

Versión:	Fecha:
1.0	30/10/2006



CONTRATOS ABUSIVOS DE LAS OPERADORAS

Analizando algunos contratos de las operadoras, hemos llegado a la conclusión de que las Comunidades de Vecinos se quedan en manos de las operadoras. La Comunidad que firma el contrato, porque tiene un contrato blindado para la operadora, y las Comunidades de los edificios próximos porque tienen que soportar los ruidos, obras y actividad de la operadora sin su consentimiento.

De entre otras, destacamos las siguientes licencias que se pueden permitir a las operadoras una vez firmamos un contrato:

- Libertad de horarios: la Comunidad de Propietarios da carta libre a la operadora para actuar con total libertad. Esto significa en la práctica servicios de mantenimiento y obras a las 3 de la madrugada
- Las obras en la azotea y sótanos del edificio se dejan a la voluntad de la operadora. Ella decide qué instalar y dónde. Hay libertad absoluta, por contrato, para que la operadora realice las instalaciones que considere necesarias.
- La descripción de elementos a instalar en el proyecto técnico es vaga y no restrictiva: si no está descrito tienen potestad para instalar un nuevo elemento (o nuevas antenas) sin que la Comunidad pueda oponerse.
- Hay que constituir una servidumbre específica para la operadora las 24h. del día, para que pasen los operarios y sus maquinarias.
- Las primeras prórrogas del contrato son sólo prorrogables por una parte: la operadora. La Comunidad de Vecinos no puede ni opinar. Si no es el caso, la duración del contrato suele ser de hasta 15 años.
- Rescisión unilateral: las operadoras se guardan la carta de poder rescindir el contrato por causas muy sencillas, mientras que las causas para que una comunidad pueda rescindir dicho contrato son casi imposibles de que se produzcan.
- Libertad de ruidos: el dinero que ofrezca la operadora nunca será el suficiente para compensar la cantidad de ruidos y vibraciones que tengan que soportar los vecinos de los últimos pisos, tanto por los originados a las 3 de la madrugada por los mantenimientos como el originado por las propias antenas. Un ejemplo de Estación Base de Telefonía Móvil puede ser una GSM 1800 BTS (Base Transceiver Station), que puede equivaler tranquilamente a $BTS\ 40W * 16\ \text{transmisores-receptores} = 640W\ \text{de potencia}$. Antes de firmar un contrato solicite una prueba sencilla: ponerse al lado de una máquina que necesite trabajar a dicha potencia. Ni el ruido ni el calor que disipa son aconsejables para un hogar.

ENGAÑOS A LAS JUNTAS DE VECINOS

El primer argumento que se suele utilizar para tratar de confundir a la Junta de Propietarios es utilizar el Art. 17.2 que dice que *la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones regulados en el RD 1/1998 sólo requiere 1/3 de las cuotas de participación favorables*. Nada más lejos de la realidad. La instalación de una Estación Base de Telefonía Móvil (EBTM) no es una infraestructura COMÚN para el acceso a los servicios de telecomunicaciones. Este artículo sólo se puede utilizar para dar servicios a todos los vecinos de radio, televisión (por ejemplo la TDT) o la red básica de telefonía.

Versión:	Fecha:
1.0	30/10/2006



antenano.getxo@gmail.com

antenano.blogspot.com

Las operadoras (y algunos asesores locuaces) tratan de convencer, entonces, con que el acuerdo necesario para la instalación de antenas en una comunidad de propietarios son los 3/5 de las cuotas de participación favorables.

Estamos de acuerdo que el Art. 17.1 de la LPH establece este quórum para los arrendamientos de elementos comunes, como puede ser un espacio en la cubierta. Pero no hay que olvidar que la instalación de una antena de telefonía móvil (de varias toneladas de peso), **además del espacio arrendado necesita de unas obras** y la construcción de una nueva estructura. Esto supone una alteración de elementos comunes o modificación, que afecta a la estructura o fábrica del edificio.

Según la Disposición Adicional Segunda de la LPH, el suelo, cimentaciones, cubiertas, elementos estructurales como muros de carga, las escaleras, recintos destinados a ascensores, depósitos, las antenas colectivas, muros, servidumbres... son elementos comunes. Y la **obra** necesaria para la instalación de una antena obliga a alterarlos o modificarlos.

Y esto, según el mismo Art. 17.1 de la LPH y el Art. 397 del Código Civil requiere un acuerdo unánime de la Junta de Propietarios (Sentencias TS 5 de mayo de 1994 -SP10017- y 21 de noviembre de 1995 -SP 10965-)

Este tipo de actuaciones afectan al título constitutivo y al valor de las participaciones, y, como tal, deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo, tal y como establece el Art. 12 de la LPH. Esto es, que las obras para instalar una estación base de telefonía móvil **deben ser autorizadas por unanimidad**.

Indicar también que el arrendamiento de varios años (prorrogables) implica un acto de disposición de la cubierta del edificio, por lo que, para que el acuerdo sea válido es necesario que se adopte por unanimidad. Según el Art. 597 del Código Civil, establece que la limitación al dominio requiere el consentimiento de todos los dueños del inmueble. Así lo avalan sentencias, entre otras, del T.S. de 1 de junio de 1991, de 19 de septiembre de 1991, de 23 de septiembre de 1991, 2 de febrero de 1994 y 13 de febrero de 1995.

Por lo tanto, el arrendamiento del espacio necesita los 3/5 del quórum, pero las limitaciones posteriores y la obra necesaria a realizar en ese espacio debe aprobarse por unanimidad de la Junta de Vecinos.

Asimismo, la [LPH](#), en su Art. 11.1 establece que ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características. La instalación de una antena de telefonía móvil es el caso.

INDEMNIZACIONES

En caso de tener que pagar algo a la operadora por la instalación, si la cantidad excede del importe de 3 mensualidades ordinarias de gastos generales, el propietario que hubiera votado en contra (disidente) de la instalación o mejora no está obligado a costear dicho importe, **ni se modificará su cuota** (Art. 11.3). Es importante también destacar que los costes derivados de

Versión:	Fecha:
1.0	30/10/2006



antenano.getxo@gmail.com

antenano.blogspot.com

estas instalaciones NO pueden financiarse a cargo del fondo de reserva regulado en el Art. 9.1.f, que sólo puede utilizarse POR LEY a las obras necesarias para el mantenimiento del edificio (Art. 10).

Si estas obras hacen inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, que no tiene la obligación jurídica de soportarlas, requerirán, en todo caso, **el consentimiento expreso de éste** (Art. 11.4). Esto suele tener importancia para los vecinos de los últimos pisos y para las comunidades con terrazas en la azotea, parte de cuyo espacio se va a restringir su acceso.

Para los nuevos propietarios que se han encontrado con una antena en el edificio: si uno de los propietarios vende su piso después del acuerdo de obras no necesarias, y se le puede exigir el pago de una cuota (los disidentes no están obligados), su abono corresponde al anterior propietario vendedor y no al nuevo ocupante (Art. 11.5).

IMPUGNACIONES

Los acuerdos contrarios a la Ley (como que no se haya realizado por unanimidad) que sean graves, que atentan a los fundamentos de la LPH, podrán ser impugnados en cualquier momento sin límite temporal por parte de los propietarios que hubiesen votado en contra del acuerdo o bien los ausentes. Los menos graves, como los debidos a defectos formales, caducan a los 3 o 12 meses.

En el caso de la instalación de una EBTM, el Art. 18.1 de la LPH ampara a los propietarios del edificio a impugnar el acuerdo de la Junta, sobre todo en el punto c: "*cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo*". Dicha instalación no es para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, por lo que no hay obligación jurídica de soportarlo. Y la salud es el valor más importante que tiene cada ciudadano, por lo que es legítimo no arriesgarla no sujetarla a contratos.

Asimismo, el Art. 7.2. del Código Civil impide actos de abuso de derecho, esto es, utilizar una mayoría para el perjuicio claro de un propietario.

Pero no sólo es un perjuicio para algún vecino, sino que lo es también para toda la Comunidad de Vecinos y las Comunidades próximas. Para la propia Comunidad ya que una servidumbre de paso las 24 h. a técnicos para el acceso a las antenas afecta a la privacidad de los vecinos y debilita la seguridad del inmueble. Otra razón más para que el acuerdo con la operadora se tenga que adoptar por unanimidad. Además, se faculta a la operadora a modificar la configuración física y estética del tejado, con sus consiguientes gastos de mantenimiento: deterioro de elementos del tejado por el peso de la nueva estructura y por el constante acceso de operarios, maquinaria y materiales.

Indicar que la zona de seguridad establecida por Ley es de 10 metros en horizontal desde la base de la antena. Esto obliga a impedir el acceso de personas ajenas a la operadora a esta

Versión:	Fecha:
1.0	30/10/2006

antenano.getxo@gmail.comantenano.blogspot.com

zona de seguridad. Para ello es necesario vallar el recinto. En muchos casos, sería necesario vallar en espacios pertenecientes a otras comunidades vecinales, que son colindantes. Esto requiere aprobar en dichas Juntas de Vecinos como mínimo con igual quórum que en la Comunidad de Vecinos en la que se encuentra instalada la EBTM.

Finalmente, y en relación al apunte anterior, recordar que el artículo 30.2 a) del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, al igual que el Art. 58 de la Ley 3/98 para la Protección del Medio Ambiente del Gobierno Vasco, establecen que cualquier instalación, como son las EBTM, **requiere la notificación personal** de todos los vecinos próximos y colindantes. No cumplir con este mandato significa la indefensión de dichos vecinos.

Y, como habrían podido leer, no hemos hablado para nada del desasosiego e intranquilidad que surge en unos vecinos por la posibilidad de que, en donde desarrolla los elementos más esenciales de su vida, esto es en su vivienda, se están produciendo una serie de emisiones que pudieran ser nocivas para salud, tanto de ellos como de sus hijos o familiares mayores...