análisis de proporcionalidad —valorando la idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto— constituye el filtro imprescindible para determinar si una limitación al derecho a la intimidad puede considerarse legítima. El Tribunal Supremo, en la STS 3579/2025, ha entendido que las mirillas electrónicas con capacidad de grabación y transmisión automática suponen una afectación desproporcionada al derecho a la intimidad.

En el marco de la Ley de Propiedad Horizontal, las puertas de acceso constituyen un espacio limítrofe entre lo privativo y lo común. La instalación de mirillas electrónicas que puedan captar zonas comunes afecta directamente a la privacidad de los demás copropietarios, por lo que requiere no solo el cumplimiento estricto de la LOPDGDD y el RGPD, sino también la autorización de la comunidad cuando se graban o pueden grabarse zonas comunes.

La captación o almacenamiento de imágenes sin consentimiento en zonas comunes puede constituir una intromisión ilegítima en la intimidad y la propia imagen de terceros, sancionable no solo desde el punto de vista civil, sino también penal (art. 197 CP). La videovigilancia doméstica solo es lícita en el ámbito estrictamente privativo del inmueble y bajo condiciones legales específicas.

La seguridad como derecho fundamental (art. 17 CE) puede justificar la instalación de ciertos dispositivos tecnológicos, pero su ejercicio no puede vaciar de

contenido el derecho a la intimidad. La solución pasa por un equilibrio: medidas técnicas (restricción de ángulo, supresión de grabación continua) y jurídicas (información, consentimiento y cumplimiento normativo) que permitan garantizar ambos derechos en un marco de convivencia vecinal equilibrado.

En definitiva, la jurisprudencia española avanza hacia una doctrina integradora que reafirma la protección de la intimidad frente a intromisiones tecnológicas, pero admite limitaciones justificadas por razones de seguridad si superan el juicio de proporcionalidad. La instalación de mirillas electrónicas con grabación automática en comunidades de propietarios, en la mayoría de los casos, constituye una intromisión ilegítima salvo que concurran circunstancias excepcionales y se respeten estrictamente las garantías legales y comunitarias.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- FAYOS GARDÓ, Antonio: *Derecho a la intimidad y medios de comunicación*. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2000, Madrid.
- GALÁN JUÁREZ, Mercedes: *Intimidad: nuevas dimensiones de un viejo derecho*. Editorial Universitaria Ramón Areces, 2005, Madrid.
- MARTÍNEZ DE PISÓN, José María: *El derecho a la intimidad en la jurisprudencia constitucional*. Civitas, 1993, Madrid.
- MARTÍNEZ DE PISÓN, José María: “El derecho a la intimidad: de la configuración inicial a los últimos desarrollos en la jurisprudencia constitucional”, en *AFD*, 2016 (XXXII), pp. 409-430, ISSN: 0518-0872
- MEDINA GUERRERO, Manuel: *La protección constitucional de la intimidad frente a los medios de comunicación*. Tirant lo Blanch, 2005, Madrid.
- PIÑAR MAÑAS, José Luis: “El derecho fundamental a la protección de datos personales. Algunos retos de presente y futuro” en *Asamblea: revista parlamentaria de la Asamblea de Madrid*, n.º13, 2005. ISSN-e 2951-665X <https://www.asambleamadrid.es/documents/20126/64823/R.13.%20Jose%20Luis%20Pinhar%20Manhas.pdf/af141efa-8255-b78a-9d44-d27db07a74e9>
- SEVILLA CÁCERES, Francisco: “Elementos comunes de la Propiedad Horizontal” en *Mundojuridico.info*, 2025 <https://mundojuridico.info/elementos-comunes-de-la-propiedad-horizontal/#:~:text=son%20elementos%20comunes-,Elementos%20comunes%20por%20naturaleza%20y%20por%20destino,portero%2C%20patios%20interiores%2C%20etc>

IX. ÍNDICE DE AUTOS, SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO AUDIENCIAS Y JUZGADOS CITADAS POR ORDEN CRONOLÓGICO

- STC, Sala Segunda, de 2 de diciembre de 1982. Número Sentencia: 197/1982. Recurso de amparo 197-1982. BOE núm. 312, de 29 de diciembre de 1982. ECLI:ES:TC:1982:73.

- STC, Sala Segunda, de 17 de febrero de 1984. Número Sentencia: 22/1984. Recurso de amparo 59-1983. BOE núm. 59, de 9 de marzo de 1984. ECLI:ES:TC:1984:22.
- STC, Sala Primera, de 26 de noviembre de 1984. Número Sentencia: 110/1984. Recurso de amparo 575-1983. BOE núm. 305, de 21 de diciembre de 1984. ECLI:ES:TC:1984:110.
- STC, Sala Segunda, de 30 de octubre de 1987. Número Sentencia: 170/1987. Recurso de amparo 383-1986. BOE núm. 279, de 21 de noviembre de 1987. ECLI:ES:TC:1987:170.
- STC, Sala Segunda, de 2 de diciembre de 1988. Número Sentencia: 231/1988. Recurso de amparo 1247-1986. BOE núm. 307, de 23 de diciembre de 1988. ECLI:ES:TC:1988:231.
- STC, Sala Segunda, de 12 de noviembre de 1990. Número Sentencia: 171/1990. Recurso de amparo 784-1988. BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 1990. ECLI:ES:TC:1990:171.
- STC, Sala Primera, de 11 de noviembre de 1991. Número Sentencia: 214/1991. Recurso de amparo 101-1990. BOE núm. 301, de 17 de diciembre de 1991. ECLI:ES:TC:1991:214.
- STC, Sala Primera, de 14 de febrero de 1992. Número Sentencia: 21/1992. Recurso de amparo 1821-1988. BOE núm. 66, de 17 de marzo de 1992. ECLI:ES:TC:1992:21.
- STC, Sala Primera, de 9 de mayo de 1994. Número Sentencia: 143/1994. Recurso de amparo 3192-1992. BOE núm. 140, de 13 de junio de 1994. ECLI:ES:TC:1994:143.
- STC, Sala Primera, de 16 de diciembre de 1996. Número Sentencia: 207/1996. Recurso de amparo 1789-1996. BOE núm. 19, de 22 de enero de 1997. ECLI:ES:TC:1996:207.
- STC, Sala Segunda, de 29 de septiembre de 1997. Número Sentencia 151/1997. Recurso de amparo 3983-1994. BOE núm. 260, de 30 de octubre de 1997. ECLI:ES:TC:1997:151.
- STC, Sala Primera, de 10 de abril de 2000. Número Sentencia: 98/2000. Recurso de amparo 4015-1996. BOE núm. 119, de 18 de mayo de 2000. ECLI:ES:TC:2000:98.
- STC, Sala Segunda, de 5 de mayo de 2000. Número Sentencia: 115/2000. Recurso de amparo 640-1997. BOE núm. 136, de 7 de junio de 2000. ECLI:ES:TC:2000:115.
- STS, Sala Primera, Sección 1, de 10 de diciembre de 2010. Número Sentencia: 799/2010. Número Recurso: 790/2008. Ponente: Juan Antonio Xiol Rios. STS 7549/2010 – ECLI:ES:TS:2010:7549
- STS, Sala Primera, Sección 1, de 7 de noviembre de 2019. Número Sentencia: 600/2019. Número Recurso: 5187/2017. Ponente: Francisco Marín Castan. STS 3505/2019 – ECLI:ES:TS:2019:3505
- STS, Sala Primera, Sección 1, de 23 de octubre de 2024. Número Sentencia: 1399/2024. Número Recurso: 7493/2023. Ponente: Rafael Saraza Jimena. STS 5075/2024 – ECLI:ES:TS:2024:5075

- STS, Sala Primera, Sección 1, de 17 de julio de 2025. Número Sentencia: 1166/2025. Número Recurso: 5962/2024. Ponente: Rafael Saraza Jimena. STS 3579/2025 – ECLI:ES:TS:2025:3579
- STJUE, Sala Cuarta, de 11 de diciembre de 2014. František Ryneš contra Úřad pro ochranu osobních údajů. Asunto C-212/13. Sentencia ECLI:EU:C:2014:2428

X. LEGISLACION CITADA

- Constitución Española de 1978
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales
- Ley de 26 de octubre de 1939 sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal
- 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
- 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)
- 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.
- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

NOTAS

¹ MARTÍNEZ DE PISÓN, J.: “El derecho a la intimidad: de la configuración inicial a los últimos desarrollos en la jurisprudencia constitucional” *AFD*, 2016 (XXXII), pp. 409-430, ISSN: 0518-0872

² Como indica MARTÍNEZ DE PISÓN “En suma, estas cuestiones, la indefinición y la compleja red que se teje entre el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen —y habría que añadir el derecho a la libertad informática— obligan a una fina labor del Tribunal Constitucional para sopesar los diferentes elementos, ponderar los bienes jurídicos protegidos y, en definitiva, para elaborar y mejorar la doctrina constitucional sobre estos derechos tan personalísimos.” En MARTÍNEZ DE PISÓN, J.: “El derecho a la intimidad: de la configuración inicial a los últimos desarrollos en la jurisprudencia constitucional” *AFD*, 2016 (XXXII), pp. 409-430, ISSN: 0518-0872

³ Esto ha sido contemplado en el FJ 3 de la STC 21/1992, de 14 de febrero y en el FJ 1 de la STC 214/1991, de 11 de noviembre. Además de ello, estas líneas básicas han sido reiteradas en otras numerosas sentencias: STC 73/1982, de 2 de diciembre, STC 110/1984, de 26 de noviembre, STC 143/1994, de 9 de mayo, STC 207/1996, de 16 de diciembre, STC 151/1997, de 29 de septiembre, STC 98/2000, de 10 de abril, STC 115/2000, de 5 de mayo.

⁴ Esto se indica en el FJ 5 de la STC 22/1984, de 17 de febrero.

⁵ Exposición de Motivos y Título X de Garantía de los derechos digitales de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

⁶ La modificación que introdujo la Ley de 26 de octubre de 1939 en el texto del art. 396 del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesorio, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes. SEVILLA CÁCERES, Francisco: “Elementos comunes de la Propiedad Horizontal” en *Mundojuridico.info*, 2025 <https://mundojuridico.info/elementos-comunes-de-la-propiedad-horizontal/#:~:text=son%20elementos%20comunes-,Elementos%20comunes%20por%20naturaleza%20y%20por%20destino,porte-ro%2C%20patios%20interiores%2C%20etc>

⁷ Así se regula en el artículo tercero de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. En él se especifica por un lado el derecho singular y exclusivo de propiedad, y, por otro lado, la copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

⁸ El artículo 396 del Código Civil hace referencia a los elementos comunes indicando lo siguiente: “Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.”

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.”

⁹ Artículo 22 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales: “1. 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. [...] 4. El deber de información previsto en el artículo 12 del Reglamento (UE) 2016/679 se entenderá cumplido mediante la colocación de un dispositivo informativo en lugar suficientemente visible identificando, al menos, la existencia del tratamiento, la identidad del responsable y la posibilidad de ejercitar los derechos previstos en los artículos 15 a 22 del Reglamento (UE) 2016/679. También podrá incluirse en el dispositivo informativo un código de conexión o dirección de internet a esta información. En todo caso, el responsable del tratamiento deberá mantener a disposición de los afectados la información a la que se refiere el citado reglamento.”

¹⁰ Artículo 7 de 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 en el que se considera intromisión ilegítima en el ámbito de protección de dicha Ley: 1. 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.

¹¹ Así lo abordan las STS 799/2010 de 10 de diciembre; la STS 600/2019, de 7 de noviembre; y, la STS 1399/2024, de 23 de octubre.

¹² PIÑAR MAÑAS, José Luis: “El derecho fundamental a la protección de datos personales. Algunos retos de presente y futuro” en Asamblea: revista parlamentaria de la Asamblea de Madrid, nº13, 2005. ISSN-e 2951-665X <https://www.asambleamadrid.es/documentos/20126/64823/R.13.%20Jose%20Luis%20Pinhar%20Manhas.pdf/af141efa-8255-b78a-9d44-d27db07a74e9>

¹³ El artículo 4 de la Instrucción 1/2006 determina que: 1. De conformidad con el artículo 4 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, las imágenes sólo serán tratadas cuando sean adecuadas, pertinentes y no excesivas en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, legítimas y explícitas, que hayan justificado la instalación de las cámaras o videocámaras.

2. Sólo se considerará admisible la instalación de cámaras o videocámaras cuando la finalidad de vigilancia no pueda obtenerse mediante otros medios que, sin exigir esfuerzos desproporcionados, resulten menos intrusivos para la intimidad de las personas y para su derecho a la protección de datos de carácter personal.

3. Las cámaras y videocámaras instaladas en espacios privados no podrán obtener imágenes de espacios públicos salvo que resulte imprescindible para la finalidad de vigilancia que se pretende, o resulte imposible evitarlo por razón de la ubicación de aquéllas. En todo caso deberá evitarse cualquier tratamiento de datos innecesario para la finalidad perseguida.

¹⁴ La Directiva sobre protección de los datos personales se aplica a la grabación con una cámara de vídeo instalada por una persona en la vivienda familiar y dirigida hacia la vía pública <https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2014-12/cp140175es.pdf>

¹⁵ Preámbulo 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. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-21648>

