

Colectivas (RDL 1/1998)

Edificios de nueva construcción

Instalación en edificios ya construidos

Derechos de los copropietarios

El objeto de la aplicable en esta materia 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. Permite dotar a los edificios de instalaciones suficientes para atender los servicios creados sobre antenas colectivas, como son los de televisión por satélite y telecomunicaciones por cable. Igualmente, se deben planificar las infraestructuras de tal forma que permitan su adaptación a servicios de implantación futura cuyas normas reguladoras ya han sido adoptadas en el seno de la Unión Europea.

Se trata de evitar la proliferación de sistemas individuales y cableados exteriores en las nuevas construcciones, que afectarían negativamente a la estética de las mismas. Por otro lado, se hace necesario facilitar, en el seno de las comunidades de propietarios, los mecanismos legales para la implantación de estos sistemas que permitan la prestación de los nuevos servicios y la introducción de las nuevas tecnologías.

. Edificios de nueva construcción

El Real Decreto-ley 1/1998 es aplicable a todos los edificios y conjuntos inmobiliarios que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la LPH. Art. 2 RDL 1/1998 .

Los edificios de nueva construcción, obras de rehabilitación integral y edificaciones concluidas después de transcurridos ocho meses desde la entrada en vigor de este Real Decreto, deberán contar con las infraestructuras comunes de acceso a servicios de telecomunicación sujetándose a las previsiones establecidas en éste. Art. 3 RDL 1/1998

A partir de la fecha de entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, no se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los referidos en el art. 2, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se une el que prevea la instalación de una infraestructura común propia. Para los edificios de nueva construcción, constituye un requisito básico de la edificación la utilización de la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones de tal forma que faciliten el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información. Art. 3 L 38/1999

El incumplimiento de esta obligación por el promotor o el constructor en los edificios de nueva construcción será constitutivo de infracción muy grave, castigándoles con las sanciones previstas en el Art. 11.1 RDL 1/1998 .

. Instalación en edificios ya construidos

En el caso de edificios ya construidos o cuya construcción se concluya antes de transcurridos ocho meses desde la entrada en vigor del RDL 1/1998, la instalación resultará obligatoria en los casos siguientes:

- Si el número de antenas instaladas, individuales o colectivas, es superior a un tercio del número de viviendas y locales.
- Si la Administración considera peligrosa o antiestética la colocación de antenas individuales en un edificio. Art. 6.1 RDL 1/1998

En estos casos, el coste de la infraestructura, de su instalación y de la retirada de la preexistente, será a cargo de quienes tengan instaladas las antenas individuales, sin perjuicio de que si se beneficia de la nueva infraestructura algún otro propietario de piso o local, deberán éstos participar en el coste, en la proporción correspondiente. Art. 6.1 RDL 1/1998

No se tendrá que instalar la infraestructura citada en aquellos edificios construidos que no reúnan condiciones para soportarla, de acuerdo con el informe emitido al respecto por la Administración competente. Art. 6.2 RDL 1/1998

La infraestructura se considera elemento común, al igual que cuando es la propia Comunidad, previo acuerdo de la Junta, la que decide instalar la misma. Art. 17 L 49/1960

El incumplimiento de esta obligación por los copropietarios o arrendatarios será constitutivo de infracción leve, con las sanciones previstas en el Art. 11.2 RDL 1/1998

Cuando la instalación de una infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones no resulte obligatoria, podrá acordarse en junta de propietarios dicha instalación o la adaptación de la existente, por un tercio de sus integrantes que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación en los elementos comunes. No cabe, en este caso, repercutir el coste de la nueva instalación o de la adaptación de la existente sobre el copropietario disidente, si bien, en el caso de que posteriormente desee servirse de la misma, se le podrá autorizar siempre que abone el importe que le hubiere correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal. Art. 17.2 L 49/1960

En relación con las comunidades de propietarios en régimen de Propiedad Horizontal, el Art. 4 O 15-03-99 , que establece la instalación de infraestructuras en edificios ya construidos, debe considerarse derogado, en virtud de la DFI L 8/1999 , al ser esta una cuestión que ahora regula el Art. 17.2 L 49/1960 .

Una vez realizada la instalación de una infraestructura ésta pasará a formar parte del edificio, como elemento común del mismo, de tal forma que los gastos de mantenimiento y conservación de la misma siguen el régimen general del ART. 11 L 49/1960 . Art. 7 RDL 1/1998

La instalación o adaptación de una infraestructura se considerará como obra de mejora a los efectos de lo establecido en el Art. 22 L 29/1994 .

. Derechos de los copropietarios

Los copropietarios tienen derecho a acceder a los servicios de telecomunicaciones distintos de los indicados en el Art. 1.2 RDL 1/1998 , a través de la instalación común realizada con arreglo a este Real Decreto-ley, si técnicamente resultase posible su adaptación, o a través de sistemas individuales. Art. 9 RDL 1/1998

No cabe extender la derogación de la DFI L 8/1999 al Art. 9 RDL 1/1998 , en tanto que lo en él contemplado, el derecho de los copropietarios o arrendatarios al acceso a estos servicios, así

como la garantía del posible uso compartido de la infraestructura, no aparece expresamente contemplado en el Art. 17.2 L 49/1960 , por lo que al tratarse de una interpretación que limitaría este derecho, esta debe ser restrictiva y no acoger la derogación. Esta parece ser también la opinión del legislador cuando en el Art. 5 RD 401/2003 , reitera lo establecido en el Art. 9 RDL 1/1998 , al que se remite expresamente. **N**

En este caso, el copropietario debe dirigirse al Presidente comunicándole su deseo de acceder al servicio concreto. Si la respuesta del Presidente, que deberá producirse en el plazo de 15 días, es negativa respecto de la existencia en el edificio de esa infraestructura o de que se fuese a adaptar la existente o a instalar una nueva con la finalidad de permitir el acceso a los servicios en cuestión, antes de que transcurran tres meses, tendrá derecho a realizar la instalación a su costa, para lo que podrá aprovecharse no sólo de los elementos privativos, sino también de los comunes de los inmuebles, siempre que no menoscaben la infraestructura que existiere en los edificios y no interfieran ni modifiquen las señales correspondientes a servicios que previamente hubiesen contratado otros usuarios. Si cualquier otro copropietario solicitase, con posterioridad, beneficiarse de la instalación se le podrá autorizar siempre que abone la parte que les corresponda. Art. 9.1 RDL 1/1998

No obstante realizarse la instalación por cuenta del copropietario, y que se pueda emplazar en un elemento privativo, tal y como la concibe el RDL 1/1998, se trata de una infraestructura común, no privativa, ya que el propio texto legal permite a cualquier otro copropietario o arrendatario solicitar, con posterioridad, beneficiarse de lo que denomina "*nuevas infraestructuras comunes*".

Respecto al emplazamiento de esta infraestructura, el RDL afirma que puede hacerse en elementos privativos o comunes, lo que parece más lógico si como hemos afirmado se trata de una infraestructura común nueva y no privativa. El único requisito legal es "*que no menoscaben la infraestructura que existiere en los edificios y no interfieran ni modifiquen las señales correspondientes a servicios que previamente hubiesen contratado otros usuarios*", por lo que no parece precisa la autorización de la Comunidad. Otra cosa es que de hecho resulte aconsejable la misma, pero en caso de conflicto prevalecerá el derecho del copropietario de acceder a estos servicios sobre lo previsto en general por la LPH sobre instalaciones en elementos comunes, al ser el RDL 1/1998 ley especial en esta materia.

Sin embargo no se trata de un derecho absoluto que permita instalar la antena en cualquier lugar, sino que, dentro de lo que la técnica permita, la instalación debe hacerse de la forma que respete mejor la estética y fisonomía exterior del edificio, por lo que es muy aconsejable el entendimiento entre la comunidad y el copropietario, pero en orden a determinar el mejor lugar de emplazamiento, no para autorizar o denegar la instalación.

En caso de que exista ya en el edificio esa infraestructura, no podrá llevarse a cabo obra alguna por el copropietario. Art. 9.2 RDL 1/1998