



REAL DECRETO-LEY 1/1998, SOBRE INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN, RD 346/2011 Y ORDEN ITC/1644/2011

ACLARACIONES SOBRE EL ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación del nuevo marco normativo (RD.346/2011) no ha cambiado respecto al anterior (RD.401/2003), ni se introducen nuevas especificaciones al respecto. Es decir, todos los edificios o conjuntos inmobiliarios que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal, o que sin estar acogidos (por ejemplo, al ser de un único propietario) sean susceptibles de arrendamiento por plazo superior a un año (exceptuando los de una única vivienda), están sujetos a este reglamento y están obligados a incorporar las Infraestructuras Comunes de Telecomunicación ICT, y por lo tanto, proyecto de telecomunicaciones.

REAL DECRETO-LEY 1/1998

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en este Real Decreto-ley se aplicarán:

1. *A todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.*
2. *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.*

Artículo 3. Instalación obligatoria de las infraestructuras reguladas en este Real Decreto-ley en edificios de nueva construcción.

1. *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 artículo 2, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se le une el que prevea la instalación de una infraestructura común propia. Esta infraestructura deberá reunir las condiciones técnicas adecuadas para cumplir, al menos, las funciones indicadas en el artículo 1.2. de este Real Decreto-ley, sin perjuicio de lo que se determine en las normas que, en cada momento, se dicten en su desarrollo.*

...

Artículo 6. Obligación de instalación de la infraestructura.

1. *Será obligatoria la instalación de la infraestructura regulada en este Real Decreto-ley en las edificaciones ya concluidas antes de su entrada en vigor o que se concluyan en el plazo de ocho meses desde que esta se produzca, si concurre alguna de las siguientes circunstancias:*
 - a) *Que el número de antenas instaladas, individuales o colectivas, para la prestación de servicios incluidos en el artículo 1.2, sea superior a un tercio del número de viviendas y locales. En este caso, aquéllas deberán ser sustituidas, dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, por una infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones. Si se superase el límite referido después de la citada entrada en vigor, el plazo de seis meses se computará desde el día en que se produzca esa circunstancia.*
 - b) *Será a cargo de quienes tengan instaladas las antenas para la recepción de servicios, el coste de la infraestructura, de su instalación y de la retirada de la preexistente, sin perjuicio de que si se beneficiare de la nueva infraestructura algún otro propietario del piso o local o, en su caso, algún arrendatario del edificio, deberán éstos participar en el coste, en la proporción correspondiente.*
 - c) *Que la Administración competente, de acuerdo con la normativa vigente que resulte aplicable, considere peligrosa o antiestética la colocación de antenas individuales en un edificio. En este supuesto, quienes deseen la recepción de los servicios, a los que se refiere el artículo 1.2 de este Real Decreto-ley, deberán sufragar el coste de la instalación de la infraestructura, sin perjuicio de repercutir en los propietarios de los demás pisos o locales o, en su caso, en los arrendatarios el importe de la inversión, en la proporción correspondiente, si éstos solicitaren servirse de aquélla.*
2. *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.*

PROPIEDAD HORIZONTAL (artículo 396. Código Civil): *Se trata del régimen a que están sujetos los diferentes pisos o locales de un edificio, o las partes de ellos, susceptibles de tener aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel (el edificio) o a la vía pública, que lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, así como las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza resulten indivisibles.*



Pero, en relación a los diferentes **usos**, la aplicación no viene determinada ni puede determinarse en función de los mismos. La aclaración “de uso residencial o no” del artículo 2 extiende la aplicación a cualquiera.

En los **edificios construidos** también deberá aplicarse la normativa cuando se realice una rehabilitación integral, siempre que el número de antenas de TV sea superior a un tercio del número de viviendas, locales u oficinas, y cuando por parte de la Administración competente se considere peligroso o antiestético colocar antenas individuales.

Atendiendo al ámbito de aplicación que define el RDL 1/1998 y con el objeto de aclarar de una manera práctica los **edificios que deben acogerse a esta normativa**, se puede hacer la siguiente clasificación con las tipologías más comunes:

EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN	
Uso Residencial Vivienda en régimen de propiedad horizontal	- Edificios y/o conjuntos de edificios de viviendas. - Conjuntos de viviendas unifamiliares en el que exista continuidad en la edificación. Chalets parcelados, pareados y adosados...
Uso Residencial Público sin régimen de propiedad horizontal, pero que se vaya a alquilar por más de un año	- Edificios y/o conjuntos de edificios de uso residencial público. Hoteles, complejos hoteleros, residencias... Apartamentos de alquiler, aparta-hoteles...
Otros usos en régimen de propiedad horizontal	- Edificios y/o conjuntos de edificios de uso administrativo, comercial, etc. Edificios de oficinas, despachos profesionales, lofts y/o locales comerciales...
sin régimen de propiedad horizontal, pero que se vayan a alquilar por más de un año	- Edificios y/o conjuntos de edificios de uso industrial. Naves, mini-naves, parques empresariales...
EDIFICIOS YA CONSTRUIDOS	
- Edificios o conjuntos de edificios especificados en los puntos anteriores ya construidos en los que se realice una rehabilitación integral . - Edificios o conjuntos de edificios especificados en los puntos anteriores en los el número de antenas de TV sea superior a un tercio del número total de viviendas, locales u oficinas. - En el caso que la administración competente considere peligrosa o antiestética la colocación de antenas individuales en el edificio.	