

Edificios y antenas

Respecto a las instalaciones de telecomunicaciones en edificios, inicialmente se debe diferenciar si nos encontramos ante un edificio de nueva construcción o un edificio ya construido, ya que en la actualidad la normativa que se ha de aplicar para cada uno es distinta.

En primer lugar nos ocuparemos de edificios ya construidos. La base legal es el Real Decreto Ley 1/1998, el cual se encarga de regular la instalación de la infraestructura común en edificios hasta la fecha de entrada en vigor del mismo, 1998.

El propietario de un inmueble construido y acabado como fecha límite 28 de octubre de 1998 que esté interesado en la instalación de una infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicaciones o a la adaptación de la existente, deberá comunicarlo al presidente de la comunidad para poder tratarlo en junta. Según el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, nunca se podrá negar este consentimiento, ya que el acceso a las telecomunicaciones nos lo reconoce la ley. La diferencia estriba en que si se aprueba por parte de la comunidad la nueva instalación ésta será comunitaria y su mantenimiento será costado por todos. En cambio, puede suceder que se dé el consentimiento para la nueva instalación pero lo costee quien se beneficie de su utilización.

Por lo que se refiere a los edificios de nueva construcción, el RDL 1/1998 es aplicable a todos los edificios y conjuntos inmobiliario en régimen de propiedad horizontal. Los edificios de nueva construcción, obras de rehabilitación integral y edificaciones concluidas después de ocho meses de la entrada en vigor de este real decreto deberán constar con las infraestructuras comunes de acceso a las telecomunicaciones, sujetándose al artículo 3 del mismo.

A partir de la entrada en vigor de esta normativa, cualquier rehabilitación integral deberá contar con un proyecto de arquitecto que prevea estas instalaciones. Cualquier incumplimiento de esta obligación por el promotor o el constructor será constitutivo de infracción grave.

Ojo, esta información siempre se refiere a instalaciones de telecomunicaciones básicas ya que estamos hablando de 1998. Para construcciones posteriores se aplicará la orden CTE1296/2003, de 14 de Mayo de 2003, que regula las instalaciones de telecomunicaciones por cable.

Instalación de antenas colectivas

Debido a la proliferación de plataformas de televisión por satélite así como a las comunicaciones por cable, se hace preciso aclarar los derechos de los propietarios para el acceso a las telecomunicaciones regulado en el artículo 17.2 Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

La posibilidad de instalar antenas colectivas en los edificios de viviendas es un punto de discusión frecuente en las reuniones de vecinos. Este precepto exige una mayoría cualificada adoptada por la junta de comuneros de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

Esta instalación puede ser solicitada por uno solo de lo propietarios. En este caso, con el voto favorable, será él quien costeará el mantenimiento y colocación de la misma, por lo que a pesar de ser una antena colectiva, en lo referente a que será la única que se coloque con la posibilidad de enganche del resto de vecinos, se considerará a estos efectos privativa. Si bien en el momento de que un nuevo propietario desee acceder a engancharse deberá abonar la parte proporcional del coste de instalación así como contribuir al mantenimiento de la misma.

Si la antena se coloca por parte de la comunidad de propietarios, una vez obtenidos los requisitos de las mayorías, nunca se podrá repercutir el coste de la instalación y mantenimiento de la misma a aquellos propietarios que votaron en contra, siempre que no sean utilitarios de la misma.

Todo ello en cumplimiento de las ordenanzas municipales que prohíben la colocación de estas antenas en las fachadas de los inmuebles.

Los edificios de nueva construcción en virtud de real Decreto-ley 1/1998 deberán contar con las infraestructuras comunes de acceso a servicios de telecomunicación sujetándose a las previsiones de esta normativa.

Instalación de antenas parabólicas

La proliferación de las antenas parabólicas en balcones y fachadas ha llevado a regular por parte de los propios ayuntamientos normativas que impidan esta instalación debido a que es, ante todo, un problema antiestético y, por ello, va en contra de las normas urbanísticas y puede generar molestias. En su lugar se sustituyen por una antena parabólica colectiva de la plataforma que sea requerida por ese vecino o vecinos, pero ésta será comunitaria y no privativa. Con ello se eliminan las "paelleras" de las fachadas y existe una única antena a la cual todos los que contraten con la empresa suministradora tendrán derecho a conectarse.

Si bien esta antena puede ser instalada siempre en el tejado a petición de uno solo de los propietarios, ya que tiene derecho a ello, esta acción requiere una serie de condiciones que se tienen que cumplir:

- En primer lugar y así lo exige la Ley de Propiedad Horizontal, el vecino interesado propondrá su interés en la reunión de la junta, comunicando su deseo de instalar una antena comunitaria de la plataforma digital que sea.

- En segundo lugar requerirá la aprobación de la junta por un tercio de los integrantes de la comunidad que a su vez representen un tercio de las cuotas de participación.

Ambos requisitos se tendrán en cuenta para todo tipo de instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero, así como instalaciones de sistemas de aprovechamiento de la energía solar.

Ahora bien, si posteriormente un propietario solicitase el acceso a los servicios de telecomunicaciones, etc. se le podrá autorizar siempre que abone el importe que le corresponda, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

La nueva instalación tendrá la consideración, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de elemento común.