

## **Cuestiones generales** ( Art. 396 C.Civil )

Entre los elementos comunes de la Propiedad Horizontal, el Art. 396 C.Civil menciona las antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación. Al formar parte de los elementos comunes, se consideran partes del edificio que siendo necesarias para el más adecuado uso y disfrute de sus pisos y locales, pertenecen a todos los propietarios de dichos elementos privativos, siendo inseparables de estos a la vez que no susceptibles de separación.

Desde un punto de vista técnico, en el concepto de antena quedan comprendidos la totalidad de los elementos componentes de la instalación, desde el sistema de captación de señales hasta las bornas de entrada en los receptores, incluyendo cables de transmisión, filtros, adaptadores, amplificadores o conversores, si los hubiere; mezcladores, cajas de conexión y distribución, etc.

En cuanto a las características técnicas de la instalación y a la calidad de recepción de programas y las condiciones de seguridad de la instalación debe ser certificado por la dirección facultativa de la construcción del edificio. La infraestructura instalada deberá cumplir todas las especificaciones técnicas de calidad y seguridad exigidas por la normativa vigente sobre construcción y, en especial, por la reguladora de la compatibilidad de aquellas con las instalaciones de suministro de agua, gas y electricidad.

La Comunidad de Propietarios debe tener en su poder la siguiente documentación relativa a la instalación:

- Proyecto de instalación visado por el Colegio profesional correspondiente.
- Boletín de instalación expedido por la empresa instaladora de telecomunicaciones como garantía de que ésta se ajusta al proyecto técnico.
- Certificado de fin de obra expedido por el Ingeniero de Telecomunicación, que haya actuado como director de obra, visado por el Colegio profesional correspondiente.

En la actualidad se rigen por el RDL 1/1998 , de 27 de febrero, complementado por el Reglamento aprobado por el RD 401/2003 , de 4 de abril, regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, desarrollado por la O 1296 y que deroga el RD 279/1999 , del 22 de febrero.

Hay que señalar que el RDL 1/1998 regula las relaciones internas entre los distintos copropietarios en régimen de propiedad horizontal y en su caso a los arrendatarios, con respecto a su propio edificio y órganos de su Comunidad, con fin de que en ella puedan instalarse o

adaptarse infraestructuras comunes que posibiliten su acceso a los servicios de telecomunicación.

En este sentido la AP Asturias 12-07-02 considera que el arrendatario deberá ejercitar su derecho abstracto reconocido en el RDL 1/1998 , no frente a la Comunidad sino previa petición al propietario arrendador, quien será quien lo proponga a la Junta de Propietarios para su aprobación, pues la reforma del art. 17.2 L 49/1960 se ha limitado a concretar lo ya apuntado en el art. 4 RDL 1/1998 que ya imponía la necesidad de un previo acuerdo de la Junta de propietarios para llevar a cabo la instalación.

Asímismo el art. 9.2 RDL 1/1998 establece que para la instalación de infraestructuras deberá comunicarse en el caso del arrendatario al propietario, mientras que para los propietarios se establece dicha comunicación al Presidente de la Comunidad.

Es importante precisar que el RDL 1/1998 regula las relaciones internas entre los distintos copropietarios en régimen de propiedad horizontal pero no las instalaciones de distribución general, que dan servicio a otras fincas (aunque lógicamente también puedan darlo a la propia Comunidad), que puedan estar instaladas en el inmueble, al ser una cuestión que claramente trasciende de las relaciones intracomunitarias. AP Valladolid 1ª 24-01-01

El objeto de este RDL 1/1998 , es establecer el régimen jurídico de las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y reconocer el derecho de sus copropietarios en régimen de Propiedad Horizontal y, en su caso a los arrendatarios, a instalar las referidas infraestructuras, conectarse a ellas o adaptar las existentes, para atender los servicios sobre antenas colectivas, como son los de televisión por satélite y telecomunicaciones por cable, así como la adaptación de cualquier servicio de implantación futura adoptados en el seno de la Unión Europea.

Las normas contenidas en el RDL 1/1998 , se aplicarán a todos los edificios de uso residencial o no (por lo que también quedan incluidos los dedicados a oficina o negocio), sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse, al régimen de Propiedad Horizontal, y a los edificios que en todo o en parte, hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

Si la instalación de la infraestructura se lleva a cabo en los edificios ya construidos de forma voluntaria, su instalación ha de ser acordada en Junta de propietarios, por un tercio de sus integrantes que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. La notificación del acuerdo, ha de efectuarse por escrito, y al menos con dos meses de antelación a la fecha del comienzo de las obras.

El acuerdo puede ser para la instalación de la infraestructura o para la adaptación de la existente.

En cuanto a la proporción del gasto en que ha de repartirse la infraestructura, si no se fija de forma concreta por la Junta al adoptarse el acuerdo, no habrá más remedio que acudir a la cuota de participación, aunque lo lógico sea que se haga por igual al ser el servicio el mismo para todos los titulares.

La norma da la posibilidad de solicitar a los disidentes, el acceso a dichos servicios en cualquier momento, siempre que abonen el importe que les hubiere correspondido, pero debidamente actualizado, y con aplicación del correspondiente interés legal, en orden a esa actualización. Art. 17.2 L 49/1960

La infraestructura instalada tendrá la consideración de elemento común. Art. 17.2 L 49/1960

Si el edificio es de nueva construcción, será necesario acompañar el proyecto arquitectónico de la infraestructura que cumpla las condiciones técnicas adecuadas, siendo requisito "sine qua non" para que la autoridad administrativa competente pueda autorizar la construcción o la rehabilitación integral del edificio.