

ARRENDAMIENTO DE CUBIERTA PARA INSTALACIÓN DE ANTENA DE TELEFONÍA MÓVIL

Ciertamente, vamos a tratar en este trabajo una cuestión que, a primera vista, no parece obtener más problemas que el celebrar un contrato de arrendamiento *sui generis*, entre una mercantil del sector de las telecomunicaciones y –en la mayoría de las ocasiones- un finca urbana acogida al régimen de la Propiedad Horizontal. Sin embargo, de un estudio minucioso de esta figura contractual y la interpretación de la Ley de Propiedad Horizontal, vemos como en la praxis jurídica (al margen del propio clausulado del contrato “tipo” ofrecido por estas mercantiles; a nuestro juicio afecto de estipulaciones abusivas a favor de éstas) para dar validez y eficacia a los mismos muchas veces ocurre lo siguiente: 1) Tan sólo lo firma y decide el Presidente de la Comunidad o Junta Directiva; 2) se acuerda tomando como válida la mayoría simple de los propietarios; 3) es aprobado exclusivamente por la Comunidad (con o sin las mayorías necesarias) donde físicamente irá instalada la antena, sin tener en cuenta que la cubierta es común, por ejemplo a dos edificios colindantes que comparten la citada cubierta; y así un largo etcétera.

Este tema, sin duda, crea alarma social en cuanto sus posibles efectos nocivos para la salud. Cosa que no es óbice para lo que aquí se pretende. Mas al contrario favorece tratar el asunto como un “todo”, pues así ha de ser examinado, debido a la interrelación –tal como se verá más adelante- que todos estos factores pueden tener para la legal, válida y eficaz celebración de esta figura contractual.

Cuando una operadora de telefonía móvil ofrece a una comunidad de propietarios, comunidad de bienes o propietario único la propuesta de instalación en su propiedad de

una antena de telefonía móvil u otra de repetición, lanza una oferta económica muy interesante para la definitiva instalación de la antena. Ésta, normalmente, es la que mueve el consentimiento de los contratantes. En las comunidades de propietarios, si cabe, es aún más “golosa”. Se ha dado el caso que una misma operadora ha ofertado a varios edificios por cantidades distintas, y éstas han ido subiendo en su cuantía según la reticencia de los edificios. Ciertamente, esta práctica ha llegado a proponer a una Junta de propietarios el pago (de gastos ordinarios) de todos los comuneros durante 10 años. Dicho de otro modo, la operadora asume el presupuesto ordinario de la Comunidad durante la vigencia del contrato; por tanto, los propietarios nada han de pagar a la Comunidad en este período. En la comunidad de bienes y propietario único las ofertas dependen –como es lógico- de la posibilidad y necesidad de instalar la antena en ese espacio.

Como se aprecia, es el dinero el que mueve este tipo de relación contractual. No hay fijado un alquiler o renta estándar. Dependerá siempre de la “fuerza” que tenga el arrendador en su ubicación y la falta de competidores para la operadora. Queda claro que se soslaya el resto de afecciones jurídicas que se derivan del futuro contrato de arrendamiento. Éste, en la realidad jurídica, es un contrato tipo o de adhesión, pero con la particularidad de que es el arrendatario el que lo ofrece. Luego habría que analizar la exégesis del citado contrato, pues éste podría “entrar” dentro de la normativa que protege al consumidor. Interpretación que defendemos puesto que se está contratando con una mercantil por neófitos comuneros a los que se les “pone” un contrato por delante para firmar. Pero eso es harina de otro costal. Aquí lo que interesa es saber si efectivamente este contrato es ajustado a lo que dispone la LAU y, más concretamente, a la LPH.

Como quiera que en mayor medida estas obligaciones se establecen entre operadores de telefonía móvil y edificios en régimen de Propiedad Horizontal, empezaremos por el estudio de la repercusión que tienen en las comunidades de propietarios el tan citado contrato. No es baladí decir que estamos ante un verdadero problema social, por lo que en la exposición tendremos que tratar otras figuras jurídicas que se interrelacionan con nuestro tema de estudio. ¿Puede contratar el arrendamiento una Comunidad de propietarios? ¿Obliga, en su caso, a los propietarios disidentes? ¿Qué fiscalidad se aplicaría a un ente sin personalidad jurídica como es aún una comunidad de propietarios? Estas preguntas son el origen y arranque de nuestro examen.

Empecemos analizando las mayorías necesarias para, en su caso, celebrar el contrato de arrendamiento. Dejamos por tanto de un lado la inclusión o no de esta tipología contractual en la LAU, porque si algo parece quedar claro es que efectivamente esta figura contractual encuentra acogida en nuestro Ordenamiento Jurídico. Y, en todo caso, siempre nos quedará Código Civil como norma de cierre donde, si procede, reconduciremos su glosa. Proseguimos; la mayoría de los manuales, guías, autores y publicaciones en general dan como válida la mayoría de los 3/5 de las cuotas de participación representadas en la Junta de propietarios convocada “*ad hoc*” para tratar la susodicha contratación. De un estudio minucioso de esta cuestión (motivo que mueve el interés del presente artículo) se denota como las publicaciones referidas soslayan algo –para este trabajo fundamental- tan importante como el criterio teleológico que está detrás de todos estos contratos: modificación de elementos comunes, consentimiento de los propietarios que estén directamente afectados por la

instalación de la antena y, consecuentemente, tengan que soportar el perjuicio que le supone dicha instalación.

Se estará de acuerdo que la instalación de esta tecnología supone, cuando menos, un cambio en la configuración del edificio, alteración de fachada o cubierta y estética, impacto visual y medioambiental, construcción de castillete (normalmente en la cubierta del edificio) para soportar la antena, colocación de vientos (que limitan o hacen imposible transitar por la azotea afecta), construcción de una sala de “máquinas” (casi siempre en la planta baja del bloque, lo que supone, de hecho, un aumento de volumetría del edificio, pocas veces declarado, por cierto), colocación permanente de cableado de envergadura necesario para la recepción y transmisión de datos, instalación de aparatos de aire acondicionados para el mencionado cuarto de “máquinas”, etc. etc. Conclusión: no se trata de alquilar la vivienda al portero de la finca, tampoco de arrendar una dependencia comunitaria para un determinado fin, v.gr. un local para reuniones, kiosco o chiringuito para la zona de recreo o piscina. Y tampoco debe entenderse este contrato como el alquiler de parte de una zona común sin más. Todo lo contrario. Cuando se conviene en arrendamiento la instalación de una antena de telefonía móvil y una comunidad de propietarios confluyen varios negocios jurídicos ajenos al contrato de arrendamiento –incluso tomando su interpretación más laxa-. En puridad no se está alquilando un espacio físico común, aunque esto sea lo que les “venden” las mercantiles que operan en el sector de las telecomunicaciones a las comunidades de propietarios. Realmente se está utilizando un contrato de arrendamiento para solapar el cambio de configuración original del edificio y, por ende, del Título Constitutivo. En otras palabras, se utiliza el arrendamiento del espacio físico o material necesario para instalar todos y cada uno de los componentes necesarios para el fin que

se persigue. Una vez son arrendatarios hacen y deshacen a su antojo; puesto que en el clausulado se reservan la posibilidad de cambios continuos para dar el servicio objeto de su actividad económica. Para evitar el verdadero contenido del inicio de la mencionada actividad: cambiar la configuración del edificio. Algo que queda fuera del arrendamiento y que de otro modo no hubiera hecho posible su instalación. Pues hubiera sido necesaria la unanimidad para la tan citada modificación.

Entendemos que se debe anteponer -en el más estricto sentido hermenéutico de la norma- el Art. 12 de la LPH: **acuerdo unánime de la Junta:** *“La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al Título Constitutivo, deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo...”*, debido a que esto y no otra cosa es lo que de facto se realizará, así como decaer la inclusión de esta tipología contractual del **Artículo 17.**

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

“...El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere...” de la misma Ley, teniendo como base, igualmente, la búsqueda exegética más cabal del arrendamiento que en el precepto se dispone. De lo contrario, sería una forma fácil y, a nuestro juicio, ilícita de evitar la unanimidad para la modificación del Título Constitutivo y los Estatutos. Hay que insistir: no se alquila un habitáculo de propiedad comunal, sino un espacio indeterminado para cambiar su configuración original una vez perfeccionado el contrato de arrendamiento.

Se podría objetar que los propietarios tienen pleno conocimiento de estas obras y cambios estructurales cuando se acuerda en Junta convocada al efecto. De la práctica se deduce que la mayoría de los propietarios no son informados del clausulado del contrato –de hecho no conozco ningún Acta donde siquiera se haga referencia al mínimo escrito contractual-, algo esencial para tener conocimiento de lo que se pretende contratar; tampoco firman absolutamente nada con la operadora. Lo hace el Presidente aun sin esperar los 30 días marcados por la Ley para los propietarios ausentes. Y en cambio se obligan todos los propietarios (incluidos los disidentes) no sólo civilmente, sino fiscalmente como se dirá más adelante. De seguir la tesis de atribuir a esta forma contractual la mayoría cualificada en vez la unanimidad, se estaría dando al arrendatario la prerrogativa de hacer lo que les está prohibido *ex lege* a los propietarios, al necesitar estos últimos la unanimidad para cualquier tipo de modificación del Título Constitutivo o Estatutos (siempre que no sea una instalación acogida al régimen especial del Art. 17 de la LPH, v.gr. construcción de una rampa para discapacitados, esto es, un servicio de interés general.) No olvidemos que en la realidad estos arrendatarios se hacen dueños de las nuevas instalaciones y prohíben cualquier uso a los propietarios, imponiéndoles a éstos cláusulas abusivas sobre su propio dominio. Donde se les autoriza (dentro del clausulado tipo, puesto que, sin ambages, es un contrato de adhesión el que se les propone), entre otras cosas, a hacer cuantas obras y cambios sean necesarios –al buen criterio de la mercantil contratante- sin autorización del arrendador; es decir, la Comunidad.

Hasta aquí hemos visto las relaciones que derivan del contrato relativas a la comunidad de propietarios. Ahora trataremos a los propietarios singularmente afectados o contrarios a esta instalación. También en esto hemos de aseverar que es inexcusable la

unanimidad para poder contratar la instalación de la antena. Haciendo un resumen de las múltiples cargas que ha de soportar los propietarios afectados (podrían ser todos si llegara a demostrarse la existencia de algún peligro para la salud física o mental) se expondrán las más abundantes:

- Propietarios colindantes con la cubierta: arguyen que el suelo de la azotea no está “preparado” para soportar la construcción (recordemos que si es necesario para la instalación, la mercantil está autorizada para realizar nuevas obras –lo que normalmente hacen de cotidiano, debido a que en el contrato no se aporta proyecto técnico alguno, las citadas albañilerías superan lo principalmente dicho-. De igual forma, ya realizadas las obras normalmente sobre una solera vieja, estos propietarios empiezan a sufrir filtraciones de agua. Con todo, quizás por ser los más próximos a la tan referida antena, las quejas, críticas y temores de estos propietarios son la exposición a las ondas –de todo tipo- y campos magnéticos que emiten éstas. Acrecentadas, sin duda, por la alarma social que determinadas noticias traen diariamente.
- Propietarios por cuyas propiedades transcurre el cableado: habitualmente los cables aludidos van por los huecos de lavaderos y tendido de ropas interiores hasta llegar al cuarto de “máquinas”. Estos son de un considerable grosor y no son pocas las veces las que impide hacer el uso acostumbrado. Del mismo modo, la queja más inquietante es tener tan cerca esos “cables”. Es lógico albergar miedo cuanto se tiene semejante infraestructura tan limítrofe.

- Propietarios colindantes con el habitáculo donde se encuentran ubicados los aparatos de recepción de señal: éstos suelen coincidir con los pisos de la primera planta. Si bien la cuestión del peligro para la salud que pueda derivarse de la actividad radioeléctrica y/o radiación de estas antenas está en pleno debate entre los científicos, encontrándonos hipótesis para todos los gustos (muchas veces dependiendo de quién los encargue), no cabe duda, al menos a mí que he visitado muchas viviendas de las que ahora hablo, de que la emisión de energía calorífica de estas estaciones es verdaderamente insoportable y perturba, en gran medida, la habitabilidad de estos hogares. En Andalucía, mi tierra, no es tolerable la habitabilidad en una vivienda que es techo de esta sala, sobre todo en los meses de verano. Puedo asegurar que es imposible, por ejemplo, andar descalzos por el piso, ya que el suelo alcanza una temperatura inaguantable para cualquier persona. Asimismo, esta difusión calorífica –amén de lo advertido- hace que los electrodomésticos como frigoríficos, congeladores y aparatos de aire acondicionado estén funcionando a máximo rendimiento durante todo el día, con el consiguiente gasto de energía eléctrica que ha de soportar el propietario.

Temas del calor, ruidos, emisiones iónicas, ondas electromagnéticas, y el propio miedo del ciudadano a padecer cualquier enfermedad por éstas, coadyuvan a argumentar por enésima vez en este estudio la necesidad de que, en todo caso, el acuerdo para contratar el arrendamiento de antena de telefonía móvil en una comunidad de propietarios, ha de ser tomado por unanimidad, lo que conlleva, inherentemente, el consentimiento de todos los afectados.

Desgraciadamente, como tantas otras veces, v.gr. discapacitados, la insolidaridad hace su presencia en las comunidades de propietarios y aquellos propietarios que no están comprendidos en ninguno de estos supuestos y, por ende, cree no tener ningún perjuicio para sí o su familia. No se solidariza con los que van a padecer los posibles menoscabos materiales o simplemente de salud mental. Luego, tal y como se ha dicho, el mero sentimiento o creencia de que algo te hará daño es suficiente para desequilibrar tu estado psíquico y convertir tu vivienda en una verdadera tortura diaria. Dicho de otro modo, los propietarios que sólo ven el aspecto crematístico y se olvidan del factor humano de sus vecinos no pueden (deben) tener, en algún modo, la capacidad para contratar algo que perjudica a otro comunero que expresamente se opone a ello.

Si la cubierta es común, a su vez, con otros edificios colindantes necesitaremos la autorización de sus Juntas de propietarios –con las mismas mayorías, debido a que hemos de tener en cuenta el mejor criterio de los propietarios afectados-. Y si las mencionadas azoteas pertenecieran a un único propietario el consentimiento expreso de éste. Se dirá más. En el supuesto que la cubierta esté perfectamente definida en sus lindes, también será necesario el consentimiento antedicho, pues poco entienden las “ondas” (perjudiciales o no) de lindes o muretes de separación.

Fiscalmente, el arrendamiento objeto de este trabajo aprovecha a todos los comuneros (otro factor más para que sea un acuerdo unánime). Todos los contratos analizados para la elaboración de este artículo –hayan sido confeccionados bajo la LAU (la mayoría) o no- han de devengar el IVA y retener el IRPF. Consideramos este momento el más apropiado para afirmar que el arrendamiento de antena de telefonía móvil cae fuera de la LAU. Tajantemente podemos sostener que nada tiene de afinidad

dicho contrato con los arrendamientos urbanos. Evidentemente no se está arrendando una vivienda, sino un espacio de una propiedad para un uso industrial. Tan evidente como que tampoco se está alquilando un arrendamiento por temporada, puesto que el nexo, entre estas dos figuras, en la LAU sigue siendo la vivienda como objeto del contrato. Tampoco es agnado al arrendamiento de local de negocio previsto en la LAU, por más que las operadoras disfracen el clausulado y estipulaciones contractuales. No perderemos el tiempo rebatiendo que ni hay local ni negocio inherente. El único negocio que vemos es el uso estático de antiestéticas antenas. Las recepción de ondas no se venden en locales ¿o sí? Sencillamente no les he aplicable el régimen de la LAU por pura lógica jurídica. Eso sí, hemos de dejar claro que sí es válido el contrato de arrendamiento firmado entre ambas partes; sea la forma que tenga. Siempre que se pueda reconducir jurídicamente, claro está.

Continuando con la fiscalidad. Los propietarios están obligados a imputarse en su declaración de renta los ingresos recibidos por la comunidad por el arrendamiento en el ejercicio correspondiente. Así, pues, vendrán obligados a declarar, de igual forma, trimestralmente el IVA correspondiente a cada mensualidad y, por supuesto, el resumen anual de dicho impuesto. Con esto quiero advertir que son –todos los propietarios del inmueble arrendador- los responsables solidarios de hacer estas liquidaciones y retenciones a cuenta. Por lo que, de nuevo arguyo, que deben ser todos los propietarios; o sea, la unanimidad la que deba regir el acuerdo de contratar. Del mismo modo son responsables solidarios del cumplimiento contractual. Respondiendo con su propio patrimonio del posible incumplimiento.

Jurisprudencialmente no encontramos doctrina pacífica entre nuestras Audiencias Provinciales, si bien es cierto que se va imponiendo el razonamiento de la unanimidad. Se dice bien: imponiendo. Dado que poco a poco va cambiando el criterio de Audiencias que resolvían a favor de los 3/5 y no estimaban el “perjuicio subjetivo y psicológico” que para un propietario era *quasi* imposible probar, o, no consideraban como alteración de elementos comunes la sobredicha instalación de telefonía móvil. En nuestro Alto Tribunal aún no hay jurisprudencia al respecto, por lo que no queda más remedio que esperar sus dictámenes, así como animar a los afectados recurran en casación; pues de otro modo difícilmente llegará el asunto al Tribunal Supremo. No obstante, expondremos el extracto de algunas Sentencias Firmes donde en parte se recoge el sentir de este estudio, aunque de forma dispersa entre ellas.

AP VIZCAYA. Sección 3. 24-10-2002 PONENTE: MARIA CONCEPCION MARCO CACHO SENT:544/2002 REC:723/2001

Unanimidad para instalación de antena de telefonía móvil que afecta a elementos comunes.

"... si se indica que se han instalado nuevos elementos electrónicos con apertura de nuevo acceso resulta evidente que la caseta de ascensor, resulta por obvio alterada; añadiendo la Sala que de las fotografías que se aportaban con la demanda se aprecia como se ha realizado apertura de hueco permanente para fijar y anclar en esta caseta la antena de telefonía móvil sobre la propia caseta con la instalación propia eléctrica y protegiéndola con puerta fija su acceso, reservándolo en exclusiva a los operarios de SA. trascendencia de unión o conexión de elementos electrónicos a la caseta del ascensor, donde se ubica a su vez la propia maquinaria para su funcionamiento, así entendemos que comporta alteración de la propia caseta. Si sólo protegía la maquinaria ahora alberga un sistema electrónico de conocimiento exclusivo para

operarios de ...; en definitiva no se trata de adhesión a elementos ya existentes sino de creación y aparición de elementos usando uno ya existente -común- alterándolo.
Y, por lo expuesto, considera la Sala que el acuerdo no se adoptó válidamente por no concurrir acuerdo unánime de todos los propietarios -el propio actor es uno de los disidentes- resultando por tanto el acuerdo objeto de la litis, nulo de pleno derecho.
...

Esta sentencia viene ratificar lo indicado en este Artículo en cuanto la configuración originaria del Título Constitutivo y modificación sustancial (con privación de uso) de elementos comunes.

AP LEON. Sección 1. 11-7-2002. Con Comentarios PONENTE: JOSE RODRIGUEZ QUIROS SENT:311/2002 REC:430/2001.

Nulidad del acuerdo de arrendamiento de azotea para instalación de antena por efectos nocivos.

"... este Tribunal de apelación, valorando en su conjunto toda la prueba practicada, tanto las fotografías aportadas, como la declaración técnica, clara y razonada del Sr. _____, las certificaciones del Ayuntamiento de León obrantes a los folios 378, 381, 384 y 386, las declaraciones de los demás testigos y el resto de las pruebas obrantes en autos, llega a la conclusión de que la instalación de la antena supone un sobrepeso y que el edificio no está calculado para soportarlo, que puede afectar al forjado, que dificulta la utilización de la parte de la terraza propiedad del demandante por la exposición directa a las posibles radiaciones, todo lo cual implica serios perjuicios para el actor y su familia, máxime cuando en estos momentos, aunque existen distintas versiones, es notorio que aun no hay evidencias científicas de que las

radiaciones de estas antenas no sean nocivas para la salud, de manera que es indudable que el actor, tal como establece el Art. 17 de la L.P.H. resulta directamente afectado, por cuyas razones la Sala, por unanimidad y dando por reproducidos los acertados argumentos del Juzgador "a quo", considera procedente confirmar íntegramente la sentencia de instancia con desestimación del recurso. ..."

Comentamos tan sólo que, acertadamente, el Tribunal no entra a valorar la cuestión científica de perjuicio para la salud sí o perjuicio no, sino la incertidumbre y posibilidad de que lo sea. Atribuyendo, por este motivo, objetivamente, al propietario como afectado y, por consiguiente, necesario su concurso y consentimiento en esta decisión.

AP BARCELONA. Sección 16. 6-2-2001

“Como argumento de fondo esgrimido por la comunidad en defensa de su acuerdo lo está el hecho de que los estudios llevados a cabo hasta el momento no han acreditado el carácter nocivo que pueda tener para la salud instalaciones como la de autos. Por tal motivo no existen normas de aplicación obligatoria, y además estas instalaciones no producen mayor perjuicio para la salud que aquellos que el ciudadano viene habitualmente soportando al usar y disfrutar de electrodomésticos o aparatos habituales al uso tales como el televisor, el microondas, el teléfono móvil, etc. El hecho de que en la vida cotidiana el ciudadano medio haga uso habitual de aparatos y avances tecnológicos cuya reciente aparición aún no haya permitido efectuar un estudio acerca de los efectos que su uso puede producir en la salud del ser humano no es razón suficiente para que tenga que aceptar, acomodarse y soportar cualquier

resolución de la comunidad, por más que ésta pueda resultar sumamente gravosa. Si ello fuera así el redactado del artículo 18,1-c de la actual Ley de Propiedad Horizontal quedaría vacío de contenido. Por otro lado no es menos cierto que el campo de la informática y de las comunicaciones, especialmente la comunicación inalámbrica está experimentando un avance extraordinario y muy acelerado, sin que se conozcan suficientemente los efectos que pueden derivar de la exposición del ser humano a campos magnéticos de alta frecuencia que se crean con este tipo de comunicación telefónica. Lo cierto es que los estudios llevados a cabo tanto por la O.M.S. como por la Comunidad Europea, dan como resultado el que la exposición a esos campos de radiofrecuencia produce como efecto inmediato una elevación de la temperatura corporal que influye en la realización de las tareas mentales y físicas. En cuanto a la posibilidad de que dichas instalaciones puedan potenciar o facilitar el desarrollo de tumores u otras formas cancerígenas, con los datos que se cuenta en la actualidad no se puede afirmar tajantemente, si bien es un estudio en el que se deberá profundizar. Los estudios llevados a cabo por la Comunidad Europea apuntan la posibilidad de que la exposición de implantes médicos como por ejemplo los marcapasos a un campo electromagnético de alta frecuencia puede provocar interferencias en ellos, tal y como informa en los presentes autos la Dirección General de la Salud. Estamos en un campo de investigación científica aún muy incipiente, y cuyo alcance está por determinar, todo y que algunos países como por ejemplo Gran Bretaña va adoptando medidas de advertencia a los ciudadanos en cuanto al peligro que para la salud puede reportar la telefonía móvil. Así las cosas, la oposición del apelante a que en la cubierta del edificio que ocupa se instale una estación repetidora de telefonía móvil es comprensible y aceptable. Dicho propietario es el que de forma más inmediata va a sufrir los efectos de esa instalación, ya que el terrado donde se proyecta ubicar

*constituye la cubierta del piso de dicho condómino. **Los posibles beneficios que dicha instalación produzcan a la comunidad no justifica la adopción de una medida tan gravosa para uno sus integrantes como la autorización de una instalación que puede resultar nociva para su salud**, sin contar con la molestia auditiva que esa instalación produce, al provocar un zumbido constante como si hubiera un motor en continuo funcionamiento, instalación que no es imprescindible ni necesaria para el normal funcionamiento de la comunidad **por lo que la oposición razonada y fundada de dicho propietario debe prosperar**.*

He dejado para el final esta magnífica Sentencia que sintetiza, en gran parte, lo expuesto a lo largo de este estudio. Ésta marca un antes y un después en esta materia, obsérvese como antepone los discernimientos del propietario –puramente humanos- a los de la Comunidad –claramente pecuniarios- con una sobriedad y, por qué no, con elegancia y maestría que la hace especialmente singular. Argumentando en la misma que tan únicamente la duda de poder [sic] “El hecho de que en la vida cotidiana el ciudadano medio haga uso habitual de aparatos y avances tecnológicos cuya reciente aparición aún no haya permitido efectuar un estudio acerca de los efectos que su uso **puede producir en la salud del ser humano** no es razón suficiente para que tenga que aceptar, acomodarse y soportar cualquier resolución de la comunidad” ser perjudicial para la persona es suficiente para la no imposición de esta instalación de telefonía móvil.

Por último, hemos de concluir afirmando que fuera del régimen de la Propiedad Horizontal, los pactos y obligaciones entre particulares o comunidades de bienes u ordinarias y las operadoras de telefonía móvil, exclusivamente mandará la “salvaje” Ley

del libre mercado (para estos casos mejor será decir mercadeo). Eso sí, si se instala una antena de estas características en una azotea privada, pero colindante con otra privada o comunitaria deberá contar con la autorización de los colindantes. De lo contrario cabe la acción de nulidad contractual para el que se considere afectado.