

INFORME JURIDICO

JULIO 2000

**Comunidades de Propietarios e
instalación de Antenas de
Telefonía Móvil**

**? Soledad Gallego Bernad
Abogado
Col. N° 1587-AB**

Mediante este Informe, vamos a tratar de dar unas pautas, desde el punto de vista legal y jurídico, a aquellas Comunidades de vecinos que han recibido una oferta de una operadora de telefonía móvil, para la instalación en su azotea de una antena o estación base de telefonía móvil.

¿Qué sistema de votación es necesario?, ¿puede oponerse algún vecino de los últimos pisos?, ¿proporcionan las operadoras suficiente información sobre los efectos presentes y futuros de la antena que se pretende instalar?, ¿es la depreciación del valor de los pisos un perjuicio real para la finca? ¿qué pasa con la responsabilidad civil de los propietarios que votan a favor frente a posibles perjuicios físicos, psíquicos y patrimoniales que se puedan producir a los vecinos de su propio edificio y de los edificios colindantes?.

En primer lugar, explicaremos los efectos que pueden derivarse de la instalación de la antena de telefonía móvil.

Posteriormente, expondremos el sistema necesario para adoptar el acuerdo de instalación de una antena de este tipo en una comunidad de propietarios, y las consecuencias jurídicas que pueden derivarse para la comunidad, en relación a los vecinos que se oponen, y a los vecinos de edificios colindantes que reciban las ondas de la antena.

A.- ¿Qué efectos se pueden producir en el edificio por la instalación de una antena de telefonía móvil?.

A.1. Dinero

Obviamente, este es el efecto más claro y directo que los vecinos perciben en un primer momento: la comunidad cobrará una cantidad que oscila entre las 500.000 y los 2.000.000 de pesetas anuales. Estas cantidades se han ido incrementando en los últimos años, ya que cuando surgen reticencias por parte de los vecinos, las operadoras suelen elevar la oferta. Si las objeciones son por los posibles efectos perjudiciales derivados de las ondas de las antenas, algunos vecinos son finalmente convencidos por el hecho de que si se niegan, la operadora hará la oferta de instalación de la antena en el edificio de enfrente, con lo cual recibirían directamente las ondas de la antena en su edificio (lo cual se considera más perjudicial), y además su comunidad no cobraría cantidad alguna.

A.2. Sobre peso en la estructura del edificio.

Un segundo efecto que hay que tener en cuenta, es el peso de la estructura que se pretende instalar, que suele ser de varias toneladas, ya que no solo se instala la antena, sino también casetas con distintos equipos. Actualmente, ante el vacío normativo, en la mayoría de ciudades, las operadoras no tienen que presentar a los Ayuntamientos ningún informe técnico sobre si la estructura del edificio aguantará el sobrepeso de varias toneladas que supone la instalación de la antena y equipos complementarios. Aunque en los últimos tiempos, algunos ayuntamientos, por ejemplo en Cataluña, están exigiendo este tipo de informes, **es conveniente que la comunidad de propietarios se informe bien sobre el peso que se va a instalar en la azotea, y el lugar de apoyo del mismo. Si es necesario, debería solicitarse un informe a un arquitecto o técnico independiente de la operadora.** También hay que tener en cuenta que los contratos de arrendamiento de la azotea que se firman con las operadoras dejan abierta a la misma la posibilidad de ampliación de la potencia e instalaciones, con lo cual, en un principio, la estructura de la antena puede ser de X toneladas, pero **en los años siguientes puede ampliarse, sin contar con ningún informe ni control adicional de la comunidad.**

En todo caso, dado el sobrepeso que se va añadir a la estructura del edificio, se puede considerar que la instalación de una antena de telefonía móvil en una azotea, afecta a la **estructura** del mismo, con los efectos que esto tiene sobre las mayorías necesarias para el acuerdo de adopción.

A3.-Ondas electromagnéticas

Otro efecto directo, derivado de la instalación de antenas de telefonía, y que a simple vista no se percibe, es el producido por el funcionamiento normal de la antena.

La antena instalada en la azotea del edificio cubre una zona determinada, y envía y recibe señales de todos los teléfonos móviles que se desplazan por su zona. **Estas señales que recibe y emite se denominan ondas electromagnéticas.**

Estas ondas no se ven, no se huelen, son invisibles, y se desplazan por el espacio sin necesidad de cable ni soporte material alguno. Penetran fácilmente en edificios y personas (algo lógico, porque si no, no sería posible la comunicación a distancia). La potencia de estas ondas electromagnéticas va disminuyendo conforme se van alejando de la antena (alrededor de la cual se producen los niveles más altos de emisión).

Como hemos dicho, **estas ondas son absorbidas fácilmente por el cuerpo humano, en el que producen unos determinados efectos biológicos.** Pero

el problema se plantea por la *falta de acuerdo de los científicos sobre cuales son los niveles perjudiciales*.

Existe acuerdo en que **cerca de la antena (en un radio de 3 a 6 metros) los niveles serían demasiado altos y perjudiciales para el ser humano**, pudiendo producir **efectos térmicos** o calentamiento, en exposiciones cortas. Por eso se recomienda vallar las antenas y que el público no pueda acercarse a las mismas. Esto obviamente, podría plantear un problema con las antenas instaladas en las **azoteas**, ya que los pisos situados inmediatamente debajo, y enfrente, recibirían de forma continuada las emisiones más altas de campos electromagnéticos. Sin embargo, la mayoría de países, incluida España, siguen unas **normas de exposición** que limitan los campos electromagnéticos que puede recibir un ser humano, teniendo en cuenta los efectos térmicos. **La mayoría de las operadoras respetan estos límites**. También hay que tener en cuenta, que incluso respetándose estos límites, pueden producirse problemas para las personas que lleven **marcapasos**, que pueden verse interferidos por las ondas emitidas por la antena, incluso en niveles muy bajos.

Pero el problema se plantea con las **exposiciones a largo plazo**. ¿Qué sucede cuando una persona vive, duerme, trabaja, juega o estudia, mes tras mes y año tras año, cerca de una antena de telefonía móvil?. Su cuerpo se va a ver expuesto de manera continuada a niveles de emisión mucho más bajos que los que recomiendan las normas de protección (que solo tienen en cuenta exposiciones cortas, por ejemplo de 6 minutos). No se van a producir quemaduras ni calentamiento, que requieren niveles muy altos, pero **muchos científicos avisan de que se pueden producir otro tipo de efectos no térmicos, derivados de niveles mucho más bajos y de una exposición a largo plazo**. Estos efectos, podrían producirse en las personas que **pasan largos periodos de tiempo en un radio de hasta 300 o 500 metros de una antena**, (teniendo en cuenta que cuanto más cerca se esté, más alta será la potencia que se esté recibiendo).

Por eso, **muchos países y ciudades**, como Suiza, Italia, Suecia, los Países del Este (que llevan décadas investigando este tema), ciudades Australianas, la ciudad de Toronto (en Canadá), Salzburgo (Austria), y últimamente algunas ciudades españolas, **han establecido normas que obligan a situar las antenas a 100, 200 e incluso 500 metros de lugares habitados**. En todo caso, estas normas establecen niveles de exposición para seres humanos muy inferiores a los que se permiten actualmente en España, y hacen especial hincapié en apartar este tipo de instalaciones de colegios y residencias geriátricas, ya que algunos estudios científicos sugieren que **niños y ancianos** pueden ser los más afectados por una exposición continuada.

En estos países y ciudades, se está aplicando actualmente **una política de precaución**, ya que algunas investigaciones científicas han establecido que la población expuesta de forma continuada a niveles de radiación similares a los emitidos por las antenas de telefonía móvil podrían experimentar un incremento de: *abortos, daños en el ADN, cambios en la actividad eléctrica*

del cerebro y en la presión sanguínea, descenso de los niveles de melatonina, depresiones, insomnio, dolores de cabeza, síndrome de fatiga crónica, afección del sistema inmunológico, cáncer, tumores cerebrales y leucemia infantil.

Por este motivo, **la Organización Mundial de la Salud (OMS) inició en el año 1996 el "Proyecto CEM"**, destinado a estudiar los efectos sobre seres humanos de los campos electromagnéticos, y que quiere fijar unos límites de exposición uniformes para todos los países. Este proyecto expondrá sus **conclusiones en el año 2005 o 2006**, ya que son necesarios todavía numerosas investigaciones científicas. El director de este Proyecto de Investigación, declaró hace poco que:

"Los teléfonos móviles han estado a nuestro alrededor desde hace menos de 10 años, y el periodo de incubación para el cáncer es de al menos 10 o 15 años. Por tanto, necesitamos realizar estudios para que si hay un impacto, se puedan encontrar en un tiempo razonable".

En esta línea, **la Unión Europea ha recomendado a los países miembros que adopten políticas de precaución, y que sigan investigando.** Actualmente la misma U.E. ha iniciado un proyecto para aclarar los posibles efectos de los campos electromagnéticos derivados de la telefonía móvil, en el que intervienen investigadores y hospitales de 9 países europeos.

En el año 1999, ante la preocupación y alarma social existente en el Reino Unido, y las peticiones de Ayuntamientos para que se establecieran criterios de instalación de estas antenas, **el Ministerio de Sanidad británico, creó un "Grupo de Expertos Independientes en Telefonía Móvil"**, formado por médicos, biólogos, ingenieros, etc. Este grupo de expertos, emitió su **Informe en mayo del año 2000**, y de él cabe destacar la siguiente conclusión:

"Concluimos que no es posible en el momento presente afirmar que la exposición a radiofrecuencias (derivadas de la telefonía móvil) a niveles inferiores a los establecidos en las normas de seguridad nacionales, no tenga ningún efecto potencial adverso sobre la salud, y que las lagunas en el conocimiento son suficientes para justificar una política de precaución".

Y es que, **no existe acuerdo entre los científicos** sobre si la exposición residencial a las ondas de una antena de telefonía móvil puede conllevar riesgos para la salud humana. Pero al mismo tiempo, existe un amplio consenso respecto a que **no ha sido demostrado que la exposición a estas ondas sea absolutamente segura.**

Este desacuerdo se produce porque es complicado realizar este tipo de experimentos en laboratorios, y hace falta por tanto, esperar a los estudios

epidemiológicos. En definitiva, y hablando crudamente, **hay que esperar a que se empiecen a manifestar los síntomas y enfermedades en la población expuesta.** Y esto tardará todavía algunos años, ya que la tecnología de telecomunicaciones móvil, y la exposición masiva de grupos de ciudadanos a las ondas de sus teléfonos y antenas, es un fenómeno muy reciente. Cada vez se alzan más voces señalando la falta de ética de esta forma de actuación, y el hecho de que, subordinándose la salud y la seguridad de los ciudadanos a intereses económicos, se haya extendido de una forma tan amplia esta tecnología, sin que todavía se conozca su posible repercusión a largo plazo en la salud humana.

Por este motivo, muchos países y ciudades, están adoptando políticas de precaución, a la espera de los resultados de las investigaciones científicas, procurando mientras tanto, apartar las antenas de telefonía móvil de viviendas, hospitales y escuelas.

A.4. Depreciación del valor del inmueble.

Este importante efecto colateral se produce por **la aparición de noticias en la prensa y medios de comunicación** nacionales y locales sobre posibles efectos perjudiciales de las antenas, manifestaciones de vecinos que se oponen a su instalación, etc.

En España, todavía no existe en muchas regiones conflictividad sobre este tipo de antenas: la mayoría de la gente ni siquiera sabe lo que son los campos electromagnéticos. Pero poco a poco, y **cada vez más, empiezan a aparecer noticias en prensa y televisión, y la gente empieza a percibir un peligro en la cercanía de estas instalaciones.**

Ahora mismo, es paradigmática la situación del **Levante español y la región de Murcia.** Es prácticamente imposible instalar una antena de telefonía móvil sin la oposición y protestas de los vecinos de la zona. Se suceden las manifestaciones, recogidas de firmas, y algunos ayuntamientos están obligando a retirar estas antenas de los núcleos de población.

Vamos a mencionar un caso concreto: el pasado 10 de mayo apareció en la prensa local de Murcia la noticia de que varios vecinos de Totana con viviendas cercanas a una antena de telefonía móvil, habían trasladado su domicilio a otros barrios de la ciudad con el fin de prevenir los posibles efectos sobre la salud que podría provocar la antena, a la que achacan el aumento de cáncer en la zona desde hace cinco años (en este tiempo, y en un radio de 300 metros han muerto 6 personas por esta enfermedad, y otras once están enfermas).

Este tipo de noticias, tengan o no fundamento científico, tienen un claro efecto sobre el valor de la propiedad inmobiliaria, ya que una persona que haya leído este tipo de noticias, se lo pensará dos veces antes de comprar una vivienda cercana a una antena.

Y es que como señalan los tribunales norteamericanos en temas similares (por ejemplo, Criscuola v. Power Authority of the State of New York", "San Diego Gas and Electric Co. v. Daley"):

"Si el miedo tiene fundamento científico o no, es irrelevante, ya que la cuestión central es el impacto en el valor de mercado. Los efectos adversos para la salud no son el asunto en estos casos: el asunto es la completa indemnización al propietario por la pérdida del valor de su propiedad".

"La cuestión no es si la radiación electromagnética es o no peligrosa, sino la percepción pública del peligro que puede tener efectos devaluadores del precio de la propiedad".

Dado que la telefonía móvil es un fenómeno relativamente reciente, no existen todavía muchos estudios sobre los efectos en el mercado inmobiliario de la instalación de estas antenas. Pero existen numerosos estudios realizados en Estados Unidos en los últimos años, y que se refieren a viviendas cercanas a **líneas eléctricas**. Las conclusiones de estos estudios se pueden aplicar totalmente a las antenas de telefonía móvil, y ello porque **existen una serie de elementos comunes, que de coincidir, producen un claro efecto en el mercado inmobiliario:**

- ? ambas instalaciones emiten campos electromagnéticos, aunque en distintas frecuencias
- ? los científicos no se han puesto todavía de acuerdo sobre si esos campos son perjudiciales o no para la salud, y siguen investigando.
- ? son instalaciones muy visibles y cercanas a las viviendas, escuelas, parques, etc.
- ? publicidad en radio, prensa y televisión locales, sobre manifestaciones, protestas y denuncias, relacionados con posibles efectos en la salud de este tipo de instalaciones.

Así, en una encuesta realizada entre tasadores inmobiliarios, un 84% de los encuestados creía que los campos electromagnéticos derivados de líneas eléctricas reducían el valor de las propiedades cercanas y disminuían los precios de venta, al mismo tiempo que alargaban el tiempo medio de venta. También se señalaban dificultades para obtener financiación e hipotecas para estas propiedades. Otros estudios concluían que **el valor de las propiedades cercanas a las líneas eléctricas es de un 12 a un 30% menor que el valor de otras propiedades.**

Como hemos dicho, este fenómeno se está produciendo ya en España, en relación con las viviendas que tienen instalada una antena de telefonía móvil en sus azoteas, **afectando también al valor de los edificios colindantes, que reciben directamente la emisión de la antena.** Y es previsible, que ante el aumento de información y de noticias en los medios de comunicación, este fenómeno se incremente en el futuro. Por eso, puede hablarse, sin duda, de un **posible efecto perjudicial derivado de la**

instalación de una antena de telefonía móvil, sobre las viviendas del edificio donde se instale la antena, y sobre los edificios cercanos.

A.4. Daño psíquico y moral a vecinos del inmueble y a terceros.

Ya hemos dicho que actualmente no existe consenso científico sobre la peligrosidad o no de los campos electromagnéticos. Pero lo cierto es que se sigue investigando y recomendando políticas de precaución en la instalación de antenas.

Si una persona no sabe nada de estos temas, o piensa que las antenas no son perjudiciales hasta que los científicos establezcan de forma concluyente lo contrario, seguirá desarrollando su vida de forma normal, sin verse preocupado por la nueva antena que acaban de instalar en su edificio o en el edificio de enfrente.

¿Pero que sucede con los propietarios que tengan dudas y temores ante la falta de consenso científico y las noticias aparecidas?. Si los demás propietarios no sienten ese temor y votan a favor de la instalación de la antena, el "disidente" se verá obligado a vivir, día tras día, en una vivienda que recibe continuamente emisiones, sabiendo que pueden ser perjudiciales para su salud y la de sus familiares, y cuyos efectos a largo plazo, siguen investigándose. Es imaginable la presión que pueden sufrir determinadas personas, ante la mención de palabras como cáncer y leucemia infantil.

En este sentido, **existen multitud de estudios que muestran que la imposición de este tipo de riesgo ("inaceptable") para algunas personas, puede por si misma, producir efectos perjudiciales en la salud física y mental.** Las investigaciones han demostrado la existencia de un alto riesgo de estrés psicológico en las personas crónicamente expuestas a riesgos medioambientales inciertos, incluso aunque no exista en realidad la exposición al agente físico temido.

Recientemente, en el mes de mayo de 2000, se ha dictado la **primera sentencia en España que condena a Iberdrola por los campos electromagnéticos que un transformador genera en una vivienda.** El contenido de esta sentencia es también **extrapolable** a los campos generados por las **antenas de telefonía móvil.** Destacamos de esta importante sentencia el siguiente párrafo:

"Si bien es cierto que no existe prueba actual de daño físico alguno, no lo es menos que se puede derivar la existencia de un daño moral que viene constituido y fundamentado en el elemental y normal desasosiego e intranquilidad que surge en unas personas, por la posibilidad de que donde se desarrollan los elementos más esenciales de su vida, esto es en su vivienda, se están produciendo una serie de emisiones que pudieran ser nocivas para la salud tanto de ellos como de sus hijos".

A.5 Responsabilidades administrativas y civiles que se pueden derivar para la Comunidad de Propietarios

En primer lugar, en cuanto a posibles *responsabilidades administrativas*, hay que tener en cuenta que la mayoría de los Ayuntamientos que actualmente han regulado la instalación de antenas de telefonía móvil en sus municipios, han establecido que de las infracciones que se cometan contra la normativa de instalación y conservación **serán responsables solidarios, además de la empresa instaladora "el propietario o comunidad de propietarios del edificio o terreno en que se ubique la antena"**. Es muy posible que esta normativa, que van copiando unos Ayuntamientos de otros, se extienda en un futuro a muchas más ciudades españolas.

Pero lo que más debe sopesarse por una comunidad de propietarios, a la hora de permitir la instalación de una antena, es la *responsabilidad civil* que puede derivarse. Este es un elemento que hay que tener muy en cuenta a la hora de adoptar la decisión de instalar una antena en el edificio, ya que el beneficio que se obtenga hoy, puede ser superado con creces por la cuantía de las indemnizaciones a pagar a vecinos que se opusieron a la instalación y a terceros residentes de edificios cercanos.

En este sentido, **la comunidad va a obtener un beneficio económico por la instalación de la antena, por lo que debe asumir también la indemnización de los daños que puedan producirse a terceros derivados de esa instalación**.

Ya hemos dicho, que esos daños, pueden ser de varios tipos:

- ? **Daño patrimonial:** al devaluarse el valor de las viviendas del edificio en el que se instala la antena, y de los edificios colindantes.

- ? **Daño físico:** derivado de las posibles enfermedades y trastornos físicos que puedan causar las ondas electromagnéticas que de forma continuada reciban los residentes del inmueble y vecinos colindantes. Es cierto que este daño no se puede demostrar actualmente. Pero lo cierto es que existen multitud de investigaciones científicas en curso que no expondrán sus conclusiones hasta dentro de unos años. *¿Qué sucede si entonces se demuestra que las emisiones de las antenas, en niveles inferiores a los permitidos, y con una exposición residencial prolongada producen cáncer u otro tipo de enfermedades?.* Las indemnizaciones pueden ser astronómicas, y nos encontraríamos ante un supuesto muy parecido al del tabaco o el amianto (en un principio se negó que fueran perjudiciales, demostrándose este extremo años después). En este sentido, *una pauta muy clara la podrían dar las compañías de seguros: la mayoría se niega a asegurar los posibles daños que se puedan derivar de los campos electromagnéticos* producidos por antenas de telefonía móvil. Algo totalmente lógico, porque los riesgos son inciertos, y las indemnizaciones a pagar en un futuro, podrían ser enormes.

? **Daño moral o psíquico:** precisamente porque no existe actualmente certeza científica la incertidumbre, y el daño moral que se puede producir a determinadas personas al obligarlas a vivir cerca de esa posible fuente de riesgo, es algo constatable, y reconocido ya por los tribunales españoles. Este daño se podría producir tanto a *propietarios del inmueble* que vivan en el edificio y se opongan a la instalación, como a *terceros ocupantes de edificios vecinos*, que reciban directamente la emisión de una antena (en un radio de hasta 300 metros).

En este sentido, los tribunales españoles han reconocido en multitud de sentencias, que **quien se lucra y obtiene un beneficio por una determinada instalación o actividad que tenga riesgos usuales o reglamentariamente previstos, ha de soportar las consecuencias de los daños y perjuicios que sean susceptibles de generarse, incluso en el caso de uso correcto de ese bien o servicio.**

Por tanto, quien obtenga el provecho de la instalación de la antena de telefonía móvil (además, de la operadora, la comunidad de propietarios que obtiene una cantidad de dinero) tiene la obligación de indemnizar el quebranto o los daños que puedan surgir a terceros, a modo de contrapartida por el beneficio que está obteniendo ("quien se aprovecha de lo cómodo, tiene que aceptar también lo incómodo").

En este sentido, **se entiende que existe culpa en toda acción u omisión generadora de un daño indemnizable, sin que sea bastante para desvirtuarla, el cumplimiento de Reglamentos**, pues estos no alteran la responsabilidad de quienes los cumplan, cuando las medidas de seguridad y garantías se muestran insuficientes en la realidad para evitar eventos lesivos (Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre 1989, 8 de mayo, 8 y 26 de noviembre 1990, 28 mayo 1991, 7 abril 1997).

Esto significa que **si la Comunidad de propietarios tiene constancia** de que actualmente existen estudios científicos que ponen en duda la inocuidad de los campos electromagnéticos derivados de la antena, en niveles de exposición mucho más bajos que los que legalmente se permiten, y que aún así adopta el acuerdo de instalación de esa antena, puede verse obligada en un futuro a indemnizar a los propietarios que se opusieron a la instalación y a los vecinos de edificios colindantes.

Se podría acreditar que la Comunidad ha tenido constancia de la incertidumbre científica, cuando constara en el **acta de la reunión** esta manifestación o la oposición del algún propietario por motivos de salud o de depreciación del valor. También si se acredita que antes de la reunión **se ha remitido a todos los propietarios información sobre estos extremos.**

Estarían sujetos a indemnización los vecinos que votaron a favor de la instalación de la antena, y los que no salvaran su voto en la Junta.

En este sentido, el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que es obligación de cada propietario observar la debida **diligencia** en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y los daños causados.

¿De qué cantidades estaríamos hablando?

Por ejemplo, en la sentencia de 14 de abril de 2000 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Murcia, se establece que en el caso de que no se impida que las radiaciones electromagnéticas penetren en la vivienda, los propietarios no pueden ser obligados al mantenimiento de una vivienda en donde no se les encuentre garantizado algo tan elemental como la salud de los ocupantes de la misma, y por lo tanto, deberá **indemnizárseles con el importe de una vivienda de las mismas condiciones y características**, en otro lugar. También deberá indemnizárseles con el **importe de los alquileres que han tenido que abonar desde que vieron obligados a abandonar su vivienda** por el temor a los campos electromagnéticos que se introducían en la misma.

Lo anterior, sin haberse probado ningún tipo de daño físico. **En el caso de que en un futuro se demostrara la existencia de una enfermedad o muerte** relacionada directamente con los campos electromagnéticos generados por la antena de telefonía móvil, **las indemnizaciones al enfermo o sus familiares se elevarían considerablemente**. También hay que tener en cuenta, que si existe alguna persona con **marcapasos** en el edificio, actualmente se considera que este aparato puede verse interferido por niveles de emisión muchos más bajos que los que se permiten legalmente.

También habría que indemnizar, si se demostrara que la preocupación, el temor y la ansiedad por estar viviendo cerca de esa posible fuente de riesgo, han generado **algún tipo de trastorno psicológico o físico** a algún habitante del inmueble o de los edificios vecinos.

B. Adopción en una comunidad de propietarios, del acuerdo de instalación de una antena de telefonía móvil.

1. Mayoría necesaria

1.a. UNANIMIDAD. 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. Aunque solo un propietario se opusiera, no podría adoptarse validamente el acuerdo.

En este caso ¿la instalación de una antena de telefonía móvil y sus elementos anejos altera la estructura del edificio?. En principio, como ya dijimos se va a añadir un **sobrepeso de varias toneladas**. Deben estudiarse bien los puntos en los que se va a apoyar ese nuevo elemento. Y desde luego, en la mayoría de los casos, **se producirá una fuerte alteración visual de la fachada del edificio**.

Todos estos elementos hacen que en nuestra opinión, sea exigible la unanimidad para la adopción del acuerdo de instalación de la antena de telefonía móvil (no hay que confundirlo con la instalación de una infraestructura común para el acceso de los propietarios del inmueble a servicios de telecomunicación, ya que en el caso de la antena, el servicio se va a prestar a terceros ajenos al inmueble).

A.2. MAYORIA CUALIFICADA. Ya hemos dicho que es perfectamente defendible la necesidad de unanimidad para adoptar el acuerdo de instalación. Pero incluso aunque consideráramos que no se va a alterar la estructura del edificio, y que no existe alteración visual de la fachada, el acuerdo que podría adoptarse en este caso (arrendamiento de elementos comunes) por las **3/5 partes de los propietarios**, necesitaría el **consentimiento del propietario o propietarios directamente afectados**.

En este caso, se necesitaría el consentimiento de:

- ✍ cualquier habitante del edificio que utilice un **marcapasos** o cualquier otro tipo de aparato médico que pueda verse afectado por los campos electromagnéticos de la antena.
- ✍ Los vecinos de los **últimos pisos** del inmueble, que se verán expuestos a niveles más altos de campos electromagnéticos.
- ✍ Cualquier otro **propietario que no quiera asumir el posible riesgo para su salud y la de sus familiares**, y que tenga cualquier tipo de duda o incertidumbre sobre la perjudicialidad o no de estas emisiones.
- ✍ Cualquier **propietario que considere que puede devaluarse el valor de venta de su vivienda**.

Hay que tener en cuenta que para adoptar el acuerdo, tanto por unanimidad como por mayoría cualificada, se contarán como **votos favorables los de los propietarios ausentes de la votación**, que debidamente citados a la Junta e informados posteriormente del acuerdo (incluso a través del tablón de anuncios) 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 daños producidos a vecinos o terceros por la instalación de la antena, asumirán esa responsabilidad los vecinos que votaron favorablemente al acuerdo de instalación**.

2. Impugnación de acuerdos

Si la Junta de Propietarios entiende que no hace falta unanimidad, y adopta el acuerdo por mayoría de 3/5, los propietarios que estén 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.

Y ello, porque dicho acuerdo puede considerarse:

1. **Gravemente lesivo para los intereses de la propia comunidad** (por los motivos que hemos dicho: devaluación del valor de las viviendas, posibles riesgos para la salud, daño moral, exigencia de responsabilidades por terceros, etc).
2. **Gravemente perjudicial para el propietario que considere que supone, dado el actual estado de las investigaciones científicas, y los informes aparecidos, un riesgo inaceptable para el y su familia, sin que tenga obligación jurídica de soportarlo.**

Aunque en el caso de acuerdos “ilegales” que vulneren la Ley de Propiedad Horizontal o los estatutos de la comunidad (por ejemplo, al no adoptarse con las mayorías necesarias), sería de aplicación el plazo de **un año** para impugnar.

