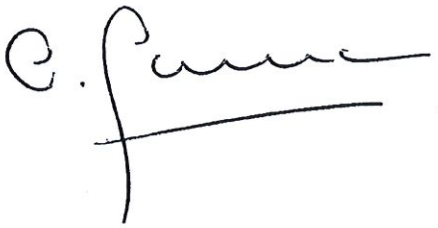


A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 193 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente **Proposición no de Ley relativa a la validez de Juntas de las Comunidades de Propietarios de forma telemática**, para su debate en la **Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**.

Madrid, 01 de marzo de 2021

Fdo.: Concepción GAMARRA RUIZ-CLAVIJO
PORTAVOZ



Fdo.:

Ana M. ZURITA EXPÓSITO

M. Soledad CRUZ- GUZMÁN GARCÍA

Mario GARCÉS SANAGUSTÍN

DIPUTADOS



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Consejo General de Administradores de Fincas de España representa a más de 15.000 Administradores de Fincas colegiados, cuya labor principal consiste en atender y coordinar las necesidades de los edificios y las personas que allí residen para mantener la calidad de vida de sus ocupantes, estimándose que el conjunto de Comunidades de Propietarios gestiona unos recursos anuales que representan el 4% del PIB nacional (casi 40.000 millones de euros).

Administradores de Fincas a quienes, por su responsabilidad y función, les afecta muy directamente el escenario derivado de la emergencia de salud pública causada por el Covid-19 y las sucesivas declaraciones del estado de alarma, al tener encomendada la gestión y la gobernanza de los edificios y fincas de las referidas Comunidades de Propietarios que, en su mayoría, se destinan a vivienda y en los cuales reside en torno a un 80% de la población en nuestro país.

Por ello, el Consejo de Administradores de Fincas ha manifestado su preocupación por los retos a los que este sector se está enfrentando por las restricciones aplicadas por efecto de la pandemia, siendo indispensable adoptar cuantas medidas se consideren necesarias para garantizar el mejor funcionamiento de todos los edificios.

Actuaciones que se hacen urgentes por la prolongación de las medidas sanitarias y la incertidumbre sobre su finalización.

Hay que hacer frente, no solo a las tareas diarias, sino a todas las obras, acuerdos y, en general, asuntos pendientes de resolver que han acumulado las Comunidades de Propietarios durante el estado de alarma.

Para poder afrontar esta situación con las mayores garantías, se hace necesario adoptar medidas equilibradas con la nueva situación social y económica, medidas de las que desconocemos si el Gobierno ha planificado siquiera su puesta en marcha.

Las funciones de la Junta de propietarios, de acuerdo al artículo 14 de la ley de Propiedad Horizontal son :

- Nombrar a las personas que ejerzan los cargos de Presidente, Administrador y Secretario.
- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras necesarias, sean ordinarias o extraordinarias.
- Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- Aprobar y exigir judicialmente a través del proceso monitorio los gastos obligatorios no satisfechos por los propietarios.
- Acordar nuevas instalaciones servicios o mejoras de interés general.

Tareas que deben llevar una cierta periodicidad, interrumpida ahora por las restricciones derivadas de la Pandemia que impide reuniones presenciales, en muchos casos, de todos los miembros de la Comunidad de Propietarios; **y no se puede obviar que con independencia de que técnicamente sea viable la celebración de la Junta de forma virtual, debe tenerse en cuenta que la Ley de Propiedad Horizontal, solo prevé las Juntas de forma física para garantizar su validez.**

Por otro lado, la apuesta por la rehabilitación de viviendas (la mayoría en nuestro país, en edificios bajo régimen de propiedad horizontal) del **Mecanismo de Recuperación y Resiliencia como instrumento de gestión y desarrollo de los fondos europeos**, hace imprescindible dotarnos de **instrumentos que agilicen los proyectos y obras de rehabilitación sin más demora**. Esta misma semana desde las patronales del sector de la construcción ya se alertaba del serio riesgo que existe de perder gran parte de los 34.490 millones de euros de ayudas europeas previstas para este año, debido al retraso que lleva Europa en la tramitación de las mismas y **al reto que supone para las administraciones españolas gestionar esta elevada cifra en tan corto periodo de tiempo.**

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Popular presenta la siguiente **Proposición no de Ley**:

“El Congreso de los Diputados insta al Gobierno a realizar con carácter de urgencia una modificación de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, por la que se permitan las reuniones y voto telemático a las Juntas de las Comunidades de Propietarios, así como el voto delegado por otras vías digitales, que permita continuar con la actividad a los Administradores de Fincas en la realización de actos previstos en el referido texto legal, paralizados por las restricciones del COVID.”

A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Edmundo Bal Francés, Portavoz del Grupo Parlamentario Ciudadanos al amparo de lo establecido en el artículo 193 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente **Proposición no de Ley sobre la LPH y las limitaciones en la actuación de las comunidades de propietarios derivadas de las restricciones por la COVID-19.**

Congreso de los Diputados, 19 de febrero de 2021

Edmundo Bal Francés
Portavoz Sustituto del Grupo Parlamentario Ciudadanos

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La prohibición de celebrar reuniones de más de seis personas impuesta por las autoridades sanitarias o incluso de reuniones de no convivientes en algunas Comunidades Autónomas, para contener la tercera ola del coronavirus, está afectando particularmente a las comunidades de vecinos que llevan un año paralizadas. Algunos propietarios han optado por las reuniones telemáticas que quedaría, según algunas interpretaciones de la norma, amparadas por la Ley de Propiedad Horizontal. Sin embargo esta Ley no contempla explícitamente que puedan celebrarse de forma telemática. De hecho, la norma prevé que los propietarios asistan presencialmente a las reuniones y caso de no poder asistir deleguen el voto en una tercera persona. Por lo que podríamos entender que se contempla, aunque no de forma explícita la obligatoriedad del carácter presencial de esta reunión.

Estos estrictos requisitos legales, unidos a las restricciones relacionadas con el estado de alarma podrían servir de base jurídica para solicitar la anulación de cualquier encuentro informal que se haya celebrado en los últimos once meses, según los expertos.

A pesar de ello, algunas Comunidades Autónomas que tienen regulación en este ámbito han introducido modificaciones para que las reuniones telemáticas sean posibles, aunque esto no se produce en la totalidad del territorio nacional.

Por otro lado, y fruto de la desesperaciones de los Administradores de Fincas y de los propios vecinos, y de la inacción legislativa por parte del Gobierno. Algunas comunidades de propietarios han comenzado a reunirse de forma telemática aunque la normativa no lo contemple como una opción válida. Esto provocará, sin lugar a dudas, en un futuro cercano conflictividad judicial por la impugnación de los acuerdos en este tipo de juntas.

Todo lo anterior ha provocado que, la imposibilidad de celebrar juntas presenciales ha impedido llevar a cabo obras importantes, como la instalación de un ascensor y solicitar la subvención correspondiente. En la lista de acuerdos que deben pasar por la junta se incluye la presentación de cuentas, aprobación de las cuentas, nuevos presupuestos o la subida de las cuotas, la reclamación de cuotas impagadas o el inicio de acciones legales que se consideren necesarias.

Por lo tanto, es necesario que se lleven a término las modificaciones legislativas necesarias para poder reanudar la actividad de las comunidades de vecinos con normalidad, haciendo uso de las herramientas disponibles para los vecinos, de forma que se recupere la

normalidad en una actividad que se considera esencial después de casi un año de paralización con las garantías jurídicas.

Por todo ello, se presenta la siguiente:

PROPOSICIÓN NO DE LEY

El Congreso de los Diputados insta al Gobierno a:

1. Habilite con carácter general y de manera urgente a través de la modificación en la Ley de Propiedad Horizontal, la posibilidad de realizar Juntas de vecinos de forma telemática.

A LA MESA DEL SENADO

El Grupo Parlamentario Socialista, al amparo de lo establecido en el artículo 177 del Reglamento de la Cámara, solicita la tramitación de la siguiente MOCIÓN, por la que se insta al Gobierno a **realizar las modificaciones normativas necesarias para dar la opción de celebración de juntas de propietarios mediante los sistemas de videoconferencia o de otros medios de comunicación.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La situación actual derivada del COVID-19 ha conllevado por diversas CC.AA el establecimiento de medidas restrictivas que afectan fundamentalmente al derecho de reunión, limitando el aforo máximo permitido y el número de personas que pueden reunirse

Esta situación de restricción ha tenido una importante consecuencia en todos los ámbitos de nuestra vida personal, familiar y laboral, pero ha tenido especial incidencia en la gestión de las fincas urbanas, cuya regulación actual se basa en la asistencia presencial a las Juntas de propietarios

Y no es baladí la cuestión por cuanto, las restricciones de movilidad y de reunión siguen en la actualidad como elemento principal en la lucha contra la pandemia, pero la toma de decisiones en materia de fincas urbanas no puede pararse.

El Consejo General de Administradores de Fincas de España que representa a más de 15.000 Administradores de Fincas colegiados nos trasmitía, hace escasos días, que cuestiones como la elección de los cargos que conformen el gobierno y representación de las fincas, la rendición de cuentas, la toma de acuerdos en materia de obras, reformas y mejoras necesarias en los edificios, o tantas otras cuestiones que afectan al día a día de los propietarios en régimen horizontal son elementos de tal importancia que precisan de instrumentos que logren combinar debidamente el cumplimiento de las medidas

restrictivas en la lucha contra la crisis sanitaria, con la toma de decisiones necesarias en el ámbito de las fincas urbanas.

Y en este marco queremos traer a colación la opción de la celebración de las juntas de propietarias mediante los sistemas de videoconferencia o de otros medios de comunicación, y que tradicionalmente viene a conocerse como “juntas virtuales o telemáticas”, como fórmula alternativa al, hasta ahora, sistema exclusivamente presencial y ello lógicamente quedando aseguradas las debidas garantías y quorum o requisitos para la toma de decisiones necesarias conforme a la actual Ley de Propiedad Horizontal.

No es una quimera esta opción de plantear alternativas tecnológicas a la mera asistencia presencial y más a la vista que, tanto en el mundo laboral, como personal y gracias a las nuevas aplicaciones informáticas, la sociedad se ha adaptado a esta forma de relacionarnos y la toma de decisiones de manera telemáticas o no presencial

Y esta situación es aplicable también a las decisiones a tomar en el ámbito de las Comunidad de propietarios en fincas en régimen de propiedad horizontal, o lo es al menos durante el periodo excepcional del presente estado de alarma en el que nos encontramos fruto de las medidas de lucha contra la COVID-19

E incluso existen ejemplos validos en nuestro territorio que permiten ver la idoneidad de esta medida y que nos permitan ver su aceptación generalizada. En Cataluña, en base a su especialidad foral y su derecho civil propio, se han establecido medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social del COVID-19 y que, entre otras, ha permitido el uso de este sistema telemático para la toma de decisiones en las fincas urbanas en su ámbito territorial

Pero además ha tenido un evidente éxito, tanto de participación, como a la hora de la gestión de los inmuebles, pero, sobre todo, ha tenido un evidente éxito en lo relativo a la toma de decisiones con las debidas garantías y finalmente ha supuesto un evidente medio idóneo para evitar situaciones de riesgo en la lucha contra la pandemia, que como todos conocemos se basa en la limitación de aglomeraciones, reuniones, o contactos de una pluralidad de personas de manera presencial.

Y por ello solicitamos mediante la presente moción la presente medida novedosa en materia del régimen actual de propiedad horizontal.

Se hace preciso y así lo solicitamos, la puesta en marcha por el Gobierno de España de las modificaciones normativas necesarias, por vía de urgencia, para dar la opción de celebración de las juntas de propietarios mediante los sistemas de videoconferencia o de otros medios de comunicación, siempre que quede garantizada la participación de todos los propietarios, la identificación de los asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervenir en las deliberaciones y sobre todo la emisión del voto con las debidas garantías, bien temporalmente durante el presente periodo de estado de Alarma y crisis sanitaria o bien con carácter permanente.

En definitiva, y para concluir el presente planteamiento, la presente iniciativa puede además suponer un verdadero avance.

Desde el Grupo Parlamentario Socialista entendemos que la presente propuesta permitirá no solo continuar el normal funcionamiento de la actividad y decisiones en los inmuebles de fincas urbanas, más al contrario, sobre todo puede permitirnos dar un paso muy importante para evolucionar como sociedad, adaptándonos a una nueva realidad tecnológica que es imparable y que, al igual que ha ocurrido con las nuevas fórmulas de teletrabajo, la realidad que estamos viviendo derivado de las crisis sanitaria ha acelerado y se evidencian estas nuevas formas de relacionarnos y tomar decisiones con visos de permanencia y estabilidad.

Por todo lo expuesto, el Grupo Parlamentario Socialista en el Senado propone la siguiente:

MOCIÓN

La Comisión de Justicia del Senado insta al Gobierno a las modificaciones normativas necesarias para dar la opción de celebración de las juntas de propietarios mediante los sistemas de videoconferencia o de otros medios de comunicación, bien temporalmente durante el presente periodo de estado de Alarma y crisis sanitaria, o bien con carácter permanente, y siempre que quede garantizada la participación de todos los propietarios,

la identificación de los asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervenir en las deliberaciones y sobre todo la emisión del voto con las debidas garantías.

En el Palacio del Senado, a 11 de febrero de 2021.

Ander Gil García
Portavoz Grupo Parlamentario Socialista

Jose M^a Oleaga Zalvidea
Senador por Bizkaia GPS

Francisco Javier Aragón Ariza
Senador por Granada GPS