

COMENTARIOS A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS E INSTALACION DE ANTENAS DE TELEFONÍA MOVIL.

El pasado mes julio fue aprobada definitivamente por el Congreso de los Diputados, la reforma de una veintena de normas para mejorar el acceso de las personas con discapacidad a ámbitos como el empleo, la sanidad o el transporte, entre otros

Entre las mencionadas reformas se encuentra la modificación de la regulación de la accesibilidad a las viviendas (**supresión de barreras arquitectónicas**), que adapta parte de la normativa española a la Convención de la ONU sobre Derechos de las Personas con Discapacidad y que, entre otras novedades, obliga a las comunidades de vecinos a pagar más obras de accesibilidad de las que sufragan ahora y eleva del 3% al 4% las viviendas accesibles en las promociones de protección oficial.

El texto modifica, entre otras, la **Ley de Propiedad Horizontal**; concretamente el apartado 2 del artículo 10 y el apartado 3 del artículo 11, en el sentido que La Comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, estará obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

No obstante lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios que forman parte de la comunidad tenga ingresos anuales inferiores a 2'5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el 33% de sus ingresos anuales.

Esta modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, obliga por tanto a las comunidades a sufragar las obras de accesibilidad que requieran los vecinos con discapacidad o mayores de 70 años y cuyo coste "no supere 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes", es decir, nueve más que los fijados hasta ahora en la norma.

Pero la reforma va más allá y establece que "cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Esta modificación, en todo caso, no afecta a la instalación de ascensores, ya que su precio es más alto y cuya instalación requiere de un acuerdo del 60% de propietarios del inmueble.

A efectos prácticos esta reforma legal se podría calificar como "revolucionaria" ya que implica, bajo mi punto de vista compartido por diversos sectores profesionales, la simplificación de los trámites y la resolución por vía legal de numerosos conflictos de escalera, pues hasta ahora, era imprescindible que existieran mayorías de vecinos dispuestos a correr con los gastos de la obra, por pequeña que fuese. Con esta nueva ley en la mano, no existe margen para la discusión: es obligatorio y solidario.

Otro de los puntos que generan mayores conflictos en las Comunidades de Propietarios es la regulación actual de la **Ley de Propiedad Horizontal** respecto **de la instalación de antenas de telefonía móvil** en la azotea de los edificios de viviendas, no resultando una cuestión baladí la regulación legal de su instalación y la resolución de los conflictos derivados de las mismas, pues son cada vez más los ciudadanos que levantan su voz preocupados por los efectos sobre la salud que puede tener las antenas de telefonía móvil que se sitúan cerca o sobre sus casas.

Como ha ocurrido en infinidad de ocasiones, la regulación normativa, la ordenación y prevención van por detrás de la implantación industrial que en el caso del uso de la telefonía móvil, pues se estima en 1.500 millones de celulares a nivel mundial con una previsión de aumento en 2.000 millones para el año 2015. Los campos de radiofrecuencia y los campos electromagnéticos que emiten estas antenas pueden provocar efectos perjudiciales sobre la salud, quedando en una situación de vulnerabilidad los grupos de mayor riesgo.

Desde el punto de vista de las comunidades de propietarios, **la instalación de antenas de telefonía móvil** en la cubierta se considera como "arrendamiento de elementos comunes que no tienen asignado un uso específico en el inmueble", para los que el **art. 17.1 de la Ley Propiedad Horizontal** establece doble mayoría (de propietarios y cuotas) del 60%, y prevee que se consideren favorables los votos de los ausentes, a menos que comuniquen su oposición por escrito al Secretario, dentro de los treinta días siguientes al que les fué comunicado el acuerdo.

Como el precitado artículo incluye también la necesidad del consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere, hay que tener en cuenta que pueden considerarse afectados tanto los residentes en el edificio que utilicen marcapasos o cualquier otro dispositivo médico que pueda verse afectado por los campos electromagnéticos del repetidor, como los vecinos próximos físicamente a la antena (últimos pisos) que se verán expuestos a niveles más altos de campos electromagnéticos, así como quienes no quieran asumir el posible riesgo para su salud y la de su familia, y quienes consideren que puede depreciarse el valor de su propiedad.

Según los artículos 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, cualquier alteración de la estructura del edificio o de las cosas comunes afecta al título constitutivo, y requiere el voto favorable de todos los propietarios (unanimidad) Aunque solo un propietario se opusiera, no podría adoptarse válidamente el acuerdo.

Aunque considero que no se altera la estructura del edificio, y que no existe alteración visual de la fachada, el acuerdo que deberá adoptarse en este caso requerirá las 3/5 partes de los propietarios y necesitará el consentimiento del propietario o propietarios directamente afectados.

Hay que tener en cuenta que para adoptar el acuerdo, tanto por unanimidad como por mayoría calificada, se contarán como votos favorables los de los propietarios ausentes de la votación, que debidamente citados a la Junta e informados posteriormente del acuerdo no manifiesten su oposición mediante escrito o telegrama dirigido al secretario en el plazo de 30 días.

Esto es importante, porque si posteriormente se deriva algún tipo de responsabilidad, por los daños producidos a vecinos o terceros por la instalación de la antena, asumirán esa responsabilidad los vecinos que votaron favorablemente al acuerdo de instalación.

Si la Junta de Propietarios entiende que no hace falta unanimidad, y adopta el acuerdo por mayoría de 3/5, los propietarios que están al corriente de todas sus deudas con la comunidad que hubieren votado en contra en la Junta y los ausentes, dispondrán de tres meses para impugnar dicho acuerdo de instalación ante los tribunales.

Hay quienes opinan que el acuerdo debe tomarse por unanimidad, en base a la posible alteración de la estructura del edificio por el sobrepeso que puede representar, y también por la construcción de la caseta que lleva consigo, pero de momento no hay jurisprudencia que se incline por una u otra interpretación.

Desde el punto de vista Legal, algunas Administraciones han establecido una ordenanza municipal que regula la instalación de estas antenas y muchos otros la están preparando, mientras que el Ministerio de Ciencia y Tecnología también tiene en proyecto de Real decreto con el reglamento de desarrollo de la Ley general de telecomunicaciones, en lo relativo a las servidumbres, límites de exposición y otras restricciones a las emisiones radioeléctricas.