



Procedimiento Nº: A/00370/2017

RESOLUCIÓN: R/00112/2018

En el procedimiento **A/00370/2017**, instruido por la Agencia Española de Protección de Datos a la entidad **LEADING HOSPITALITY, S.L.**, vista la denuncia presentada por D. **H.H.H.** y en virtud de los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: Con fecha 18/12/16 tiene entrada en esta Agencia escrito de D. **H.H.H.** (en adelante el denunciante) comunicando posible infracción a la Ley Orgánica 15/1999 motivada por cámaras de videovigilancia cuyo titular es la entidad **LEADING HOSPITALITY, S.L.**, (en adelante el denunciado) instaladas en el inmueble sito en **(C/...1)**

El denunciante manifiesta ser propietario de un apartamento en el edificio sito en la **(C/...1)**. Este apartamento estuvo alquilado mediante un contrato de arrendamiento y con la aprobación de la comunidad de propietarios a la sociedad **LEADING HOSPITALITY, S.L.**, hasta el 1 de marzo de 2015, entidad que gestionaba el edificio como hotel. Esta entidad tiene cámaras de videovigilancia en la entrada al edificio y en los pasillos de acceso a su apartamento.

Al llegar la fecha de 1 de marzo 2015, se extinguió el contrato de arrendamiento con **LEADING HOSPITALITY, S.L.**, y se le comunicó a esta sociedad la negativa a renovar el contrato de arrendamiento mediante notificación vía burofax certificado. Al llegar esta fecha también expiró el permiso que tenía esta sociedad de la comunidad de propietarios para la explotación del edificio como hotel.

LEADING HOSPITALITY, S.L., sigue usando cámaras de vigilancia tanto en la entrada del edificio como en los pasillos de acceso a su propiedad.

SEGUNDO: Por parte del Subdirector General de Inspección de Datos, en base al contenido de la denuncia, se procedió a la apertura de actuaciones previas con referencia E/3813/2017. Concluyéndose la investigación con el informe siguiente de la Inspección de Datos de fecha 10/10/17

*<<<<< De la documentación aportada por el denunciante se desprende lo siguiente:
Aporta información registral del Registro de la Propiedad de A.A.A. que acredita ser propietario de una sexta parte indivisa de la finca urbana apartamento número XXX.1 situado en la planta 6 del edificio situado en la (C/...1)*

Aporta copia del contrato de prestación de servicios de operación hotelera suscrita entre OPERADORA HOTELERA AZCA, S.A.(posteriormente denominada HOLIDAY INNS ESPAÑA, S.A.) y la subcomunidad de propietarios del inmueble Grupo de Fincas B con el objeto de la Gerencia, Administración y Explotación Hotelera del J.J.J..

Consta en el contrato que tiene un periodo de vigencia de 30 años desde la fecha de apertura, que según manifiesta el denunciante se cumplió en mayo de 2015.

Aporta copia de los Estatutos del Hotel-Apartamento por los que se rige la Subcomunidad de Propietarios del Grupo de Fincas B del edificio **D.D.D.**, constituida por las fincas del edificio destinadas a usos hoteleros, de lo que se desprende que dentro del edificio **D.D.D.** se constituye una Comunidad General de Propietarios y una Subcomunidad de Propietarios Grupo Fincas B, formada por las fincas destinadas a usos hoteleros.

Aporta copia del Burofax remitido por una de las propietarias del apartamento XXX.1 situado en la planta 6 del edificio a **LEADING HOSPITALITY, S.L.**, el día 27 de febrero de 2015 comunicando a dicha sociedad la extinción del contrato suscrito con la Subcomunidad de Propietarios del Grupo de Fincas B y requiriendo la reintegración de la posesión del apartamento.

Con fecha 4 de abril de 2017 se solicita información **LEADING HOSPITALITY, S.L.**, teniendo entrada en esta Agencia con fecha 25 de abril de 2017 escrito del denunciado en el que manifiesta:

LEADING HOSPITALITY, S.L., SL es titular del fichero denominado VIDEOVIGILANCIA cuya finalidad es la gestión de las imágenes grabadas por las cámaras de seguridad del hotel sito en **(C/...1)**

La instalación fue realizada entre 2005 y 2006 por el personal interno del hotel que en aquel momento pertenecía a la sociedad **HOLIDAY INNS ESPAÑA, S.A.** con CIF **K.K.K.**

El motivo principal de la instalación de estas cámaras fue velar en todo momento por los intereses y la seguridad tanto de los empleados del hotel como de los clientes del mismo. Al instalar el circuito de CCTV como medida disuasoria, se intentan minimizar tanto las intrusiones como los hurtos en el interior del hotel y, en caso de robo, poder identificar a la/s personas que intervengan en el mismo en colaboración con la autoridad competente.

El acceso al monitor de videovigilancia se encuentra restringido a dos personas, el Director de Alojamiento del hotel y el director de instalaciones, ambos empleados de **LEADING HOSPITALITY, S.L.**, y que deben meter un código para poder acceder a dicho monitor (ver pantallazo al final de este documento).

Las cámaras no disponen de zoom ni tienen posibilidad de movimiento.

Las imágenes se sobrescriben cada 30 días naturales.

Aportan reportaje fotográfico de los carteles informativos de la existencia de una zona videovigilada, de lo que se desprende que han sido colocados carteles informativos en cada una de las planta, hall de entrada, restaurante y salones.

Aporta plano de la ubicación de las cámaras y reportaje fotográfico de la mismas, así



como de las imágenes que capta cada una de ellas, de lo que se desprende que hay instaladas 61 cámaras, de las cuales 24 están inoperativas.

Las cámaras están instaladas en el interior del hotel y captan imágenes de distribuidor gimnasio, pasillos, hall de ascensores, departamentos administración, bar, back office, entrada, escaleras, recepción, terraza, salones y entrada mercancías. >>>>

TERCERO: A la vista de los hechos denunciados, la Inspección de Datos de esta Agencia Española de Protección de Datos consideró que el tratamiento de los datos personales que se realiza por el denunciado a través de las cámaras a las que se refiere la denuncia no cumple las condiciones que impone la normativa sobre protección de datos.

CUARTO: Con fecha 16/11/17 la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos acordó otorgar audiencia previa al procedimiento de apercibimiento a la denunciada, por presunta infracción de los artículos 6 Y 4 de la LOPD, tipificadas, respectivamente, como grave en el artículos 44.3.b) y 44.3.C de la citada ley.

QUINTO: Por parte del denunciado se ha remitido, con fecha 30/10/17, escrito de alegaciones manifestando, en síntesis, lo siguiente:

1. Debe considerarse que el edificio en el que se ubican los dispositivos no es una comunidad de propietarios al uso. Dicho edificio está formado por un total de 328 fincas registrales, e integrado por dos subcomunidades de propietarios, (A y B), y acogiendo a ambas existe una comunidad general. Este régimen de organización responde a las características del edificio y, en particular, a los destinos y usos de los diferentes tipos de los grupos de fincas que lo integran. En la subcomunidad A se encuentra un garaje, oficinas, gimnasio, varios locales comerciales que sin independientes del Hotel, y en la subcomunidad b el Hotel.
2. Que tanto la comunidad general y las dos subcomunidades tienen estatutos propios que regulan su organización y funcionamiento.
3. Que debe tenerse en cuenta las particularidades específicas de parte del edificio por su destino hotelero, quedando en este caso la instalación de los dispositivos dentro del ámbito de organización y gestión del empresario que explota dicho hotel, por lo que el tratamiento es distinto a la colocación de una cámara de seguridad en zonas comunes de una comunidad de propietarios
4. Que tanto los Estatutos de la Comunidad general y de las dos subcomunidades establecen que las habitaciones sólo se podrán dedicar a uso hotelero.
5. Que la gestión hotelera continua, a partir de 2015, al ser Leading propietaria de la mayoría de las habitaciones del hotel y al gestionar, respecto de las fincas de terceros, la práctica totalidad de las habitaciones en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito en 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Es competente para resolver este procedimiento la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37. g) en relación con el artículo 36 de la LOPD.

II

Como punto de partida, debe tenerse en cuenta que la imagen de una persona identificada o identificable constituye un dato personal, por lo que su tratamiento está sujeto a la normativa de protección de datos constituida, fundamentalmente, por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, y, en particular, en lo que en materia de videovigilancia se refiere, por lo dispuesto en 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 videovigilancia a través de sistemas de cámaras o videocámaras, sin perjuicio de que le resulten aplicables otras normas.

En aplicación de dicha normativa, para que la captación de imágenes en los espacios comunes del inmueble, constitutiva de un tratamiento de datos personales, sea lícita será preciso que se encuentre legitimada en la forma prevista en el artículo 6 de la Ley Orgánica 15/1999 conforme al cual *“el tratamiento de los datos de carácter personal requerirá el consentimiento inequívoco del afectado, salvo que la Ley disponga otra cosa.*

Así lo dispone también el artículo 2 de la Instrucción 1/2006 *“1.- Sólo será posible el tratamiento de los datos objeto de la presente instrucción, cuando se encuentre amparado por lo dispuesto en el artículo 6.1 y 2 y el artículo 11.1 y 2 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.*

2.- Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior la instalación de cámaras y videocámaras deberá respetar en todo caso los requisitos exigidos por la legislación vigente en la materia.”

Por consiguiente, dada la imposibilidad, en el ámbito de la videovigilancia, de obtener el consentimiento de cada una de las personas que transiten por los espacios comunes del inmueble en el que se encuentren instaladas las cámaras. Será preciso que el tratamiento de datos se encuentre habilitado por una ley.

En la actualidad debe tenerse presente que el artículo 14 de la Ley 25/2009, permite, en relación a la legitimación del tratamiento de imágenes a través de cámaras y videocámaras, por cualquier particular o empresa el tratamiento de los datos personales derivados de la captación de las imágenes con fines de seguridad, sin necesidad de acudir a la instalación por una empresa de seguridad privada, resultando por tanto dicho tratamiento conforme a lo previsto en la Ley Orgánica de Protección de

Datos

No obstante, en los supuestos de captación de imágenes de los elementos comunes de un inmueble destinado a viviendas, debe tenerse en cuenta, además, lo previsto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, siendo preciso contar con el consentimiento del resto de propietarios del inmueble, acordado en Junta de Propietarios en la forma prevista en el artículo 17 de dicha norma.

En el presente caso se alega por la entidad denunciada que el edificio está destinado mayoritariamente a hotel, aunque existen superficies destinadas a otros usos, y que por consiguiente la legitimación de dicha instalación no dependa de una aprobación en Junta de propietarios,

Sin embargo hay que tener en cuenta que tanto la cámara situada en la entrada del edificio como en los pasillos están captando un espacio que es de libre acceso, en particular que puede ser transitado por otros propietarios para el acceso a sus viviendas. Todo esto hace que las cámaras puedan visualizar a terceras personas que transiten por esos espacios comunes; y en consecuencia se requiere que el tratamiento de imágenes (datos personales) que se realiza en estos espacios a través de las videocámaras, para ser legítimo necesita de la autorización de la comunidad de propietarios, y que el área captada se ciña al espacio privativo de la entidad denunciada (un establecimiento hotelero)

III

En relación a los hechos denunciados: la instalación de un sistema de videovigilancia que enfoca los espacios comunes del edificio, en el que junto a un establecimiento hotelero existen otros propietarios que para ir a sus domicilios deben transitar por esos espacios, no se ha acreditado que dicha instalación se autorizara tal como prescribe la legislación aplicable.

Para determinar cuál es la misma, se debe acudir a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, que determina la obligación, -tratándose de la captación de imágenes en zonas o elementos comunes de un inmueble destinado a viviendas-, que se cuente con el consentimiento de los propietarios del inmueble, que se objetiva a través del acuerdo de la Junta de Propietarios según establece la Ley 49/1960, de 21 de julio de Propiedad Horizontal (LPH). Así, el artículo 2 de la citada ley, dispone en lo que se refiere a su ámbito de aplicación:

“Esta Ley será de aplicación:

A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.”

Mientras que el artículo 14 de la LPH, establece que:

“Corresponde a la Junta de propietarios: (...)

- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarios o convenientes para el mejor servicio común.”

El artículo 17 de la citada ley, regula el quórum y régimen de la aprobación de acuerdos por la Junta de Propietarios señalando que:

“Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

(...)

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios”.

Cumplido el requisito de legitimación en los términos vistos, el responsable del tratamiento, está sujeto a las restantes obligaciones impuestas por la normativa de protección de datos, entre las que cabe citar, en primer lugar, el deber de informar a los afectados, en los términos establecidos en el artículo 5.1 de la Ley Orgánica 15/1999 que dispone, “los interesados a los que se soliciten datos personales deberán ser previamente informados de modo expreso, preciso e inequívoco: a) De la existencia de un fichero o tratamiento de datos de carácter personal, de la finalidad de la recogida de éstos y de los destinatarios de la información; b) Del carácter obligatorio o facultativo de su respuesta a las preguntas que les sean planteadas; c) De las consecuencias de la obtención de los datos o de la negativa a suministrarlos; d) De la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición; e) De la identidad y dirección del responsable del tratamiento o, en su caso, de su representante”.

En el supuesto que nos ocupa, al no acreditarse el acuerdo de la Junta de

Propietarios, reflejado en las actas de dicha Comunidad, debe entenderse vulnerado el art. 6 de la LOPD, al instalarse un sistema de vigilancia que capta espacios comunes del edificio sin contar con el debido consentimiento de todos los propietarios que debe de reflejarse mediante acuerdo de la comunidad de propietarios

Por ello, procede apercibir a dicha Comunidad de Propietarios para que proceda al cumplimiento del art. 6, y se va a requerir para que, o bien retire las cámaras, - aquellas situadas en espacios comunes -o aporte acuerdo de la Junta de Propietarios, expresada en Acta, que autorice dicha instalación.

La infracción del artículo 6.1 de la LOPD, se califica como grave en su artículo 44.3.b):

“Tratar los datos de carácter personal sin recabar el consentimiento de las personas afectadas, cuando el mismo sea necesario conforme a lo dispuesto en esta Ley y sus disposiciones de desarrollo”.

IV

El apartado 6 del artículo 45 de la LOPD dispone lo siguiente:

“Excepcionalmente el órgano sancionador podrá, previa audiencia de los interesados y atendida la naturaleza de los hechos y la concurrencia significativa de los criterios establecidos en el apartado anterior, no acordar la apertura del procedimiento sancionador, y en su lugar, apercibir al sujeto responsable a fin de que, en el plazo que el órgano sancionador determine, acredite la adopción de las medidas correctoras que en cada caso resultasen pertinentes, siempre que concurren los siguientes presupuestos:

- a) que los hechos fuesen constitutivos de infracción leve o grave conforme a lo dispuesto en esta Ley.*
- b) que el infractor no hubiese sido sancionado o apercibido con anterioridad.*

Si el apercibimiento no fuera atendido en el plazo que el órgano sancionador hubiera determinado procederá la apertura del correspondiente procedimiento sancionador por dicho incumplimiento”.

Los criterios a los que alude el artículo 45.6 de la LOPD, vienen recogidos en el apartado 5 de este mismo artículo, que establece:

“El órgano sancionador establecerá la cuantía de la sanción aplicando la escala relativa a la clase de infracciones que preceda inmediatamente en gravedad a aquella en que se integra la considerada en el caso de que se trate, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se aprecie una cualificada disminución de la culpabilidad del imputado o de la antijuridicidad del hecho como consecuencia de la concurrencia significativa de varios de los criterios enunciados en el apartado 4 de este artículo.
- b) Cuando la entidad infractora haya regularizado la situación irregular de forma diligente.

- c) Cuando pueda apreciarse que la conducta del afectado ha podido inducir a la comisión de la infracción.
- d) Cuando el infractor haya reconocido espontáneamente su culpabilidad.
- e) Cuando se haya producido un proceso de fusión por absorción y la infracción fuese anterior a dicho proceso, no siendo imputable a la entidad absorbente.”

En el presente supuesto se cumplen los requisitos recogidos en los apartados a) y b) del citado artículo 45.6 de la LOPD. Junto a ello se constata una disminución de la culpabilidad de la denunciada teniendo en cuenta que no consta vinculación de su actividad con la realización de tratamientos de datos de carácter personal, ni que existan beneficios obtenidos como consecuencia de la comisión de la infracción. Todo ello hace posible que se aplique en este caso la especialidad recogida en el artículo 45.6 de la LOPD.

De acuerdo con lo señalado,

Por la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos,

SE ACUERDA:

1.- **APERCIBIR A/00316/2017** a **LEADING HOSPITALITY, SLU**, con **///.** con arreglo a lo dispuesto en el artículo 45.6 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, con relación a la denuncia por infracción del artículo 6.1 de la LOPD, tipificada como grave en el artículo 44.3.b) de la citada Ley Orgánica.

2.- **REQUERIR** a **LEADING HOSPITALITY, S.L.,LU** de acuerdo con lo establecido en el apartado 6 del artículo 45 de la Ley 15/1999 para que acredite en el plazo de un mes desde este acto de notificación lo siguiente:

* Cumpla lo previsto en el artículo 6.1 de la LOPD. En concreto se insta a la denunciada a aportar la autorización de la Comunidad de Propietarios, expresada en Acta de la Junta de Propietarios, que legitime la instalación del sistema de videovigilancia, o en caso contrario que justifique la retirada de las cámaras instaladas.

* Informe a la Agencia Española de Protección de Datos del cumplimiento de lo requerido en el punto anterior, acreditando dicho cumplimiento

Se le informa de que en caso de no atender el citado requerimiento, podría incurrir en infracción tipificada en el artículo 44 de la LOPD y sancionable de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la citada Ley Orgánica.

3.- **NOTIFICAR** el presente Acuerdo a **LEADING HOSPITALITY, S.L.,LU**

De conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 37 de la LOPD, en la redacción dada por el artículo 82 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, la presente Resolución se hará pública, una



vez haya sido notificada a los interesados. La publicación se realizará conforme a lo previsto en la Instrucción 1/2004, de 22 de diciembre, de la Agencia Española de Protección de Datos sobre publicación de sus Resoluciones y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 116 del reglamento de desarrollo de la LOPD aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 diciembre.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa (artículo 48.2 de la LOPD), y de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los interesados podrán interponer, potestativamente, recurso de reposición ante la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de esta resolución, o, directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25 y en el apartado 5 de la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la notificación de esta acto, según lo previsto en el artículo 46.1 del referido texto legal.

Mar España Martí
Directora de la Agencia Española de Protección de Datos