

## **PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE SISTEMAS DE TELEVISIÓN POR SATÉLITE**

**(Cortesía de la Comisión federal de comunicaciones)**

**P: Si yo vivo en un edificio de apartamentos en alquiler o de propiedad horizontal, ¿estas normas también me corresponden?**

R: Estas normas protegen a todos los usuarios de sistemas de TV por antena, que vivan en edificios de apartamentos en alquiler o de propiedad horizontal, siempre que el usuario disponga de un área exclusiva en donde instalar la antena. “Área exclusiva” significa que la antena será instalada en un área a la que sólo usted, o las personas que usted autoriza, tendrán acceso y no otros residentes. Por ejemplo, su apartamento puede tener un balcón, terraza, estudio o patio que sólo usted puede usar; pues bien, esta norma corresponde a estas áreas. La norma no corresponde a espacios comunitarios como el techo, los pasillos, las aceras, o las paredes exteriores de un edificio. Las regulaciones para instalación de antenas en áreas comunes de un edificio de apartamentos, no están incluidas en las normas de esta comisión. Por ejemplo, estas normas no coliden con la prohibición de taladrar la pared exterior de un edificio en propiedad horizontal o de alquiler, por lo tanto se podría prohibir la instalación de una antena que requiera de dichos procedimientos.

**P: ¿Corresponde esta norma a edificios de apartamentos en alquiler o de propiedad horizontal, en los que la antena se ha instalado de manera tal que sobresale fuera del balcón, de las rejas, o de las paredes del patio?**

R: No. Estas normas, no ponen restricciones sobre antenas que hayan sido instaladas sobresaliendo del patio, balcón, reja o pared de un patio, a menos que dichas antenas hayan sido montadas en, sobre o dentro de un área común. Una antena que se instale sobresaliendo el perímetro de un patio o balcón, usualmente se considera instalada en un área común y por lo tanto está fuera del alcance de la norma. De modo que esta norma no corresponde sino a aquellas antenas instaladas completamente dentro del área considerada exclusiva, tal como dentro de un balcón o patio.

**P: Debido a que los administradores o junta de condominio del edificio tienen libre acceso a las áreas consideradas exclusivas, ¿significa entonces que los residentes no gozan del derecho de exclusividad sobre dichas áreas?**

R: No. El hecho de que tanto los administradores del edificio, como las juntas de condominio pueden entrar libremente a estas áreas con el propósito de inspeccionar o reparar desperfectos, no elimina el goce de exclusividad que sobre dichas áreas posee el residente. Igualmente, si los administradores o la junta de condominio de su edificio dicta otras regulaciones sobre el área en cuestión, (por ejemplo, prohibir el uso de asadores en los balcones) eso no afectará los derechos de residentes, de acuerdo a lo estipulado por la comisión. Estas normas le permiten a las personas instalar antenas en la parte de sus apartamentos sobre las cuales tienen derecho exclusivo de uso o derecho exclusivo de control. Sin embargo, es importante recalcar que esta norma no incluye disposición alguna que impida al administrador o a la junta de condominio regular el uso de áreas consideradas exclusivas, para otros fines. Por ejemplo, si la junta de condominio o los administradores de su edificio prohíben la colocación de antenas y banderas en los balcones, esta norma le permitirá sólo la instalación de una antena, mientras que la prohibición de colocar banderas, seguirá en su lugar y deberá ser respetada.

**P: ¿Estas normas corresponden también a los residentes de apartamentos en alquiler?**

R: Si, Desde el 22 de enero de 1999, las personas que viven en apartamentos alquilados, podrán instalar antenas dentro del área de la vivienda que tienen alquilada, es decir, dentro de áreas sobre las que tienen derecho exclusivo de uso o de control, aun como residentes. En un apartamento, estas áreas incluyen usualmente balcones, rejas de balcones, y terrazas. En apartamentos de uso unifamiliar, o en aquellas residencias construidas en terrenos de viviendas de alquiler, dichas áreas son: la casa misma, patios, patios traseros, jardines y espacios similares. Si los arrendatarios no tuvieran acceso a dichas áreas externas, podrá instalarse la antena dentro de la vivienda de alquiler. Los arrendatarios no necesitan obtener la autorización de los arrendadores para instalar antenas en dichas áreas. La norma, sin embargo, no corresponde a las áreas comunes, tales como el techo, o las paredes exteriores de un edificio de apartamentos. Generalmente, los balcones o patios que se comparten con otros residentes de otros apartamentos, no son consideradas áreas de uso exclusivo.

**P: ¿Existen restricciones que puedan ser aplicadas a residentes de apartamentos en alquiler?**

R: Si. Algunas restricciones que prevengan algún daño a la propiedad es de esperarse. Por ejemplo: A un arrendatario podría prohibírsele que hiciera hoyos o que taladrara las paredes exteriores o el techo de un edificio. Sin embargo, una prohibición destinada a impedir el desgaste normal de un edificio tales como marcas, rayones, y daños menores a papeles de pared, pinturas o alfombras, podría no ser permitida dado que la antena será instalada dentro del área de uso exclusivo del arrendatario. Además, los edificios de alquiler están sujetos a las mismas normas de protección al que está la propiedad horizontal. Así mismo, el administrador de un edificio podría imponer otro tipo de restricciones, siempre que no impidan la instalación, mantenimiento o uso de una antena bajo la protección de esta norma; así como las restricciones necesarias para la seguridad, mantenimiento o preservación histórica del edificio.

**P: Si yo vivo en un edificio de propiedad horizontal, en un edificio de propiedad cooperativa o en otro tipo de residencia en las que ciertas áreas han sido designadas de uso común, ¿Tengo que observar la norma?**

R: Estas normas corresponden también a los residentes de este tipo de edificios, pero no le permiten la instalación de antenas en áreas comunes tales como pasillos, aceras, jardines comunes, paredes exteriores o techos. Sin embargo, usted podrá instalar la antena completamente dentro de un balcón, estudio, terraza, patio o en cualquier área sobre la que usted tenga derecho de uso exclusivo.

Abrir un hoyo en una pared externa; por ejemplo, pasar un cable desde el patio hasta el apartamento, generalmente no cae bajo la protección de esta norma, por que una pared externa se considera generalmente un elemento común. Usted deberá consultar al proveedor del servicio acerca de la manera idónea de instalar una antena sin necesidad de abrir un hoyo a la pared. No obstante, su administrador o junta de condominio podría darle autorización para abrir el hoyo, si fuera necesario. Usualmente, la comisión no lo protegerá si usted taladra un elemento considerado de uso común.

**P: Si la junta de condominio, los administradores del edificio o sus propietarios, proveen una antena central, ¿Podría yo, instalar una antena individual?**

R: Generalmente, la existencia de una antena central permite a la junta de condominio, los propietarios, administradores o cualquier otra instancia de administración de un edificio, prohibir la instalación de antenas individuales que de otro modo estarían protegidas por esta norma. Restricciones basadas en la existencia de una antena central son permitidas siempre que (1) La persona recibe una programación particular en video, o servicio de señal inalámbrica, acorde a sus deseos. Dicha programación sería la misma que recibiría con una antena individual que gozaría de la protección de esta norma. (por ejemplo: la persona tendría derecho a recibir la programación de un proveedor de señal específico y no solamente de aquellos seleccionados por el complejo residencial) (2) La calidad de la señal de transmisión con una antena central, desde y hacia la residencia del usuario, es tan buena o mejor que la que podría recibir si tuviera una antena individual que gozaría de la protección de esta norma. (3) El costo del disfrute de una antena central no es mayor que el de instalar, mantener y usar una antena individual que gozaría de la protección de esta norma; y (4) La exigencia de usar una antena central no causa demoras excesivas al derecho del usuario a recibir la programación en video o servicio de programación inalámbrica.

**P: ¿Podría la junta de condominio, los administradores del edificio o sus propietarios, restringir la instalación de una antena individual basandose en la promesa de instalación a futuro de una antena central?**

R: No es la intención de la comisión, detener o demorar irrazonablemente la instalación de antenas individuales debido a la promesa de instalación de una antena central en el futuro. Sin embargo, los residentes podrían ser obligados a remover sus antenas individuales una vez que la antena central sea instalada, si el costo que dicha remoción origina, es pagado por el administrador del edificio o la junta de condominio y el residente es indemnizado con el valor de la antena. Además, un individuo que desea obtener una determinada programación de video o señal inalámbrica, diferentes a la que tendrá disponible mediante la antena central, no podrá ser demorado irrazonablemente en sus deseos, aunque para ello fuera necesario modificar la antena central, instalar una antena adicional o permitir la instalación de una antena individual.