



NOTA SOBRE EL ARTÍCULO 55 DE LA LEY GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

Nota previa

Esta nota sustituye a la publicada anteriormente de fecha 24/07/2019 relativa al artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Esta disposición ha quedado derogada por la vigente Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, que regula las infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios en su artículo 55.

En los últimos años los operadores han venido desplegando un gran número de redes fijas de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad, principalmente de fibra óptica. Las inversiones necesarias para estos realizar despliegues fueron propiciadas por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. En particular, su artículo 45.4 tenía como objetivo facilitar a los operadores el **despliegue de los tramos finales** de dichas redes en edificios, fincas y conjuntos inmobiliarios, sin descuidar los intereses de sus propietarios. Tras la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (en adelante, LGTel), el artículo que regula las infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios es el artículo 55 de la citada disposición.

Actualmente, los operadores continúan desplegando, tanto en zonas donde no hay cobertura, como en áreas en las que, si bien ya existen otras redes desplegadas y hay agentes comercializando servicios de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad, los clientes se pueden beneficiar de la existencia de competencia en la provisión de estos servicios.

La presente nota persigue facilitar la aplicación del apartado 5 del artículo 55 de la LGTel, y contribuir a evitar controversias entre operadores y propietarios en la instalación de tramos finales de redes fijas de alta y muy alta capacidad, tanto los destinados a atender las necesidades de los vecinos de cada comunidad de propietarios, como los que se utilicen para dar continuidad a otros edificios colindantes o cercanos.

Procedimiento para instalar tramos finales de fibra óptica y sus recursos asociados por el primer operador en una comunidad de propietarios

El **primer operador** que se proponga realizar el despliegue de tramos finales de red de fibra óptica y sus recursos asociados haciendo uso de elementos comunes de los edificios, fincas y conjuntos inmobiliarios, cuando éstos carezcan de una infraestructura común de telecomunicaciones (en adelante, ICT) que incluya portadores de fibra óptica, **deberá comunicarlo por escrito** a la comunidad de propietarios junto con una descripción de la actuación antes de iniciar cualquier instalación. Este requisito no sería exigible en el caso de que la comunidad de propietarios hubiera autorizado previamente la realización de la instalación.



La instalación propuesta no se podrá realizar si, en el **plazo de un mes** desde que se produzca la comunicación, la comunidad de propietarios:

- ✓ **acredita** ante el primer operador que ninguno de los copropietarios está interesado en disponer de dicha infraestructura (caso distinto del copropietario que puede estar interesado en que se despliegue la infraestructura pero que puede no estar interesado, por el momento, en contratar los servicios que proporciona dicha infraestructura), o
- ✓ **manifiesta** que va a realizar, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de contestación, la instalación de una ICT, o la adaptación de la previamente existente. La decisión de instalar o adaptar dicha ICT debe ser aprobada en la junta de propietarios por al menos un tercio de sus integrantes que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación en los elementos comunes, según lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Transcurrido el **plazo de un mes** antes señalado desde que la comunicación se produzca sin que el operador hubiera obtenido respuesta, o el plazo de tres meses siguientes a la contestación sin que se haya realizado la instalación de la ICT, el primer operador estará habilitado para iniciar la instalación de los tramos finales de red de fibra óptica y sus recursos asociados.

No es necesario convocar una junta de propietarios para responder a la comunicación de un operador. La convocatoria de la junta de propietarios sería necesaria para acordar la instalación de una ICT que incluya portadores de fibra óptica, o adaptar la previamente existente.

Por tanto, aunque siempre es deseable manifestar y formalizar los acuerdos por seguridad jurídica tanto de la comunidad de propietarios como del operador, tampoco es necesario que la comunidad de propietarios adopte un acuerdo favorable expreso para que un operador esté habilitado para desplegar los tramos finales de red de fibra óptica. En todo caso, el operador debe indicar a la comunidad de propietarios el día de inicio de la instalación.

La LGTel es coherente y compatible con la Ley de Propiedad Horizontal, viniendo únicamente a precisar determinados aspectos específicos que afectan a las telecomunicaciones.

Procedimiento para instalar tramos finales de fibra óptica y sus recursos asociados por el segundo y sucesivos operadores en una comunidad de propietarios

Para garantizar que los ciudadanos puedan acceder a una oferta plural y diversificada, tanto en prestaciones como en precios, de redes y servicios de telecomunicaciones de distintos operadores, especialmente de las modernas e innovadoras redes y servicios que posibilitan una gran



capacidad de transmisión, así como para garantizar una libre competencia entre operadores diferentes, el artículo 55.5 de la LGTel establece que, si ya hay un operador que ha iniciado o finalizado su despliegue de un tramo final de red de fibra óptica en un edificio conforme a lo indicado anteriormente, los siguientes operadores **también están habilitados** directamente para desplegar tramos finales de red de fibra óptica en esa comunidad de propietarios.

En todo caso, el operador interesado en efectuar la instalación **debe comunicarlo previamente** a la comunidad de propietarios, junto con una descripción de la actuación a realizar, con una antelación mínima de **un mes**. Pasado este plazo, el operador podrá efectuar la instalación sin más trámite que indicar a la comunidad de propietarios el día concreto de inicio de la instalación. Este requisito no sería exigible en el caso de que la comunidad de propietarios hubiera autorizado previamente la realización de la instalación.

Despliegues en paso

Los despliegues en paso se refieren a aquéllos tramos de red que se instalan en un edificio o conjunto inmobiliario por ser necesarios para dar continuidad a la red que se va a desplegar o se está desplegando en edificios o fincas colindantes o cercanas, sin que el operador tenga necesariamente que proporcionar servicios en el edificio en tránsito.

Estos casos, con las mismas finalidades expresadas en el apartado anterior, tienen un tratamiento similar al descrito en dicho apartado, con la peculiaridad de que **los operadores están habilitados** directamente para instalar tramos de red de alta y muy alta capacidad y sus recursos asociados **en cualquier edificación**, independientemente de que esté o no sometida al régimen de propiedad horizontal, con el objetivo de dar continuidad y conectar la red que se va a desplegar o se está desplegando en edificios o fincas colindantes o cercanas.

En todo caso, el operador interesado en efectuar la instalación **debe comunicárselo previamente** a la propiedad de la edificación junto con una **descripción de la actuación** a realizar, con una antelación mínima de **un mes**. Pasado este plazo, el operador podrá efectuar la instalación sin más trámite que indicar a la propiedad el día concreto de inicio de la instalación. Este requisito no sería exigible cuando aquélla hubiera autorizado previamente la realización de la instalación.

Reducción de molestias y cargas a los ciudadanos

El Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital es el órgano competente para determinar normativamente los aspectos técnicos que deben cumplir los operadores en la instalación de los recursos asociados a las redes fijas de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad, así como la obra civil asociada, con el objetivo de reducir molestias y cargas a los ciudadanos, optimizar la instalación de las redes y facilitar el despliegue de las redes por los distintos operadores.



Uso compartido por los operadores de los tramos finales de red de fibra óptica

Los operadores, como regla general, pueden decidir libremente si, a la hora de acceder a sus usuarios para proporcionarles servicios basados en fibra óptica, instalan en un edificio o conjunto inmobiliario sus propios tramos finales de red, con independencia de que haya otro operador en ese edificio o conjunto inmobiliario que previamente haya instalado tramos finales, o bien deciden compartir el uso de esos tramos finales instalados previamente por otro operador.

En el caso de que el operador opte por el uso compartido, las condiciones técnicas y económicas por las que un operador puede acceder al uso compartido de los tramos finales de red de fibra óptica instalados previamente por otro operador están reguladas y, en particular, están establecidas en la regulación sobre las obligaciones mayoristas a que están sometidos los operadores, en concreto en la *“Resolución por la que se aprueba la imposición de obligaciones simétricas de acceso a los operadores de comunicaciones electrónicas en relación con las redes de fibra de su titularidad que desplieguen en el interior de los edificios y se acuerda su notificación a la Comisión Europea”*, adoptada por la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones con fecha 12 de febrero de 2009.

Responsabilidad por daños en la instalación

Los operadores serán responsables de cualquier daño que causen en las edificaciones o fincas como consecuencia de las actividades de instalación de los tramos finales de redes fijas de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad, y sus recursos asociados.

[20/07/2022]