



Disposición legal: Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero

Artículo comentado:

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

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 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.

Disposición legal: Real Decreto 401/2003, de 4 de abril

Artículo comentado:

3. Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en este reglamento, relativas a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, se aplicarán:

A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no, y 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, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril.

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.

Disposición legal: Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal

Artículos comentados:

Artículo primero.

El artículo 1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

“La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.



A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.”

Artículo segundo.

El artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

“Esta Ley será de aplicación:

A comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.”

Artículo vigésimo

El artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
 - b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

...

Disposición adicional única

1. El artículo 396 del Código Civil quedará redactado en los siguientes términos:



“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios de instalaciones comunes incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluyendo las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos: las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

...”

COMENTARIO

Los artículos anteriores permiten interpretar correctamente cuál es el ámbito de aplicación de la normativa de ICT.

El artículo 3 del R. D. 401/2003 establece:

- la condición de que exista “continuidad en la edificación”. Esto incluye a los bloques de varias plantas, de viviendas o mixtos, de viviendas y locales u oficinas, y a las viviendas unifamiliares adosadas o pareadas.
- la condición de que los edificios o conjuntos inmobiliarios “estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal”, es decir, la normativa reguladora de las ICT es de aplicación aunque no esté otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Esta es la situación normal en el momento de redactar el Proyecto de ICT, en los edificios de nueva construcción, ya que todavía no se ha construido el edificio ni se han vendido sus viviendas o locales. Esta condición existe desde el momento en que se edifican varias viviendas o locales adosados



en una parcela común, pudiendo existir también otros elementos comunes de la construcción, como pueden ser la pared medianera, tejado, acometidas, desagües, etc.

- También se incluyen “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”, incluyendo, por tanto, todo tipo de edificios, sean de viviendas, oficinas, centros comerciales, polígonos industriales, etc. de nueva construcción, acogidos al citado régimen de arrendamiento.

El artículo 1 de la LPH establece que su objeto es “la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil”.

Así mismo, el artículo 2 de la LPH incluye en su ámbito de aplicación, no sólo a las comunidades que hayan otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal, sino también a las “que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil”

El artículo 396 del Código Civil establece:

- que la existencia de “diferentes pisos o locales de un edificio, o de partes de ellos, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o la vía pública ... llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio”
- que los elementos comunes “son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute” mencionando expresamente entre ellos a las instalaciones de “telefonías” y a las “antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación”
- que “las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división”

CRITERIOS DE APLICACIÓN

1. Requieren obligatoriamente la presentación de un proyecto de ICT para obtener la correspondiente licencia de obras:

EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

- a) Bloques de viviendas o mixtos, (viviendas y locales comerciales o viviendas, locales comerciales y oficinas), que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal.
- b) Bloques de viviendas o mixtos, (viviendas y locales comerciales o viviendas, locales comerciales y oficinas), que vayan a ser objeto de



uso en régimen de arrendamiento, por plazo superior a un año (salvo que el edificio conste de una sola vivienda).

- c) Edificios no residenciales, (destinados íntegramente a oficinas o locales comerciales), que vayan a ser objeto de uso en régimen de propiedad horizontal.
- d) Edificios no residenciales, (destinados íntegramente a oficinas o locales comerciales), que vayan a ser objeto de uso en régimen de arrendamiento por plazo superior a un año.
- e) Conjuntos inmobiliarios o urbanizaciones con zonas comunes, (según lo establecido en el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal) tales como piscina, zonas verdes, zonas deportivas, etc., formados por:
 - viviendas unifamiliares adosadas o pareadas
 - bloques de viviendas
 - cualquier combinación de los anteriores
- f) Conjuntos de viviendas unifamiliares en parcela no segregada, sujetos, por tanto, al régimen de propiedad horizontal, al menos a los efectos del suelo en que están construidos (elemento común).
- g) Polígonos industriales en parcela no segregada, sujetos, por tanto, al régimen de propiedad horizontal, al menos a los efectos del suelo en que están construidos (elemento común).
- h) Polígonos industriales en parcela no segregada, cuyas naves o edificaciones vayan a ser objeto de uso en régimen de arrendamiento por plazo superior a un año.
- i) Polígonos industriales en parcelas segregadas, sujetos al régimen de propiedad horizontal por disponer de elementos comunes.

EDIFICIOS REHABILITADOS INTEGRALMENTE

La Propuesta de Real Decreto por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación establece:

“Artículo 2. Ámbito de aplicación.

.....

3. A efectos de la Ley de Ordenación de la Edificación se entenderá por obras de rehabilitación aquéllas que tengan por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:

La remodelación de un edificio, con o sin viviendas, que tengan por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas;

La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez;



La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto a los requisitos básicos de habitabilidad, seguridad y funcionalidad. Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Se entenderá que una obra es de rehabilitación integral cuando tenga por objeto actuaciones tendentes a todos los fines descritos en este apartado.”

Cuando se produzca la rehabilitación integral de un edificio, a los efectos de la aplicación de la Legislación de ICT, éste tendrá la misma condición que si se tratase de una edificación nueva, para los casos expuestos anteriormente.

2. La ICT es un elemento común, necesario para el adecuado uso y disfrute del edificio, que no es susceptible de división. Los edificios o conjuntos inmobiliarios incluidos en el ámbito de aplicación de la ICT, (en particular, los conjuntos de viviendas adosadas o pareadas) deberán proyectarse reservando los espacios comunes necesarios para instalar los elementos que constituyen la ICT, entre ellos: sistemas de captación, recintos de telecomunicaciones, registros y canalizaciones comunes, de acuerdo a las condiciones especificadas en el Proyecto de ICT correspondiente, establecidas mediante la debida coordinación entre los autores de los Proyectos de edificación y de ICT. El proyectista de la ICT establecerá la solución técnica adecuada, de conformidad con el Reglamento de ICT, describiendo, en su caso, en el Pliego de Condiciones del Proyecto de ICT, las servidumbres que será necesario establecer sobre las zonas privativas



ORIENTATIVA