

## A LA MESA DEL SENADO

**EL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL SENADO**, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 108 del Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar la siguiente **PROPOSICIÓN DE LEY, de modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal**, para su debate en el Pleno.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

Se calcula que en España se celebran cada año un millón de reuniones de comunidades de propietarios. Igualmente, bajo el paraguas de esta forma jurídica de propiedad, se prestan servicios básicos al 80% de la población española, y se gestionan unos recursos económicos equivalentes al 4% del PIB. Estos recursos deben incrementarse notablemente en los próximos años como consecuencia del impulso de la actividad rehabilitadora que se inició con la llegada de los fondos Next Generation, y las políticas de impulso a la rehabilitación como parte de la solución a los problemas de vivienda que existen en la actualidad.

La publicación del Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 de mayo, *por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-COV-2*, estableció una serie de medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de propiedad horizontal, dado que no podían celebrarse las reuniones de propietarios a consecuencia de las limitaciones que se habían impuesto a su celebración presencial a causa del COVID-19, y a las dudas existentes sobre la posibilidad de adoptar acuerdos de manera telemática, ya que la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, no contemplaba la posibilidad de desarrollar las reuniones de forma telemática. Este Real Decreto-Ley abrió esa posibilidad de realizar las juntas por videoconferencia, y así se vinieron realizando durante los meses siguientes.

En un mundo que avanza digitalmente, y cuando la Unión Europea ha establecido entre sus prioridades la digitalización de la sociedad, es necesario facilitar la celebración de juntas de propietarios y la adopción de acuerdos por todos los medios posibles. En este sentido la experiencia del tiempo que estuvo en vigor el Real Decreto-Ley 8/2021 anteriormente citado, permitió constatar el éxito de la asistencia a las juntas de vecinos de modo no presencial. Unido a esto, la necesaria digitalización de todo el tejido social y económico (y las comunidades de propietarios no deben ser una excepción) permite concluir que las nuevas formas de asistencia a estas reuniones deben consolidarse y constituirse en definitivas. De esta manera es necesario que se pueda asistir a las juntas por videoconferencia, si así lo ha aprobado previamente la junta de propietarios, o lo tiene incluido en sus estatutos.

## II

Dentro del citado proceso de digitalización, también se debe avanzar en el desarrollo del Libro de Actas Digital para comunidades de propietarios, siendo necesario que este nuevo formato esté recogido también en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, para que goce de plena seguridad jurídica. Existe tecnología disponible y consolidada, de uso habitual en otras áreas de la economía, para garantizar plenamente la seguridad jurídica, administrativa y procesal de los procesos digitales relacionados con la gestión de las comunidades de propietarios.

## III

Dentro del proceso actualizador que se plantea con esta iniciativa, se puede incluir también la posibilidad de designar un domicilio electrónico a los efectos de las comunicaciones de propietarios, cumpliendo con todas las garantías que aseguren su fehaciente recepción.

## IV

Esta Proposición consta de un único artículo con tres puntos, que modifica sendos artículos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Por todo ello, **EL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR** presenta la siguiente **Proposición de Ley de modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal**.

### **Artículo único. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.**

**Uno.** Se modifica el artículo noveno, 1.h. quedando redactado como sigue:

*h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España o una dirección de correo electrónico a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.*

*Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.*

**Dos.** Se modifica el artículo quince, apartado 1 quedando redactado como sigue:

*1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal, **por videoconferencia** o por representación legal o voluntaria bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.*

*Si algún piso o local perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios estos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.*

*Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.*

**Tres.** Se modifica el artículo diecinueve, apartado 1 quedando redactado como sigue:

- 1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma en la que reglamentariamente se disponga. El libro de actas podrá llevarse en formato y soporte electrónico conforme al modelo aprobado por resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública.*

**Disposición final. Entrada en vigor.**

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Palacio del Senado, 15 de noviembre de 2024.

Alicia GARCÍA RODRÍGUEZ  
PORTAVOZ

**Memoria económica:** Sin coste.

LL/mjg