

- **Expediente N.º: EXP202208489**

## RESOLUCIÓN DE PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Del procedimiento instruido por la Agencia Española de Protección de Datos y en base a los siguientes

### ANTECEDENTES

PRIMERO: **A.A.A.** (\*en adelante, la parte reclamante) con fecha 1 de julio de 2022 interpuso reclamación ante las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad (Departamento Interior Cataluña), que fue remitida a la Agencia de Protección de Datos Catalana. La reclamación se dirige contra la entidad **ROMESTONE, S.L.** con NIF **B05443155** (en adelante, la parte reclamada).

De manera sucinta en la Denuncia se plasma lo siguiente en relación a los hechos objeto de análisis por este organismo:

*“reside en régimen de alquiler de una habitación, en un piso sito en la Calle \*\*\***DIRECCIÓN.1**, junto a otras inquilinas y que la parte reclamada, que es la Agencia encargada de la gestión del alquiler ha instalado una cámara de videovigilancia en zonas comunes de la vivienda, sin mediar consentimiento previo de las inquilinas, afectando el derecho a la intimidad de estas”*

*“...se manifiesta que no ha autorizado la instalación siendo informada por la entidad arrendadora vía mail de la medida adoptada (...) Que se ha accedido a la vivienda aprovechando la ausencia de las moradoras de la misma (folio nº1).*

Se aporta como documental copia de la mencionada denuncia, contrato de alquiler, escrito remitido por las inquilinas a la parte reclamada en torno a la cámara, incluyendo imagen de la misma, y respuesta obtenida de la parte reclamada.

SEGUNDO: Con fecha 14 de julio de 2022, se recibe en esta Agencia Española de Protección Datos copia de la reclamación y toda la documentación aportada, al considerarse que este organismo es el competente para entrar a conocer del fondo del asunto planteado.

TERCERO: De conformidad con el artículo 65.4 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (en adelante LOPDGDD), se dio traslado de dicha reclamación a la parte reclamada en fecha 03/08/22, para que procediese a su análisis e informase a esta Agencia en el plazo de un mes, de las acciones llevadas a cabo para adecuarse a los requisitos previstos en la normativa de protección de datos.

El traslado, que se practicó conforme a las normas establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públi-

cas (en adelante, LPACAP siendo objeto de notificación como consta en el acuse de recibo que obra en el expediente.

CUARTO: En fecha 02/09/22 se recibe contestación del traslado efectuado en donde de manera sucinta se argumenta lo siguiente:

*“...conviene poner de manifiesto que la mercantil **ROMESTONE S.L** tiene por objeto el arrendamiento de habitaciones en viviendas habilitadas a tal fin por lo que la única cámara habilitada a tal fin es la de la entrada de la misma a modo de recibidor (...) de modo que las imágenes son almacenadas durante 48 horas y se borran siendo sustituidas por nuevas imágenes (...)*

*Además, conviene igualmente señalar que, a todos los arrendatarios de habitaciones, firman un contrato de cesión de viviendas en el que se hace constar la presencia de la cámara en la entrada (...) a fin de garantizar la seguridad de las instalaciones y los bienes de modo que otorgan su consentimiento de manera expresa.*

Se aporta copia de Contrato “Cesión Habitacional” en dónde en la Clausula 10º se informa de la presencia de sistema de video-vigilancia “en las zonas comunes del coliving para garantizar la seguridad de los usuarios con el cual se autoriza plenamente la aceptación de convivir con dichos medios”

Se aporta documental (Anexo I Documentos 1-11) con cartel informativo en dónde se informa la presencia de las cámaras sin más puntualización al respecto.

QUINTO: Con fecha 12 de septiembre de 2022, de conformidad con el artículo 65 de la LOPDGDD, se admitió a trámite la reclamación presentada por la parte reclamante.

SEXTO: En fecha 15/09/22 se recibe nuevo escrito de la reclamante aportando una nueva dirección a efectos de notificaciones administrativas.

SÉPTIMO: Con fecha 22 de junio de 2023, la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos acordó iniciar procedimiento sancionador a la parte reclamada, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 63 y 64 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), por la presunta infracción del Artículo 6.1 del RGPD, tipificada en el Artículo 83.5 del RGPD.

OCTAVO: En fecha 07/07/23 se recibe escrito de la reclamada manifestando lo siguiente en relación a los hechos expuestos:

*“ (...) la mercantil **ROMESTONE SL** tiene por objeto el arrendamiento de habitaciones en viviendas habilitadas a tal fin por lo que la única cámara existente en la vivienda es de vigilancia y se encuentra en la entrada de la misma- **recibidor**- de modo que las imágenes son almacenadas durante 48 horas y se borran siendo sustituidas por nuevas imágenes en bucle de manera que no se accede a dichos datos a excepción de robos, hurtos, agresiones, acoso sexual, etc. denunciados por las víctimas o bien cuando existen conflictos con intervención de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, etc.*

*A mayor abundamiento, queremos significar que la cámara, en ningún caso captura sonidos y, por tanto, no se graba ni almacenan conversaciones ni diálogos. Dispone, únicamente, de un decibelímetro para alertar de ruidos extraños o molestos superiores a 25-30 decibelios a partir de las 22.00 tal y como exige la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y en aras de proteger la convivencia vecinal.*

*Por último, como ya se hizo constar, y se probó en el anterior requerimiento, existe un cartel de videovigilancia con los datos de la sociedad así como la dirección de correo **gdpr@romestone.es** para dirigir cualquier consulta en materia de protección de datos por lo que también en ese sentido entendemos cumplido el deber de protección de datos de acuerdo al RGPD.*

#### **SEGUNDA.- DEL CONSENTIMIENTO EXPRESO.**

*Así las cosas, en tanto todos los cesionarios de las habitaciones, al arrendar las mismas, firman un contrato de cesión de vivienda en el que se hace constar la existencia de dicha cámara en la entrada de la vivienda a fin de garantizar la seguridad de los bienes y las personas que en ella residen, otorgan su consentimiento de forma expresa, tal y como reproducimos a continuación, y para cuya lectura completa y total, si por la calidad de la imagen no fuera posible, se puede consultar el DOCUMENTO NUMERO 8 a 11 ya adelantado con anterioridad y que consta en el expediente en el que consta la cláusula en todos los contratos de arrendamiento firmados.*

*En definitiva, con ello venimos a desvirtuar lo que se contiene en la propuesta de resolución a propósito de la ausencia de justificación de la medida (punto II) por cuanto existe, y así se ha demostrado, una base legitimadora a los efectos del artículo 6 RGPD.*

#### **QUINTA.- DE LA OPOSICIÓN A LA MEDIDA CAUTELAR.**

*En la medida que se trata de una propuesta de resolución, que no ha devenido firme, y fundamentalmente, por no reunir, a modo de ver de esta parte, los consabidos requisitos jurídicos exigidos para adoptarla (fumus bonis iuris, periculum in mora etc.) ya que no constan en la propuesta notificada, entendemos que no puede ser aplicable la medida cautelar propuesta pues no hay justificación al respecto y, en consecuencia, no se puede articular una respuesta jurídica, ni material ni procesal, a la misma por que, lisa y llanamente, no se ha motivado.*

*Por todo lo expuesto, **SOLICITO** que se tenga presentado este escrito de alegaciones, se tenga por admitido y se adopte por el órgano instructor el archivo del expediente por entenderse cumplida la normativa reguladora de protección de datos y no existir vulneración de ninguna naturaleza (...).*

**NOVENO:** En fecha 15/09/23 se procedió a enviar <Propuesta de Resolución> a la mercantil citada, proponiendo una sanción administrativa de **6000€** (Seis Mil euros) al considerarse afectado el contenido del artículo 6 RGPD, al disponer de una cámara a modo de control interno en la vivienda de su propiedad, afectando a los datos personales de los moradores de la misma sin respaldo justificado en la normativa en vigor.

DÉCIMO: Consultada la base de datos de esta Agencia en fecha 04/10/23 no se ha recibido contestación alguna a la propuesta, ni se ha acreditado el cumplimiento de medida alguna.

Consta en el sistema informativo de este organismo la notificación telemática a la mercantil mencionada en fecha 15/09/23.

De las actuaciones practicadas en el presente procedimiento y de la documentación obrante en el expediente, han quedado acreditados los siguientes:

### HECHOS PROBADOS

Primero. Los hechos traen causa de la reclamación de fecha 01/07/22 por medio de la cual se traslada lo siguiente:

*“reside en régimen de alquiler de una habitación, en un piso sito en la Calle \*\*\***DIRECCIÓN.1**, junto a otras inquilinas y que la parte reclamada, que es la Agencia encargada de la gestión del alquiler ha instalado una cámara de videovigilancia en zonas comunes de la vivienda, sin mediar consentimiento previo de las inquilinas, afectando el derecho a la intimidad de estas”*

*“...se manifiesta que no ha autorizado la instalación siendo informada por la entidad arrendadora vía mail de la medida adoptada (...) Que se ha accedido a la vivienda aprovechando la ausencia de las moradoras de la misma (folio nº1).*

Segundo. Consta acreditado como principal responsable del sistema la entidad **ROMESTONE S.L** con NIF **B05443155**.

Tercero. Consta acreditada la presencia de un sistema de cámaras de video-vigilancia, cuya presencia no es negada por la reclamada, para efectuar un control de la zona de acceso al inmueble (hall del mismo).

Cuarto. Consta acreditado que la cámara (s) del sistema instalado están operativas obteniendo datos personales de los moradores del inmueble en sus entradas/salidas del inmueble en cuestión.

Quinto. Consta acreditada la presencia de cartel informativo indicando se trata “zona video-vigilada” con los datos de la Sociedad así como una dirección de correo gdpr@romestones.es.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### I

De acuerdo con los poderes que el artículo 58.2 del Reglamento (UE) 2016/679 (Reglamento General de Protección de Datos, en adelante RGPD), otorga a cada autoridad de control y según lo establecido en los artículos 47, 48.1, 64.2 y 68.1 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (en adelante, LOPDGDD), es competente para iniciar y resolver este procedimiento la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos.

Asimismo, el artículo 63.2 de la LOPDGDD determina que: "Los procedimientos tramitados por la Agencia Española de Protección de Datos se registrarán por lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, en la presente ley orgánica, por las disposiciones reglamentarias dictadas en su desarrollo y, en cuanto no las contradigan, con carácter subsidiario, por las normas generales sobre los procedimientos administrativos."

Tras las modificaciones efectuadas en la actual LOPDGDD (LO 3/2018, 5 diciembre) por Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos, se procede a aplicar al presente procedimiento el plazo procedimental establecido en el artículo 64.2º "in fine".

*El procedimiento tendrá una duración máxima de doce meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio. Transcurrido ese plazo se producirá su caducidad y, en consecuencia, el archivo de actuaciones.*

## II

Antes de entrar en el fondo del asunto, conviene precisar el punto Quinto del escrito **"Oposición de la Medida cautelar"**.

En el escrito de inicio del procedimiento referenciado se estableció expresamente lo siguiente en el FJV.

*La presencia de la cámara (s) en su actual lugar de emplazamiento supone una afectación continuada a los datos personales de los moradores del inmueble y de terceros (as) que accedan al mismo, suponiendo un control excesivo de las entradas/salidas del mismo, así como procediendo a la grabación de conversaciones de los mismos en su más estricta intimidad al disponer de posibilidad de grabación de sonido ambiental, lo que justifica acordar como medida la desconexión al menos temporal del mismo, sin perjuicio de que se pueda ordenar su retirada, por los amplios motivos expuestos.*

Este organismo contrariamente a lo manifestado señaló la desconexión "temporal" del mencionado dispositivo a efectos de minimizar el impacto en los moradores del inmueble, sin cerciorar derecho alguno a la reclamada, ponderando los derechos de terceros que continúan viéndose afectado en el "tratamiento de datos" con el mismo al controlar el principal acceso a la vivienda.

Igualmente, se queja la parte reclamada de que no ha podido tener acceso al contenido del Expediente administrativo, frente a lo cual se recuerda la lectura del artículo 53 de la Ley 39/2015 (1 octubre).

*"Asimismo, también tendrán derecho a acceder y a obtener copia de los documentos contenidos en los citados procedimientos"*

No consta petición alguna que se haya producido al respecto, no correspondiendo a esta Agencia determinar el modo de ejercer la dirección letrada de la reclamada, por lo que la pretendida “queja” ha de ser desestimada por los motivos expuestos, estando el expediente administrativo a disposición de la reclamada tan pronto lo solicite en legal forma.

En relación a la argumentación de la reclamada justificando la presencia de la cámara en el interior de la vivienda a modo de control de la entrada, como si fuera la <recepción de un hotel>.

La CE (1978) en su artículo 18 apartado 2º recoge lo siguiente “*El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito*».

La inviolabilidad del domicilio constituye un derecho fundamental de la persona que garantiza su ámbito de privacidad dentro del espacio que la misma elige, el cual queda exento o inmune a las invasiones o agresiones exteriores, de otras personas o de la autoridad pública.

No existe a día de la fecha un criterio jurisprudencial que delimite en lo que se entiende por <**domicilio**>, que el mismo esté estructurado en distintas zonas, como parece pretender la reclamada, esto es unas zonas que podríamos considerar “comunes” (entrada, zona de comedor, o zona de cocina a modo de ejemplo) y otras de carácter “privativo” (como podrían ser la zona de baños o los dormitorios de la vivienda).

Dicho en términos más sencillos, una vez se traspasa la puerta de acceso principal al inmueble, el mismo es considerado todo en conjunto como: espacio en el que el individuo (s) vive sin estar sujeto a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima.

Por lo que, salvo mejor criterio jurisprudencial, que aporte un nuevo concepto de <domicilio> como el que parece pretender la reclamada, la argumentación de la misma ha de ser desestimada por los motivos expuestos.

### III

En el presente caso, se procede a examinar la reclamación objeto de traslado a esta Agencia Española de Protección Datos por medio de la cual se pone de manifiesto la “presencia de cámara (s) de video-vigilancia instaladas en interior de vivienda objeto de arrendamiento” sin que conste justificación para tal medida.

El artículo 18 apartado 4º CE dispone: “*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 sus derechos*”.

En el Considerando número 40 RGPD se indica que para que un “*tratamiento sea lícito, los datos personales deberán ser tratados sobre alguna de las bases legítimas establecidas conforme a Derecho (...)*”.



Por tanto, el “tratamiento de datos” efectuados con la cámara (s) instalada en el interior del inmueble debe poder justificarse en las denominadas bases legitimadoras, esto es, que se pueda acreditar la licitud del tratamiento en el listado de situaciones o supuestos concretos en los que es posible tratar datos personales.

Los hechos anteriormente descritos pueden suponer una afectación al contenido del artículo 6 RGPD (reglamento 2016/679/ UE, 27 de abril).

El primer requisito para que un tratamiento de datos personales sea lícito es que cuente con una base legitimadora. Debe poder sustentarse en alguna de las seis bases habilitantes establecidas con carácter tasado en el artículo 6.1 RGPD, cuyo tenor es el siguiente:

*1. El tratamiento solo será lícito si se cumple al menos una de las siguientes condiciones:*

- a) el interesado dio su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales para uno o varios fines específicos;*
- b) el tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte o para la aplicación a petición de este de medidas precontractuales;*
- c) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento;*
- d) el tratamiento es necesario para proteger intereses vitales del interesado o de otra persona física;*
- e) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento;*
- f) el tratamiento es necesario para la satisfacción de intereses legítimos perseguidos por el responsable del tratamiento o por un tercero, siempre que sobre dichos intereses no prevalezcan los intereses o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran la protección de datos personales, en particular cuando el interesado sea un niño (...)."*

La finalidad de las cámaras de video-vigilancia con carácter general es la protección de bienes, personas e instalaciones, si bien se deben adoptar ciertas cautelas a la hora de instalarlas dado que su presencia puede colisionar con otros derechos de carácter fundamental en juego.

En los actuales contratos de arrendamiento nos encontramos con una relación entre dos partes, mediante la cual se obligan de manera recíproca y por un tiempo determinado la cesión de un bien o servicio quedando obligada la parte que aprovecha la posesión a pagar un precio cierto.

Por el contrato de arrendamiento una parte (arrendador) se obliga a ceder el uso de una cosa a otra (arrendatario) que se compromete a pagar un precio como contraprestación (art. 1546 del Código Civil).

Por medio de esta cesión el arrendatario asume una serie de derechos entre los que se encuentra la preservación de su derecho a la intimidad y la protección de sus datos personales, debiendo alcanzar un equilibrio entre las medidas de protección de la vivienda, de manera que las medidas adoptadas en su caso por el arrendador no resulten invasivas de la libertad de los moradores del inmueble.

La presencia de cámaras en el interior de la vivienda supone una afectación a un espacio que deja de ser “privativo” del titular, para ser objeto de disfrute de un tercero cuyos derechos han de ser respetados, tanto el derecho a la intimidad como el derecho a la “protección de datos personales”.

Por tanto, el ámbito “personal y doméstico” en la captación de imágenes del interior del domicilio privativo (artículo 22.5 LOPDGDD) desaparece al ceder el uso y disfrute temporal de la vivienda privativa a un tercero en virtud de una modalidad contractual, pasando a convertirse en un ámbito reservado a su más estricta intimidad personal y familiar y amparado igualmente por la normativa de protección de datos, que no permite con carácter general la captación y tratamiento de los mismos.

En los últimos años se ha asistido a un cambio en el modelo de ocupación temporal, asistiendo al nacimiento de nuevas figuras como los apartamentos turísticos, pisos turísticos o alquileres compartidos, con diferente regulación normativa y con claros vacíos regulatorios, que en ocasiones dan lugar a conflictos de intereses entre propietarios e inquilinos, afectando a la materia competencial de este organismo, al asistir a situaciones de “tratamiento de datos” de difícil encaje normativo o afectivo del derecho a la protección de datos personales.

#### IV

De conformidad con las evidencias de las que se dispone en el presente procedimiento sancionador, se considera que la parte reclamada ha procedido a la instalación de un sistema de video-vigilancia en el interior de la vivienda que afecta al tratamiento de los datos de los inquilinos (as) de la misma, sin causa justificada y sin sustento en las bases legitimadoras mencionadas.

La presencia de una cláusula informativa en contratos “tipo” aportados por la reclamada, no legitima la presencia de este tipo de dispositivos en el interior de la vivienda objeto de alquiler, al disponer este (a) del uso y disfrute del inmueble o la parte del mismo objeto del contrato, como espacio reservado a su intimidad.

Los términos de la redacción de la cláusula no pueden ser considerados “libres” sino impositivos en los términos expuestos, limitándose a informar de la presencia de un sistema de video-vigilancia, cuyas imágenes son utilizadas a voluntad de la propia empresa.

Es fundamental utilizar el consentimiento «en el contexto adecuado». El consentimiento únicamente puede ser válido si el interesado puede elegir una opción real y no hay ningún riesgo de engaño, intimidación, coerción o consecuencias negativas significativas en caso de que no consienta. Si las consecuencias del consentimiento socavan la libertad de elección de la persona, el consentimiento no es libre.



No puede pretender la reclamada, que la mera imposición de una cláusula contractual suponga una libertad en la aceptación de la misma, sin estar sujeto a límite alguno, dado que ello supondría que se pueden imponer las cláusulas que uno quisiera (por ejemplo cámaras en zona de baños o en zona de comedor) y que la mera firma del contrato legitime de por sí la presencia de sistemas de captación de imágenes.

A mayor abundamiento, la pretendida autonomía de la “voluntad de las partes” tiene como límites las leyes, la moral y el orden público (artículo 1255 CCivil), de tal forma que una parte del referido contrato no encaja dentro de la naturaleza del mismo, como es la presencia de la cámara (s) de video-vigilancia en el interior de la vivienda.

Lo anterior enlaza con la materia que nos ocupa en protección de datos, al establecer el artículo 4 apartado 11º RGPD lo siguiente:

*“Consentimiento del interesado»: toda manifestación de voluntad libre, específica, informada e inequívoca por la que el interesado acepta, ya sea mediante una declaración o una clara acción afirmativa, el tratamiento de datos personales que le concierne;*

La pretendida finalidad de protección del inmueble afecta al interior del mismo y a las zonas “reservadas” al uso de los moradores de la misma, existiendo otras cláusulas informativas que prevén las consecuencias en caso de un mal uso del mismo (vgr. cláusula Tercera Uso del inmueble).

El derecho a la intimidad recordemos consiste en garantizar el libre desarrollo de la vida privada individual de cada uno, sin “que existan intromisiones de terceros”, la presencia de cámaras interiores no solo supone un control excesivo de las entradas/salidas del mismo del morador y/o acompañantes, sino un “tratamiento de datos” que no se justifica por seguridad, al poder instalar puertas de seguridad o los propios inquilinos ser los primeros interesados en avisar a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en caso de un presunto hurto o conflictos en el interior de los mismos.

Consecuentemente, la protección del domicilio no es sino un aspecto de la protección de la intimidad que sirve al libre desarrollo de la personalidad. También, en este sentido, el Tribunal Constitucional afirma en la STC 22/1984, que el derecho a la inviolabilidad del domicilio constituye un auténtico derecho fundamental de la persona, establecido, según hemos dicho, para garantizar el ámbito de privacidad de ésta dentro del espacio que la propia persona elige y que tiene que caracterizarse precisamente por quedar exento o inmune a las invasiones o agresiones exteriores, de otras personas o de la autoridad pública.

En este sentido-- Sentencia Contencioso-Administrativo Nº 2923/2020, Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso, Sección 3, Rec 237/2019 de 02 de Julio de 2020--.

*“Como se afirmaba en la STC 10/2002, de 17 de enero (FFJJ 5 y 6), citada por el Fiscal y por el recurrente en amparo, y se ha recordado después en la STC 22/2003, de 10 de febrero, la norma constitucional que proclama la inviolabilidad del domicilio y la interdicción de la entrada y registro domiciliarios ( art. 18.2 CE), a pesar*

de la autonomía que la Constitución española reconoce a ambos derechos, constituye una manifestación de la norma precedente ( art. 18.1 CE) que garantiza el derecho fundamental a la intimidad personal y familiar. De modo que si el derecho proclamado en el art. 18.1 CE tiene por objeto la protección de un ámbito reservado de la vida de las personas excluido del conocimiento de terceros, sean éstos poderes públicos o particulares, en contra de su voluntad, el derecho a la inviolabilidad domiciliaria protege "un ámbito espacial determinado" dado que en él ejercen las personas su libertad más íntima, libres de toda sujeción a los usos y convenciones sociales, siendo objeto de protección de este derecho tanto el espacio físico en sí mismo considerado, como lo que en él hay de emanación de la persona y de su esfera privada. Por ello, hemos afirmado que la protección constitucional del domicilio es una protección de carácter instrumental, que defiende los ámbitos en que se desarrolla la vida privada de la persona.

Entre otras consecuencias, tal carácter instrumental determina que el concepto constitucional de domicilio tiene mayor amplitud que el concepto jurídico privado o jurídico administrativo de domicilio y no admite "concepciones reduccionistas" (por todas SSTC 94/1999, de 31 de mayo, FJ 5, y 10/2002, de 17 de enero, FJ 6 in fine). Por ello, hemos afirmado en el fundamento jurídico 8 de la citada STC 10/2002 que "el rasgo esencial que define el domicilio a los efectos de la protección dispensada por el art. 18.2 CE reside en la aptitud para desarrollar en él vida privada y en su destino específico a tal desarrollo, **aunque sea eventual.** Ello significa, en primer término, que su destino o uso constituye el elemento esencial para la delimitación de los espacios constitucionalmente protegidos, de modo que, en principio, son irrelevantes su ubicación, su configuración física, su carácter mueble o inmueble, la existencia o tipo de título jurídico que habilite su uso, o, finalmente, la intensidad y periodicidad con la que se desarrolle la vida privada en el mismo. En segundo lugar, si bien el efectivo desarrollo de vida privada es el factor determinante de la aptitud concreta para que el espacio en el que se desarrolla se considere domicilio, de aquí no se deriva necesariamente que dicha aptitud no pueda inferirse de algunas de estas notas, o de otras, en la medida en que representen características objetivas conforme a las cuales sea posible delimitar los espacios que, en general, pueden y suelen ser utilizados para desarrollar vida privada". Así como que "el propio carácter instrumental de la protección constitucional del domicilio respecto de la protección de la intimidad personal y familiar exige que, con independencia de la configuración física del espacio, sus signos externos revelen la clara voluntad de su titular de excluir dicho espacio y la actividad en él desarrollada del conocimiento e intromisiones de terceros". De ahí extrajimos la consecuencia, al declarar la inconstitucionalidad de lo dispuesto en el art. 557 de la Ley de enjuiciamiento criminal que **"las habitaciones de los hoteles pueden constituir domicilio de sus huéspedes, ya que, en principio, son lugares idóneos, por sus propias características, para que en las mismas se desarrolle la vida privada de aquéllos habida cuenta de que el destino usual de las habitaciones de los hoteles es realizar actividades enmarcables genéricamente en la vida privada"** (\*la negrita y el subrayado pertenece a este organismo).

Estas nuevas figuras de alquiler ocupacional no se pueden equiparar a hoteles o hostales provistos de una recepción, en donde si se justifica la presencia de cámaras de video-vigilancia frente a hurtos del equipaje o pequeñas sustracciones que puedan suceder en dicha zona, no afecta por otra parte a la intimidad sino al tránsito previo al hospedaje en las habitaciones de los mismos.

La medida restrictiva no sólo debe ser idónea material y funcionalmente para limitar el derecho en razón de su fundamento; además, de entre las posibles maneras de imponerla medida restrictiva, sólo cabe elegir la forma o el medio que resulte menos gravosa para alcanzar aquella finalidad.

La instalación de aparatos de video-vigilancia no puede suponer una desvirtuación del propio concepto de vivienda *“como refugio de los seres humanos que les proporciona intimidad, espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar libremente sus actividades cotidianas”* de tal manera que en aras de una pretendida seguridad del mismo, se condicione sin límite alguno el derecho a la intimidad y relacionado con este último, su derecho a la protección de datos, pudiendo afectar a cualquier zona común que así decide establecerse por el gestor de este tipo de viviendas.

Asimismo, la génesis del conflicto es debido a unas presuntas quejas vecinales por ruidos fuera del horario permitido que pudieran provenir de la vivienda, estando el inmueble dotado de un dispositivo de captación de sonido ambiental, lo que hace la medida adoptada aún más desproporcionada, dado que este tipo de comportamientos pueden ser objeto de análisis por las propias Fuerzas y Cuerpos de seguridad dotados de medidores de decibelios al respecto o bien se pueden constatar por los propios vecinos del inmueble, adoptando medidas menos lesivas (vgr, cartas recordatorios de las normativa de ruidos correspondiente, etc).

Los hechos conocidos son constitutivos de una infracción, imputable a la parte reclamada, tipificada en el artículo 6 RGPD, anteriormente mencionado.

El artículo 72 LOPDGDD (LO 3/2018) “infracciones muy Graves”.

1. *En función de lo que establece el artículo 83.5 del Reglamento (UE) 2016/679 se consideran muy graves y prescribirán a los tres años las infracciones que supongan una vulneración sustancial de los artículos mencionados en aquel y, en particular, las siguientes:*

*a) El tratamiento de datos personales vulnerando los principios y garantías establecidos en el artículo 5 del Reglamento (UE) 2016/679.*

#### V

El art. 83.5 RGPD dispone lo siguiente: “Las infracciones de las disposiciones siguientes se sancionarán, de acuerdo con el apartado 2, con multas administrativas de 20 000 000 EUR como máximo o, tratándose de una empresa, de una cuantía equivalente al 4 % como máximo del volumen de negocio total anual global del ejercicio financiero anterior, optándose por la de mayor cuantía:

- a) Los principios básicos para el tratamiento incluidas las condiciones para el consentimiento a tenor de los artículos 5,6,7 y 9 (...).”*

El artículo 72 LOPDGDD (LO 3/2018) “infracciones muy Graves”.

*1. En función de lo que establece el artículo 83.5 del Reglamento (UE) 2016/679 se consideran muy graves y prescribirán a los tres años las infracciones que supongan una vulneración sustancial de los artículos mencionados en aquel y, en particular, las siguientes:*

*a) El tratamiento de datos personales vulnerando los principios y garantías establecidos en el artículo 5 del Reglamento (UE) 2016/679.*

En el presente caso, se tiene en cuenta el carácter comercial de la entidad reclamada, encargada de la gestión de este tipo de alquileres ocupacionales, el carácter impositivo de la <cláusula de protección de datos>, así como la gravedad de la infracción puesto que la ausencia de base legitimadora del tratamiento de datos, al afectar al “tratamiento” a de una zona reservada a la intimidad de los arrendatarios (as) del inmueble que afecta a varios moradores (as)), motivos todos ellos que justifican una sanción cifrada en la cuantía de **6000€** (Seis mil euros), sanción situada en la escala inferior para este tipo de comportamientos, teniendo en cuenta los criterios del artículo 83.2 letras a) y b) RGPD.

## VI

En el texto de la resolución se establecen cuáles han sido las infracciones cometidas y los hechos que han dado lugar a la vulneración de la normativa de protección de datos, de lo que se infiere con claridad cuáles son las medidas a adoptar, sin perjuicio de que el tipo de procedimientos, mecanismos o instrumentos concretos para implementarlas corresponda a la parte sancionada, pues es el responsable del tratamiento quien conoce plenamente su organización y ha de decidir, en base a la responsabilidad proactiva y en enfoque de riesgos, cómo cumplir con el RGPD y la LOPDGDD.

La presencia de la cámara (s) en su actual lugar de emplazamiento supone una afectación continuada a los datos personales de los moradores del inmueble y de terceros (as) que accedan al mismo, suponiendo un control excesivo de las entradas/salidas del mismo, así como procediendo a la grabación de conversaciones de los mismos en su más estricta intimidad al disponer de posibilidad de grabación de sonido ambiental, lo que justifica acordar como medida la retirada del dispositivo mencionado, por los amplios motivos expuestos.

Se advierte que no atender a los requerimientos de este organismo puede ser considerado como una infracción administrativa conforme a lo dispuesto en el RGPD, tipificada como infracción en su artículo 83.5 y 83.6, pudiendo motivar tal conducta la apertura de un ulterior procedimiento administrativo sancionador.

A la vista de lo expuesto se procede a emitir la siguiente

Por lo tanto, de acuerdo con la legislación aplicable y valorados los criterios de graduación de las sanciones cuya existencia ha quedado acreditada,

la Directora de la Agencia Española de Protección de Datos RESUELVE:

**PRIMERO:** IMPONER a la entidad **ROMESTONE, S.L.**, con NIF **B05443155**, por una infracción del Artículo 6.1 del RGPD, tipificada en el Artículo 83.5 del RGPD, una multa de **6000€** (Seis Mil euros).

**SEGUNDO:** ORDENAR a **ROMESTONE, S.L.**, con NIF **B05443155**, que en virtud del artículo 58.2.d) del RGPD, en el plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente de la notificación del presente acto, acredite haber procedido al cumplimiento de la siguiente medida:

-Proceder a la retirada de la cámara instalada a modo de control en el interior de la vivienda objeto de arrendamiento, acreditando tal extremo con fotografía (s) con fecha y hora del antes y después de la adopción de la medida ordenada.

**TERCERO:** NOTIFICAR la presente resolución a la entidad reclamada **-ROMESTONE, S.L.-**.

**CUARTO:** Esta resolución será ejecutiva una vez finalice el plazo para interponer el recurso potestativo de reposición (un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de esta resolución) sin que el interesado haya hecho uso de esta facultad. Se advierte al sancionado que deberá hacer efectiva la sanción impuesta una vez que la presente resolución sea ejecutiva, de conformidad con lo dispuesto en el art. 98.1.b) de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), en el plazo de pago voluntario establecido en el art. 68 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, en relación con el art. 62 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, mediante su ingreso, indicando el NIF del sancionado y el número de procedimiento que figura en el encabezamiento de este documento, en la cuenta restringida nº **IBAN: ES00-0000-0000-0000-0000-0000 (BIC/Código SWIFT: CAIXESBBXXX)**, abierta a nombre de la Agencia Española de Protección de Datos en la entidad bancaria **CAIXABANK, S.A.**. En caso contrario, se procederá a su recaudación en período ejecutivo.

Recibida la notificación y una vez ejecutiva, si la fecha de ejecutividad se encuentra entre los días 1 y 15 de cada mes, ambos inclusive, el plazo para efectuar el pago voluntario será hasta el día 20 del mes siguiente o inmediato hábil posterior, y si se encuentra entre los días 16 y último de cada mes, ambos inclusive, el plazo del pago será hasta el 5 del segundo mes siguiente o inmediato hábil posterior.

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la LOPDGDD, la presente Resolución se hará pública una vez haya sido notificada a los interesados.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa conforme al art. 48.6 de la LOPDGDD, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 de la LPACAP, 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 este acto, según lo previsto en el artículo 46.1 de la referida Ley.

Finalmente, se señala que conforme a lo previsto en el art. 90.3 a) de la LPACAP, se podrá suspender cautelarmente la resolución firme en vía administrativa si el interesado manifiesta su intención de interponer recurso contencioso-administrativo. De ser éste el caso, el interesado deberá comunicar formalmente este hecho mediante escrito dirigido a la Agencia Española de Protección de Datos, presentándolo a través del Registro Electrónico de la Agencia [<https://sedeagpd.gob.es/sede-electronica-web/>], o a través de alguno de los restantes registros previstos en el art. 16.4 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre. También deberá trasladar a la Agencia la documentación que acredite la interposición efectiva del recurso contencioso-administrativo. Si la Agencia no tuviese conocimiento de la interposición del recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución, daría por finalizada la suspensión cautelar.

938-250923

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