



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### **AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID**

*Sentencia 487/2016, de 28 de noviembre de 2016*

*Sección 11.<sup>a</sup>*

*Rec. n.º 16/2016*

#### **SUMARIO:**

**Obras de urbanización. Reintegro de costes de las redes de telecomunicaciones solicitada por la promotora/constructora a la compañía de telefonía. Propiedad horizontal tumbada.** El caso de autos gira en torno al derecho del propietario o promotor de unidades de ejecución de planeamientos urbanísticos a reintegrarse de los costes asumidos en las obras de infraestructura de telefonía, mediante la canalización subterránea para el alojamiento de los conductores de comunicaciones, en el marco de ejecución de un planeamiento urbanístico, en suelo urbanizable, y que discurre por los viales de la urbanización, de titularidad pública, desde los que se distribuye a las viviendas unifamiliares que se han construido. Hay dos actuaciones claramente diferenciables, una primera en suelo urbanizable en la que se urbaniza el sector en ejecución del planeamiento, mediante la realización de todas aquellas actuaciones necesarias para que el suelo adquiriera la condición de suelo urbano, dotando a todas las parcelas que van a resultar de tal actuación de todos los servicios necesarios para que los mismos adquieran la condición de solares, con ejecución de la infraestructura de las redes de suministros en terrenos de titularidad pública; y otra posterior de construcción del complejo inmobiliario privado. En dicho ámbito, la infraestructura de canalización subterránea de telefonía, que discurre por los viales de la urbanización, es distinta y ajena de la denominada infraestructura común, que para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios regulan el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril -actualmente derogado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo-. Al margen de que aquí el complejo inmobiliario privado no está integrado por edificios, sino por viviendas unifamiliares, habiéndose hecho constar en el Proyecto que no resulta de aplicación el RD 401/2003. Conforme a lo expuesto, entendemos procedente el reintegro de las cantidades invertidas en la construcción de las redes subterráneas de telefonía, como parte de las obras de urbanización, actuación que, conforme dispone la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, comporta para los propietarios del suelo urbanizable, costear y en su caso ejecutar las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y en funcionamiento, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las empresas que presten los correspondientes servicios, excepto en la parte que deba correr a cargo del usuario final.

#### **PRECEPTOS:**

Código Civil, art. 396.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 3, 5, 6 y 24.

RDL 1/1998 (Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación), arts. 1, 2 y 3.

**DEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

RDL 346/2011 (Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso en el interior de las edificaciones de los servicios de telecomunicación), arts. 1, 2 y 3.

Ley 32/2003 (Ley General de Telecomunicaciones), art. 37.

Ley Galicia 9/2002 (Ordenación urbanística y protección del medio rural), arts. 22, 132 y 153.

**PONENTE:**

*Doña María de los Desamparados Delgado Tortosa.*

**Audiencia Provincial Civil de Madrid**

Sección Undécima

C/ Ferraz, 41 , Planta 2 - 28008

Tfno.: 914933922

37007740

N.I.G.: 28.079.42.2-2013/0141760

Recurso de Apelación 16/2016

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 12 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 1119/2013

APELANTE:: TELEFONICA DE ESPAÑA S.A.

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL CARMEN ORTIZ CORNAGO

APELADO:: GARRIDO Y LOPEZ, URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES S.L.

PROCURADOR D./Dña. SONIA MARIA MORANTE MUDARRA

**SENTENCIA**

ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:

Dña. MARÍA JOSÉ RODRÍGUEZ DUPLÁ

Dña. MARGARITA VEGA DE LA HUERGA

Dña. MARÍA DE LOS DESAMPARADOS DELGADO TORTOSA

En Madrid, a veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

La Sección Undécima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 1119/2013 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 12 de Madrid, seguido entre partes de una como apelante TELEFONICA DE ESPAÑA S.A ., representada por la Procurador Dña. MARIA DEL CARMEN ORTIZ CORNAGO y de otra como apelada GARRIDO Y LOPEZ, URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES S.L ., representada por la Procurador Dña. SONIA MARIA MORANTE MUDARRA; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 25/05/2015 .

VISTO, Siendo Magistrado Ponente Dña. MARÍA DE LOS DESAMPARADOS DELGADO TORTOSA.

### **I. ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

Por Juzgado de 1ª Instancia nº 12 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 25/05/2015 , cuyo fallo es del tenor siguiente:<<Que ESTIMANDO la demanda presentada por la Procuradora de los Tribunales Dª. Sonia Morante Mudarra, en la representación acreditada de Garrido y López Urbanizaciones y Edificaciones S.L, contra Telefónica De España S.A, debo condenar, a la demandada, al abono, a la actora, de 57.820,15 € mas el intereses legales devengando la interposición de la demanda, de conformidad con los arts. 1100 y 1108 CCiv; así como al pago de las costas procesales>>.

#### **Segundo.**

Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido en ambos efectos, dándose traslado del mismo a la parte contraria que formulo oposición, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

#### **Tercero.**

En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### **II. FUNDAMENTOS JURIDICOS**

#### **Primero.**

El presente recurso trae causa de la demanda formulada por la mercantil GARRIDO Y LOPEZ URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES, S.L., frente a TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A., en reclamación de la cantidad de 57.820,15 euros más intereses legales. La demanda se sostiene en un relato fáctico según el cual:



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

i). La demandante ha llevado a cabo la ejecución de la urbanización del Sector Urbanizable Delimitado denominado "Val do Seixo", de la localidad de A Manchica, perteneciente al Ayuntamiento de A Meca, en la provincia de Ourense.

ii). En dicho Proyecto de Urbanización se preveía la ejecución por parte de la actora de la infraestructura de telefonía.

iii). El coste de la realización de la obra civil de la canalización subterránea para el alojamiento de los conductores de comunicaciones ascendió a la cantidad de 50.915,75 euros, que incrementada con el IVA al tipo del 7% da un total de 55.109,85 euros, a lo que hay que añadir la parte proporcional de honorarios del equipo redactor del proyecto y dirección de obra ascendente a la suma de 2.719,30 euros IVA incluido, lo que supone un total de coste de la canalización de telefonía de 57.820,15 euros.

iv). Una vez terminada la urbanización del Sector, la demandante, en su condición de propietaria de los terrenos, procedió a construir sobre ellos una Urbanización de viviendas unifamiliares integrada por 72 viviendas agrupadas, 16 viviendas aisladas, 8 viviendas pareadas y 30 viviendas en hilera.

v). A mediados del año 2011, la actora tiene conocimiento de que por la demandada se está comenzando a atender las solicitudes de alta en el servicio de telecomunicaciones formuladas por los vecinos de la Urbanización, aprovechándose de las obras de infraestructura realizadas y financiadas por la demandante.

vi). Con fecha 5 de mayo de 2011 la actora remite a la demandada burofax reclamándose el reintegro del coste de la canalización de telefonía de conformidad con el art., 22 f) de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia : "Una vez aprobado el planeamiento que establezca la ordenación detallada, la transformación del suelo urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes deberes: .... f) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y en funcionamiento, en los plazos establecidos por el planeamiento, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las empresas que presten los correspondientes servicios.". A lo que la demandada contestó mediante burofax de 26 de mayo de 2011 rechazando el reintegro reclamado con base en considerar que la Urbanización Val do Seixo estaría sujeta al Reglamento de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT) aprobado por RD 401/2003, de 4 de abril, según el cual (Anexo IV, puntos 2, 3, 4.1 y 4.2.) y que la construcción de la arqueta ICT de infraestructura "común" y la canalización externa desde la arqueta hasta la entrada del edificio corresponden a la propiedad del inmueble; así como a lo dispuesto en el art. 3.3 del RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación , en cuanto que establece: "los gastos necesarios para la instalación de infraestructuras que este Real Decreto-Ley regula deberán estar incluidos en el coste total de la construcción".

vii). La Urbanización Val do Seixo no está incluida en el ámbito de aplicación del RD Ley 1/1998 por no existir continuidad en la edificación ni estar los edificios construidos sujetos al régimen de propiedad horizontal. Al tratarse de viviendas unifamiliares no resulta de aplicación el RD 401/2003, tal como se hizo constar en el Proyecto de Ejecución de una de las fases que se aporta; no existe por ello Proyecto técnico firmado por técnico competente que hubiera sido preceptivo de contar las edificaciones con una infraestructura común de telecomunicaciones.

viii). La totalidad de los viales de la urbanización por los cuales discurren las canalizaciones subterráneas de telefonía son de titularidad pública al haberse adjudicado al Ayuntamiento de A Merca en concepto de terrenos destinados a dotaciones públicas, lo que excluye el carácter común de las infraestructuras.

ix). La obra cuyo coste se reclama se refiere a la ejecución de la infraestructura de la instalación de la red de telefonía, que es completamente distinta a la denominada infraestructura común de telecomunicaciones, que la actora no venía obligada a efectuar al tratarse de viviendas unifamiliares, y que aún en el hipotético caso de que hubiera tenido que ejecutarla, y la denominada "arqueta de entrada" hubiera ido a parar la red principal de alimentación del operador de telefonía a través de las canalizaciones subterráneas realizadas, costeándola a su cargo, seguiría conservando su derecho a reintegrarse del coste de la canalización de telefonía realizada en viales de titularidad pública para que el operador pueda llevar su red hasta la entrada de dicha infraestructura común, conforme al art. 22 f) de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia

La demandada se opone a la demanda, con base en las siguientes alegaciones:

i). Falta de acreditación del cumplimiento de la ejecución del proyecto. No reconoce las afirmaciones de la demanda sobre ejecución de trabajos y la construcción de viviendas, que se apoya únicamente en un documento denominado "memoria y anejos" (del Proyecto de Urbanización), siendo necesario tanto la aprobación como la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, sin que los abonos y certificaciones tengan la consideración de aprobación o recepción.

ii). Falta de acreditación del cumplimiento de solicitud de instrucciones de la compañía suministradora para el proyecto y ejecución de los trabajos relativos a las instalaciones de telecomunicación. No les consta la preceptiva solicitud fehaciente de la actora.

iii). Falta de acreditación del cumplimiento de consulta a la Administración competente sobre las consideraciones relativas al cumplimiento de la normativa de infraestructuras de telecomunicación en los trabajos de urbanización para construcción de viviendas, concretamente solicitud a la Inspección Provincial de Telecomunicaciones.

iv). Se trata de un complejo inmobiliario privado que se rige por la Ley de Propiedad Horizontal. Según la documentación aportada por la demandante -Memoria, plano, proyecto- y en concreto el denominado "escritura notarial", el complejo inmobiliario privado "Val do Seixo" se constituye como una comunidad de propietarios, integrada por "elementos privados" (parcelas) y "elementos comunes del complejo inmobiliario privado", descritos éstos como "los elementos arquitectónicos, servicios e instalaciones que sirvan a más de un elemento independiente". Se inserta además la atribución de cuotas de participación a los efectos de las normas de propiedad horizontal, y se recoge en su página 39 que "el complejo inmobiliario privado se registrará por las disposiciones de la LPH".

v). Es de aplicación al caso la normativa sectorial de telecomunicaciones referidas a las infraestructuras comunes: Real Decreto Ley 1/1998, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, cuyo artículo 2 dice que sus normas se aplicarán a todos aquellos edificios de uso residencial o no que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley de Propiedad Horizontal, y en su artículo 3.3 atribuyen los gastos de las instalaciones de telecomunicaciones a los costes totales de construcción; asimismo, el Real Decreto 346/2011, que aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

La sentencia estima la demanda. Distingue, conforme a la documentación aportada, entre dos proyectos distintos, uno el proyecto de urbanización, y otro el referido a la construcción de las viviendas unifamiliares. Y siendo que la acción ejercitada se funda en el



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

primero, entiende que es de aplicación el art. 22 f) de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, respecto al Proyecto de Urbanización del sector urbanizable delimitado S.U.R. "Val do Seixo" - A Manchica Concello de A Merca (Ourense), no siendo procedente subsumir la acción ejercitada en el ámbito de aplicación del RDL 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, como tampoco el RD 401/2003 por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios. Ambito regulador que se deduce, no solo de su contenido regulador, sino de sus propios títulos.

Se remite a la comunicación recibida del Ayuntamiento de A Merca (Ourense) a cuyo tenor estima acreditada por la demandante la obra referida al proyecto sobre el que se basa la pretensión. Y considerando acreditado que la demandante ha asumido el coste de la ejecución de las obras de canalización subterránea, así como la cuantía del mismo, resulta repercutible a la demandada conforme al contenido regulador del citado art. 22 f).

La demandada recurre en apelación la sentencia. Se alega como motivo error en la valoración de la prueba, en concreto, del contenido documental aportado con la demandada; así como respecto de la valoración de las dos normas estatales de telecomunicaciones bajo la premisa del contenido de su título y no respecto del contenido de dichas normas. Sostiene que el complejo inmobiliario Val do Seixo se rige por las disposiciones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, puesto que está integrado por "elementos privados" (parcelas) y "elementos comunes del complejo inmobiliario privado", por lo que remitiéndose al art. 2 del RD Ley 1/1998, de 27 de febrero (conjunto inmobiliarios que estén acogidos al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio), es de aplicación la normativa sectorial de telecomunicaciones referida a las infraestructuras comunes (RD Ley 1/1998, de 27 de febrero, RD 346/2011, de 11 de marzo) que obligan a integrar los gastos de las instalaciones de telecomunicaciones en los costes totales de construcción y acreditar el cumplimiento de las obligaciones en materia de dotación de infraestructuras mediante solicitud ante la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones de su acreditación por parte del constructor.

La demandante se opone al recurso y solicita la confirmación de la sentencia.

### **Segundo.**

Tal como han quedado delimitados los términos del recurso, es punto de partida la especificidad que presentan las urbanizaciones o complejos urbanísticos formados por edificaciones que constituyen viviendas unifamiliares o independientes en situación de división horizontal, respecto de tales situaciones de comunidad en un edificio en el que se ubican diferentes pisos y locales.

Como recoge la Sentencia de esta AP Madrid, Sección 13ª, de fecha 18 de enero de 2011 "el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, reformado por la Ley 8/1999, expresamente prevé la aplicación del régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil a aquéllos complejos inmobiliarios que estén integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, cuyos titulares participan, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Precepto que individualiza, por las características del complejo inmobiliario, los elementos comunes que de modo extenso se relacionan en el artículo 396 del Código, que expresamente comprende entre ellos, sin ánimo de exhaustividad, por no ser de "ius cogens" sino de "ius dispositivum", como declaran las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1992, 22 de enero de 2007 y 29 de mayo de 2008, y esta misma Sección 13ª en las sentencias de 16 de junio de 2008 y



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

20 de enero de 2009 , los servicios e instalaciones comunes, conducciones y canalizaciones para el desagüe, otros de seguridad del edificio y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. Como muestra de ello en el artículo 17,1ª, párrafo tercero, se mencionan como tales los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general."

Por otro lado, como también expresaba la Sección 8ª de esta Audiencia Provincial, en sentencia de 15 de diciembre de 2011: "Desde un punto de vista doctrinal, la LPH, al permitir la constitución de complejos inmobiliarios donde el punto de conexión sean los servicios comunes, viene a recoger la tesis mantenida por Jacinto , Roque y Juan Pedro , quienes afirman que no es requisito imprescindible para la existencia de un complejo inmobiliario la presencia de elementos comunes, ya que pueden haberse cedido a los Ayuntamientos los viales y zonas verdes, o incluso puede que nunca hayan existido ab initio."

### **Tercero.**

En este caso, la demandante ha llevado a cabo la ejecución de la urbanización del Sector Urbanizable Delimitado denominado "Val do Seixo", de la localidad de A Manchica, perteneciente al Ayuntamiento de A Meca, en la provincia de Ourense. Y una vez terminada la urbanización del Sector, procedió, en su condición de propietaria de los terrenos, a construir sobre ellos una Urbanización de viviendas unifamiliares.

Respecto de esta segunda actuación, según consta en la Escritura de Propuesta de Equidistribución, otorgada el 27 de diciembre de 2005, la mercantil demandante, como propietaria única de los terrenos incluidos en el área de reparto SUELO URBANIZABLE 2.1-VAL DO SEIXO-I - A MANCHICA - A MERCA - OURENSE, formula, con sujeción al sistema de concierto, la propuesta de equidistribución a que se refiere el art. 153 de la Ley 2/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia , y la formaliza en la presente escritura ... Se trata de suelo urbanizable en el que mediante un Plan Parcial se delimita un Área de Reparto Única ... Tras la descripción de las fincas de origen se describen las fincas de resultado, distinguiendo: PRIMERA FINCA: EL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO LLAMADO "VAL DO SEIXO", constituido como una sola comunidad de propietarios, e integrado por los siguientes elementos: ELEMENTOS INDEPENDIENTES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO -a continuación se describen las parcelas correspondientes- y ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO, que son los elementos arquitectónicos, servicios e instalaciones que sirvan a más de un elemento independiente -se describen dos parcelas de terreno destinadas a uso deportivo privado, y una parcela de terreno destinada a espacio libre privado-. A continuación se recoge: RESPECTO DE LOS DESCRITOS ELEMENTOS INDEPENDIENTES, Y EN CUANTO A LA CUOTA DE PARTICIPACION A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 3 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL , SE LES ATRIBUYE: A CADA UNO DE LOS ELEMENTOS INDEPENDIENTES CALIFICADOS COMO PARCELA G O P UNA CUOTA DE NOVENTA Y SEIS CENTÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO. A CADA UNO DE LOS ELEMENTOS INDEPENDIENTES CALIFICADOS COMO PARCELA A UNA CUOTA DE UN ENTERO Y CUARENTA Y CINCO CENTÉSIMAS DE ENTERO POR CIENTO. Y por último, se procede a la ADJUDICACION DE LAS FINCAS DE RESULTADO: 1. Se adjudica a la entidad mercantil GARRIDO Y LOPEZ URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES S.L. la finca de resultado, esto es, el complejo inmobiliario privado llamado "Val do Seixo". Y 2. Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE A MERCA, por título de cesión obligatoria y gratuita, y libres de cargas: en concepto de terrenos destinados a dotaciones públicas las fincas de resultado ....; y en concepto de cesión por la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

participación del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, las fincas de resultado (.....).

De lo que puede extraerse sin dificultad que se dan los requisitos del art. 24 de la LPH, según la redacción dada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir se trata de un complejo inmobiliario privado integrado por dos o más parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal es la vivienda -como es el caso- o locales, y cuyos titulares participan en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios, aunque los viales sean de titularidad pública, por cesión al Ayuntamiento, y como expresamente se establece, en cuanto a los Estatutos del complejo inmobiliario privado, se regirá por las disposiciones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

#### **Cuarto.**

Llegados a este punto, la cuestión versa sobre si, ante el pretendido derecho de reintegro de la demandante frente a la demandada, es de aplicación al caso, como sostiene la apelante, el RD Ley 1/1998, de 27 de febrero, cuyo art. 2 dispone que sus normas se aplicarán a todos los edificios de uso residencial o no que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, y el RD 401/2003, de 4 de abril (vigente a la fecha de las actuaciones que nos ocupan), normativa según la cual los costes de la instalación se integran en los costes totales de la construcción.

El tema se enmarca en la urbanización del Sector Urbanizable Delimitado denominado "Val do Seixo", de la localidad de A Manchica, Ayuntamiento de A Merca (Ourense), y bajo las directrices del Plan General de Ordenación Municipal de A Merca. En el Proyecto de Urbanización se prevé la ejecución por parte de la actora de la infraestructura de telefonía ("se dejará instalada la canalización subterránea para el alojamiento de los conductores de telecomunicaciones .... según instrucciones de la(s) compañía(s) suministradora(s)"). Una vez terminada la urbanización del Sector, la demandante, en su condición de propietaria de los terrenos, procedió a construir sobre ellos una Urbanización de viviendas unifamiliares.

Ahora bien, se trata de dos actuaciones claramente diferenciables, una primera en suelo urbanizable en la que se procede a la urbanización del sector en el marco de ejecución del planeamiento urbanístico, mediante la realización de todas aquellas actuaciones necesarias para que el suelo adquiriera la condición de suelo urbano, dotando a todas las parcelas que van a resultar de tal actuación de todos los servicios necesarios para que los mismos adquieran la condición de solares edificables (alcantarillado, acerado, alumbrado, agua, potable, telefonía) con ejecución de la infraestructura de las redes de suministros, en terrenos de titularidad pública; y otra posterior de construcción del complejo inmobiliario privado. En dicho ámbito, la referida infraestructura de canalización subterránea de telefonía, que discurre por los viales de la urbanización, es distinta y ajena de la denominada infraestructura común, que para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios viene regulada por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, y Reglamento aprobado por el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril -actualmente derogado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo. Al margen de que aquí el complejo inmobiliario privado no está integrado por edificios, sino por viviendas unifamiliares, habiéndose hecho constar en el Proyecto -así se recoge en el correspondiente a una de las Fases aportado por la demandante- que no resulta de aplicación el RD 401/2003.

En el marco normativo autonómico, la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, regula la ordenación urbanística en todo el territorio de Galicia, del medio rural, de los núcleos rurales de población que se ubiquen en él y del patrimonio rural, así como el régimen urbanístico del suelo y la regulación de la actividad





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

administrativa con él relacionada vendrán determinados por lo establecido en la presente Ley o, en su virtud, por los instrumentos de ordenación previstos en la misma.

Según su artículo 22 -Deberes de los propietarios de suelo urbanizable-: Una vez aprobado el planeamiento que establezca la ordenación detallada, la transformación del suelo urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en el que los terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general o el plan de sectorización incluya o adscriba al sector en el que estén comprendidos los terrenos, y ejecutar su urbanización únicamente de los incluidos en el sector en las condiciones que determine el plan.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales existentes, así como las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de los citados sistemas, de forma que se asegure su correcto funcionamiento en función de las características del sector y de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el plan general.

d) Ceder obligatoria, gratuitamente y libre de cargas a la Administración municipal el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto. La Administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique este aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y en funcionamiento, en los plazos establecidos por el planeamiento, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las empresas que presten los correspondientes servicios.

g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Y conforme al artículo 132 -Gastos de urbanización-:

1. La totalidad de los gastos de urbanización y los generales de la gestión serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan.

2. En los gastos se comprenderán, al menos, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de infraestructuras, servicios y mobiliario urbano que estén previstos en los planes y proyectos y sean de interés para el polígono, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las entidades, titulares o concesionarias que prestasen sus servicios, salvo en la parte en que hayan de contribuir los propietarios según la reglamentación de aquéllos. (...)

No se está en el caso que se somete a la alzada en el marco de aplicación la normativa sectorial de telecomunicaciones contenida en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

El Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, establece el régimen jurídico que permite dotar a los edificios de instalaciones suficientes para atender los servicios de televisión, telefonía y telecomunicaciones por cable, y posibilita la planificación de dichas infraestructuras de forma que faciliten su adaptación a los servicios de implantación futura.

En su artículo 1, apartado 1, se determina su objeto: "Establecer el régimen jurídico de las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y reconocer el derecho de sus copropietarios en régimen de propiedad horizontal y, en su caso, de los arrendatarios de todo o parte de aquéllos, a instalar las referidas infraestructuras, conectarse a ellas o adaptar las existentes". Definiendo a continuación en el apartado 2 lo que se entiende por infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicación "la que exista o se instale en los edificios para cumplir, como mínimo, las funciones que se reseñan, en relación en todo caso al acceso a los puntos de conexión situados en las viviendas o locales del edificio. El artículo 2 establece que las normas contenidas en este Real Decreto-ley se aplicarán "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, de Propiedad Horizontal". El artículo 3 se refiere a la instalación de la infraestructura en los edificios de nueva construcción, disponiendo en su apartado 3 que "los gastos necesarios para la instalación de las infraestructuras que este Real Decreto-ley regula deberán estar incluidos en el coste total de la construcción". El artículo 4 se refiere a los edificios ya construidos, y el artículo 6 a la adaptación de instalaciones existentes. Disposiciones que tratan de las actuaciones y del proceso a seguir cuando la comunidad de propietarios o el propietario de un edificio incluido en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley decidan la instalación de una infraestructura común o la adaptación de la existente, y cuando la decisión se adopte sin consentimiento del propietario o, en su caso, del arrendatario de un piso o local.

Por otro lado, la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en su artículo 37, establece que, con pleno respeto a lo previsto en la legislación reguladora de las infraestructuras comunes en el interior de los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, se establecerán reglamentariamente las oportunas disposiciones que la desarrollen, en las que se determinará tanto el punto de interconexión de la red interior con las redes públicas como las condiciones aplicables a la propia red interior. El citado artículo 37 prevé la aprobación de la normativa técnica básica de edificación que regule la infraestructura de obra civil, en la que se deberá tomar en consideración las necesidades de soporte de los sistemas y redes de telecomunicación, así como la capacidad suficiente para permitir el paso de las redes de los distintos operadores, de forma que se facilite su uso compartido. El mismo precepto dispone también que por reglamento se regulará el régimen de instalación de las redes de telecomunicaciones en los edificios ya existentes o futuros, en aquellos aspectos no previstos en las disposiciones con rango legal reguladoras de la materia.

En su ejecución, se dictó el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, que a su vez sustituía al Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprobaba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones. Dicho Real Decreto ha sido derogado por el Real Decreto-ley 346/2011, de 11 de marzo, que aprueba al Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso en el interior de las edificaciones de los servicios de telecomunicación.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Importa reseñar, a los efectos que nos ocupan, en redacción común en ambos Reglamentos:

Artículo 1 -Objeto-:

"Este reglamento tiene por objeto establecer la normativa técnica de telecomunicación relativa a la infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) para el acceso a los servicios de telecomunicación; las especificaciones técnicas de telecomunicación que se deberán incluir en la normativa técnica básica de la edificación que regule la infraestructura de obra civil en el interior de los edificios para garantizar la capacidad suficiente que permita el acceso a los servicios de telecomunicación y el paso de las redes de los distintos operadores; los requisitos que debe cumplir la ICT para el acceso a los distintos servicios de telecomunicación en el interior de los edificios ....".

En el artículo 2 se define lo que se entiende por infraestructura común de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación "la que exista o se instale en los inmuebles comprendidos en el ámbito de aplicación del Reglamento; incorporando el RD 346/2011 el siguiente apartado que no estaba incluido en el RD 401/2003: "En los casos en que la edificación se acometa aplicando el régimen contemplado en el artículo 396 del Código Civil , la infraestructura común de telecomunicaciones tendrá la consideración de elemento común de la edificación a los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal ".

Y en el artículo 3 de ambos Reales Decretos -Ambito de aplicación- se dispone que las normas contenidas en ese Reglamento, relativas a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, se aplicarán "1. 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 49/1969, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril". Vemos, por tanto, que se añade, respecto del ámbito de aplicación que se establece en el artículo 2 del Real Decreto Ley 1/1998 "que exista continuidad en la edificación".

**Quinto.**

Por lo tanto, en los términos establecidos en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 401/2003, de 4 de abril -actualmente derogado por el Real Decreto 346/2011-, se regulan las infraestructuras comunes en el interior de los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y paso de las redes de los distintos operadores, y los requisitos que debe cumplir para ello dicha infraestructura común de telecomunicaciones (ITC). Normativa que no es de aplicación al caso de autos, que gira en torno al derecho del propietario o promotor de unidades de ejecución de planeamientos urbanísticos, la empresa GARRIDO Y LOPEZ URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES, S.L., a reintegrarse de los costes asumidos en las obras de infraestructura de telefonía, mediante la canalización subterránea para el alojamiento de los conductores de comunicaciones, en el marco de ejecución de un planeamiento urbanístico, en suelo urbanizable, y que discurre por los viales de la urbanización, de titularidad pública, desde los que se distribuye a las viviendas unifamiliares que se han construido.

De modo que, conforme a todo lo anteriormente expuesto, entendemos procedente el reintegro a la demandante de las cantidades invertidas en la construcción de las redes



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

subterráneas de telefonía, como parte de las obras de urbanización, actuación que, conforme se dispone en el art. 22 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, comporta para los propietarios del suelo urbanizable, costear y en su caso ejecutar las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y en funcionamiento, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las empresas que presten los correspondientes servicios; excepto en la parte que deba correr a cargo del usuario final, según se contempla en el art. 132, apartado 2.ª de la misma Ley.

#### **Sexto.**

Lo que conlleva la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia de instancia, en cuanto que declara la procedencia de la reclamación que ha dado origen al presente conflicto, con imposición a la apelante de las costas procesales de esta segunda instancia, conforme a los arts. 394 y 398 LEC.

Vistos los artículos citados, y demás de general y pertinente aplicación.

### **III. FALLAMOS**

Que DESESTIMAMOS el recurso de apelación formulado por la representación procesal de TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A., contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de Madrid de fecha 25 de mayo de 2015, CONFIRMANDO dicha resolución; sin especial pronunciamiento sobre la imposición de las costas procesales de la alzada.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

**MODO DE IMPUGNACION:** Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina Nº 6114 sita en la calle Ferraz nº 43, 28008 Madrid, con el número de cuenta 2578-0000-00-0016-16, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.