

## EDB 2009/265489

Requisitos para el uso del correo electrónico y la página web del administrador de fincas como sistema de comunicación entre comuneros y comunidad. Foro abierto

Autor

Vicente Magro Servet, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Doctor en Derecho

Editorial

El Derecho Editores / Boletín de Propiedad Horizontal y Derechos Reales El Derecho

Ámbito

Jurisprudencia

Jurisdicción

Civil

F. de publicación

diciembre de 2009

### NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 59/2003 de 19 diciembre 2003. Firma electrónica

art.3.4

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

art.9.1.h , art.15.1

### ÍNDICE

I. Cuestión a analizar

II. Conclusiones

1. Luis Alberto Gil Nogueras. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Zaragoza
2. Juan Ángel Moreno García. Magistrado de la Sección 9ª AP Madrid
3. Miguel Ángel Larrosa Amante. Magistrado de la Sección 5ª AP Murcia
4. Eduardo Salinas Verdeguer. Presidente de la AP Albacete
5. María Félix Tena Aragón. Magistrada de la Sección 2ª AP Cáceres
6. Luis Antonio Soler Pascual. Magistrado AP Alicante. Sección 8ª
7. Juan Luis Gordillo Álvarez-Valdés. Magistrado Sección 10 AP Madrid

### CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

FIRMA ELECTRÓNICA

NOTIFICACIONES

PROPIEDAD HORIZONTAL

ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

TELECOMUNICACIONES

INTERNET

### FICHA TÉCNICA

#### Legislación

Comenta art.3.4 de Ley 59/2003 de 19 diciembre 2003. Firma electrónica

Comenta art.9.1.h, art.15.1 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita art.6 de Ley 11/2007 de 22 junio 2007. Acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos

Cita Ley 59/2003 de 19 diciembre 2003. Firma electrónica

Cita Ley 34/2002 de 11 julio 2002. Servicios de la Sociedad de la Información y Comercio Electrónico

Cita Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita art.3, art.1255, art.1259, art.1282, art.1709 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.54 de RD de 22 agosto 1885. Año 1885. Código de Comercio

#### Jurisprudencia

Cita SAP Madrid de 13 mayo 2008 (J2008/108586)

Cita SAP Madrid de 18 abril 2007 (J2007/278590)

**Coordinador:**

Vicente Magro Servet

*Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante*

**Consejo de redacción:**

Luis Alberto Gil Noguerras

*Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Zaragoza*

Juan Angel Moreno García

*Magistrado de la Sección 9ª AP Madrid*

Miguel Angel Larrosa Amante

*Magistrado de la Sección 5ª AP Murcia*

Eduardo Salinas Verdeguer

*Presidente de la AP Albacete*

Maria Félix Tena Aragón

*Magistrada de la Sección 2ª AP Cáceres*

Luis Antonio Soler Pascual

*Magistrado AP Alicante. Sección 8ª*

Juan Luis Gordillo Álvarez-Valdés

*Magistrado Sección 10 AP Madrid*

**I. Cuestión a analizar**

La introducción de las nuevas tecnologías hace preciso que en la medida de lo posible se pueda recurrir a ellas para realizar actividades que nos permitan optimizar nuestro rendimiento profesional. Así, en materia de comunicaciones en propiedad horizontal nos planteamos dos cuestiones en relación al uso del correo electrónico, ya que sería válido el empleo de esta vía para realizar notificaciones, convocatorias a juntas, envíos de actas, etc? Además, ¿Es válida la utilización de un correo electrónico por parte de un comunero dirigido a otro, o a un tercero autorizándole la asistencia a una junta de propietarios en su representación o es preciso escrito firmado de forma exclusiva?

¿Podría obligarse a todos los comuneros de una comunidad a que el administrador de fincas utilice el correo electrónico como sistema de comunicación de la comunidad con todos ellos de aprobarse el acuerdo por mayoría simple,

o que el sistema fuera por consulta directa con la página web del administrador mediante un mensaje de este a los comuneros de que la convocatoria está "volcada" en su página web? ¿Podría el comunero disidente al acuerdo oponerse al mismo y exigir que a él se le envíe por correo habitual o personalmente?

Desarrollo y metodología de las conclusiones a las que llega el grupo de trabajo de los magistrados que han deliberado sobre la cuestión que formulamos

Se trata de obtener una respuesta mayoritaria a la pregunta que se plantea obteniendo un resultado por mayoría con la formulación alternativa de los magistrados que disienten del resultado final y la exposición del voto particular que formulan a la conclusión alcanzada.

## II. Conclusiones

1.- Se debe distinguir entre el uso voluntario de estas nuevas tecnologías para dar o recibir información por los comuneros, e incluso que sean convocados por medio de correo electrónico a las juntas de propietarios, del hecho de que la comunidad de propietarios pueda imponer por acuerdo de la junta, que este deba ser el medio de convocatoria a las juntas a todos los copropietarios o comuneros.

2.- No plantea ninguna duda la validez y eficacia, a todos los efectos, de la convocatoria que se haya realizado a un comunero por correo electrónico, cuando este en virtud del art. 9,h) LPH EDL 1960/55 , en cumplimiento de la obligación que le impone dicho precepto de comunicar un domicilio en España a efectos de citaciones y comunicaciones, haya designado una cuenta de correo electrónico con esta finalidad.

3.- Debe apostarse por la voluntariedad en el uso del correo electrónico o comunicaciones por la página web del administrador de fincas, ya que no cabe entender que se utilicen dichos instrumentos por todos los miembros de la sociedad, en la medida que existe un segmento de la población importante, que o bien no tienen acceso a dichos servicios, o que no tienen conocimientos técnicos suficientes para ello, por lo que imponer a los copropietarios que se opongán razonadamente a que las comunicaciones o citaciones se hagan por correo electrónico, tendrá consecuencias negativas en la medida que alguno o algunos de los copropietarios quedarían al margen de la vida de la comunidad de propietarios.

Hoy por hoy, en principio, no cabría a ningún miembro de la comunidad en propiedad horizontal el obligarle a estar y pasar por tales formas de comunicación, si bien cabe que se utilicen las mismas de admitirse voluntariamente.

4.- Es posible utilizar el correo electrónico para comunicarse en la comunidad de propietarios: no habrá problemas de prueba al utilizar una firma electrónica reconocida: se puede conferir por correo electrónico representación para la junta de propietarios y tampoco habrá problemas de prueba cuando se empleó una firma electrónica reconocida.

Aun así, a pesar de los beneficios de rapidez y facilidad en la comunicación que puede representar el correo electrónico, no creo factible que este sistema pueda imponerse a los propietarios comuneros, aunque el acuerdo esté acordado en junta de propietarios.

5.- En cuanto al uso de la representación por email a un comunero esta forma de otorgar la representación debe entenderse plenamente válido, sin el propio comunero que otorga la representación, ha comunicado a la comunidad la correspondiente dirección de correo electrónico. Así, cuando se habla en la Ley de que la delegación debe hacerse por escrito, por este es indudable que sea válido que se efectúe a través de un correo electrónico; y en cuanto a la firma, lo que la LPH EDL 1960/55 exige es el requisito de acreditación de que ese escrito de representación proviene del propietario representado. Y esta circunstancia puede constatarse, bien a través de la firma electrónica, lo cual no plantearía ningún problema, o bien, con algún tipo de identificación de datos personales de ese propietario, o de algún otro medio que permitiera comprobar que ese escrito proviene del representado.

6.- El acuerdo a que se refiere la cuestión que se plantea, sería válido siempre y cuando viniera a facilitar el ejercicio de derechos por los propietarios y el cumplimiento de sus deberes, a facilitar información, a promover la proximidad y rapidez en las comunicaciones, a contribuir a la mejora de la gestión de la comunidad y a simplificar los procedimientos de comunicación, dotándolos de más eficiencia bilateral -identidad de remitente, identificación de recepción-, pero siempre y cuando todo ello no fuera excluyente de los derechos básicos derivados de las comunicaciones de cada uno de los comuneros que careciera de acceso -o voluntad- de relacionarse con la comunidad de propietarios a través de medios electrónicos.

7.- En todo caso, no es posible rechazar abiertamente la posibilidad de uso del correo electrónico como mecanismo de comunicación, pero siempre que se entienda que el mismo es optativo para el comunero que desee que dichas notificaciones se efectúen por esta vía.

1. Luis Alberto Gil Noguerras. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Zaragoza

Se plantea el tema de la incidencia de los nuevos sistemas de comunicación en las relaciones entre los órganos de la comunidad de Propietarios, y en concreto el correo electrónico, con remisión a la consulta de la página web del convocante, generalmente el administrador, para la consulta del orden del día y documentación anexa para las Juntas.

Entiendo, que con independencia de que estos sistemas con el paso del tiempo resultaran plenamente generalizados, en el momento actual, de cara a la realización de notificaciones, y sobre todo de convocatorias a las Juntas, su utilización debe adoptarse con cautela, y debe constatarse que por más que generalizada, muchos propietarios no tienen acceso a estos servicios. Habrá por otro lado que señalarse que no creo que pueda darse una respuesta única para todas las comunicaciones, ya que no todas tienen la misma importancia y finalidad.

En principio entre las obligaciones impuestas al propietario por el art. 9 LPH EDL 1960/55 se encuentra la de 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 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. De momento no considero que esta obligación se satisfaga con la aportación de una dirección de correo electrónico al menos por la sola voluntad del propietario. Pero mis reservas cuando existe acuerdo entre el propietario y la Comunidad de permitir este sistema, ceden, por cuanto nada en principio impediría la aplicación del art. 9,1,h) EDL 1960/55 ni de las consecuencias que ahí se perfilan.

Por tanto las comunicaciones a este respecto que se remitan a esta dirección indicada entiendo que serán válidas, si bien será necesario utilizar herramientas que den prueba de esta remisión, que por otro lado vienen a estar presentes en varios servidores en donde se puede interesar que se acuse recibo de la comunicación. Debe señalarse sin embargo que en ocasiones el acuse de recibo es opcional del receptor, pero en todo caso en la bandeja de enviados de la cuenta de correo del transmitente, constará la remisión del comunicado, lo que planteará los oportunos problemas de prueba. Si se quiere mayor eficacia convendría en caso de ausencia de ese acuse de recibo, utilizar las vías supletorias del propio art. 9,1,h) EDL 1960/55 .

Menor problema creo que suscitan algunas de las comunicaciones entre propietario y secretario-administrador, al menos la prevista en el párrafo j) del art. 9 LPH EDL 1960/55 respecto de comunicar el cambio de titularidad de la vivienda o local en la medida en que solo se exige que se haga por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción. Debe constatarse que en la actualidad la aceptación de tales correos impresos como documentos en los términos que la LEC mantiene no plantea problemas de cara a su aceptación como elemento probatorio. (En este sentido solo como ejemplo cito dos resoluciones de la AP Madrid de 13 mayo 2008 EDJ 2008/108586 y 18 abril 2007 EDJ 2007/278590 ).

Lo que sí creo que sería más dudoso es sustituir el mecanismo de comunicación por el de consulta, que es de hecho lo que viene a suceder cuando el objeto de la comunicación se coloca en una página web (aunque sea con acceso restringido y demás requisitos necesarios para garantizar tan sólo el acceso a estos datos de los comuneros destinatarios) toda vez que por mucho que ambos tengan como finalidad facilitar la información, se estaría modificando el orden de

acceso a ella, pasaría a imponerse al comunero una obligación de consulta que la ley no contempla.

Creo que la cuestión suscitada no se agota en estas pocas líneas, sino que hay muchas más cuestiones a examinar dentro de la misma, que sin duda dará mucho juego con el paso del tiempo, y que sin duda en este foro se volverá a suscitar alguna cuestión con relación a ella.

## 2. Juan Ángel Moreno García. Magistrado de la Sección 9ª AP Madrid

Es indudable que las Tecnologías de la Información y de la Comunicación (TIC) en cuanto instrumentos que permiten optimizar los recursos, en la medida que se van desarrollando y consolidando, debe ir siendo incorporados a las actividades humanas, y por lo tanto es indudable que su utilización en el ámbito de la propiedad horizontal puede mejorar las comunicaciones e información a recibir por parte de los copropietarios.

Se debe distinguir entre el uso voluntario de estas nuevas tecnologías para dar o recibir información por los comuneros, e incluso que sean convocados por medio de correo electrónico a las juntas de propietarios, del hecho de que la comunidad de propietarios pueda imponer por acuerdo de la junta, que este deba ser el medio de convocatoria a las juntas a todos los copropietarios o comuneros.

No plantea ninguna duda la validez y eficacia, a todos los efectos, de la convocatoria que se haya realizado a un comunero por correo electrónico, cuando este en virtud del art. 9,h) de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , en cumplimiento de la obligación que le impone dicho precepto de comunicar un domicilio en España a efectos de citaciones y comunicaciones, haya designado una cuenta de correo electrónico con esta finalidad.

La cuestión es más complicada en aquellos supuestos en los que exista un acuerdo de la Comunidad de Propietarios, en la que se acuerde que la convocatoria de las juntas y las notificaciones se realicen a los comuneros por correo electrónico.

No se puede desconocer que las normas a tenor del art. 3 CC EDL 1889/1 , deben ser interpretadas en atención a la realidad social en que deben ser aplicadas, y por lo tanto se debe examinar si las disposiciones de la LPH EDL 1960/55 , que contemplan las notificaciones y convocatorias a las juntas de los copropietarios permiten entender que esta forma de citación y notificación vía correo electrónico es conforme a la realidad social actual.

A este respecto, el art. 9,h) LPH EDL 1960/55 , impone a cada comunero la obligación de notificar al representante de la comunidad un domicilio en España a efectos de notificaciones y citaciones, y en su defecto se entenderá como dicho lugar el del piso o local, estableciendo una forma subsidiaria de notificación y citación cuando no fuera posible realizarla en dicho domicilio.

Partiendo de la realidad social actual, en la que siendo indudable que se ha generalizado el uso de las nuevas tecnologías de la Comunicación y de la Información, no por ello cabe entender que se utilicen dichos instrumentos por todos los miembros de la sociedad, en la medida que existe un segmento de la población importante, que o bien no tienen acceso a dichos servicios, o que no tienen conocimientos técnicos suficientes para ello, por lo que imponer a los copropietarios que se opongan razonadamente a que las comunicaciones o citaciones se hagan por correo electrónico, tendrá consecuencias negativas en la medida que alguno o algunos de los copropietarios quedarían al margen de la vida de la comunidad de propietarios. Debiendo entenderse que en el momento actual si bien podrán llevarse a cabo las notificaciones y citaciones por correo electrónico, solo será posible con aquellos copropietarios que hayan aceptado este medio de comunicación.

Lo que no parece admisible es que se entienda realizada la convocatoria y citación de los comuneros por el simple hecho de volcar en la página web del administrador la convocatoria de la junta, en la medida que el art. 15 LPH EDL 1960/55 exige una conducta activa de la comunidad de propietarios para llevar a cabo la citación, dado que es una obligación de sus órganos el citar a los copropietarios a la junta.

Con relación a otra de las cuestiones que se plantean, cual es la forma de llevar a cabo la representación al acto de la junta, con carácter general deberá admitirse que dicha representación se haga a través de mensaje de correo electrónico, en la medida que el uso de los derechos, como en el presente caso el asistir representado a la junta, no puede ser objeto de una interpretación restrictiva, pero lo que no cabe ninguna duda es que esta forma de otorgar la representación debe entenderse plenamente válido, sin el propio comunero que otorga la representación, ha comunicado a la comunidad la correspondiente dirección de correo electrónico.

### 3. Miguel Ángel Larrosa Amante. Magistrado de la Sección 5ª AP Murcia

Se plantea la cuestión relativa al uso de las nuevas tecnologías en relación a las notificaciones a realizar por el administrador a los propietarios. Lo primero que es preciso señalar es que existe una laguna legal en este sentido y sería conveniente una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 a los efectos de adecuar el sistema de citaciones a las nuevas tecnologías. En segundo lugar es preciso señalar que es difícil aceptar la generalización de este sistema dado que no todos las viviendas tienen conexión a Internet y no existe obligación alguna de tener dicha conexión, por lo que de admitirse este medio un grupo importante de propietarios podría quedar fuera del ámbito de las comunicaciones que se llevase a cabo por este medio y por ello nunca podría considerarse válido un acuerdo que obligase a todos los propietarios al uso del correo electrónico como sistema de comunicación. Además hay que entender que este acuerdo requeriría unanimidad, pues puede afectar al título constitutivo (art. 17,1 LPH EDL 1960/55 ) y en todo caso sería contrario a la ley y podría ser impugnado en tal sentido por los comuneros disidentes (art. 18,1 LPH EDL 1960/55 ).

También hay que descartar la posibilidad apuntada de que la convocatoria de la junta se vuelque en la página web del administrador, pues el art. 16,2 LPH EDL 1960/55 remite al art. 9,h) del mismo texto EDL 1960/55 en cuanto a la forma de las notificaciones, tal convocatoria deberá realizarse, con todas las exigencias legales y temporales, en el domicilio que haya sido facilitado por parte del comunero al secretario de la comunidad, y difícilmente se puede considerar como tal domicilio una página web ajena al propietario. Este tiene derecho a conocer directamente la convocatoria y el orden del día, sin necesidad de remisiones a otros medios no previstos legalmente, por lo que, aunque se adoptase dicho acuerdo por parte de la comunidad, el mismo no vincularía en modo alguno al propietario disidente que hubiese cumplido con su obligación de facilitar el domicilio en los términos del art. 9,1,h), por lo que siempre podrá exigir que la comunicación se le envíe por correo habitual o personalmente, y en caso de negativa podrá impugnar por indebida citación la junta ante la jurisdicción ordinaria.

En todo caso no es posible rechazar abiertamente la posibilidad de uso del correo electrónico como mecanismo de comunicación, pero siempre que se entienda que el mismo es optativo para el comunero que desee que dichas notificaciones se efectúen por esta vía. La previsión legal se podría salvar interpretando el art. 9,1,h) LPH EDL 1960/55 en el sentido de admitir que el domicilio de notificaciones se corresponda con una dirección de correo electrónico que sea facilitada voluntariamente por parte del comunero al administrador, por lo que en este caso no encuentro inconveniente alguno para admitir la validez de uso del correo electrónico. En todo caso para poder delegar el voto en la junta el escrito el art. 15,1 LPH EDL 1960/55 exige escrito firmado por el propietario, por lo que salvo que se pueda acreditar mediante firma electrónica, dicha delegación siempre deberá hacerse por escrito y con la firma del propietario que delega su voto y no por medio de un simple correo electrónico de difícil identificación y comprobación de su autenticidad.

### 4. Eduardo Salinas Verdeguer. Presidente de la AP Albacete

Cada una de las preguntas tiene una contestación diferente. No hay duda sobre la validez del correo electrónico como forma de comunicación dentro de la comunidad de propietarios, es consecuencia tanto de lo dispuesto en la Ley 34/2002, de 11 julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico EDL 2002/24122 , como en la Ley 59/2003, de 19 diciembre, de Firma Electrónica EDL 2003/149996 , el problema no es de validez del medio de comunicación sino de prueba de la recepción y de las manifestaciones de voluntad emitidas por ese medio. El art. 3,4 de la última ley citada EDL 2003/149996 atribuye a la firma electrónica reconocida *"...respecto de los datos consignados en forma electrónica el mismo valor que la firma manuscrita en relación con los consignados en papel"*, por lo que no habrá duda en estos casos: en los otros supuestos no hay una norma sobre el valor probatorio del medio utilizado, por lo que, si se niega la comunicación, habrá que intentar probarla por todos los medios admisibles en derecho, pero si se prueba

surtirá efecto, ya que no hay norma que limite la forma de comunicación, mientras que el art. 1282 CC EDL 1889/1 (concordante con el 54 CCom. EDL 1885/1 ) regula sin limitaciones la manifestación del consentimiento contractual a distancia.

También hay que contestar sí a la segunda pregunta sobre apoderamiento de un comunero, el art. 15,1 LPH EDL 1960/55 dice que *"la asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario"*, el precepto contiene dos reglas, la primera autoriza la representación voluntaria para asistencia Junta, esta representación se puede conferir sin sujeción a forma, aplicando la libertad de pactos recogida en el art. 1255 CC EDL 1889/1 y específicamente para la representación en el 1259 o 1709 y ss EDL 1889/1 sobre el mandato, por ello incluso es válido si se prueba probar el mandato representativo verbal. La siguiente regla del precepto es sobre prueba, pues basta un escrito firmado por el propietario para acreditar la representación, es decir que no se podrá exigir más prueba, lo que no impide la aceptación de la representación que no reúna este requisito, siempre que se pruebe su certeza, por ello la comunicación de la representación con firma electrónica reconocida siempre habrá de admitirse, mientras que habrá que probar la certeza de las conferidas mediante otros medios de comunicación como el correo electrónico no certificado.

La siguiente pregunta es la que en mi opinión admite más matizaciones, pues creo que en algún caso puede llegar a obligarse a todos los comuneros comunicarse por correo electrónico, especialmente con el administrador, aunque nunca sería mediante un acuerdo adoptado por mayoría simple. El primer supuesto de acuerdo unánime sería sin duda válido, al amparo de la libertad de contratación, si todos los comuneros aceptan esta forma de comunicación para el futuro mediante un contrato normativo, sin ninguna duda todos ellos quedarían obligados, aunque no necesariamente los adquirentes posteriores de cada uno de los pisos o locales. Si añadimos que este acuerdo unánime se incluye en el título constitutivo de la comunidad y se inscribe en el Registro de la Propiedad, probablemente quedarán vinculados no solamente los propietarios actuales sino sus sucesores posteriores, ya que el art. 5 LPH EDL 1960/55 permite que en el título constitutivo se incluyan disposiciones no prohibidas por la Ley sobre la *"administración y gobierno... , formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad"*. En contra de esta interpretación, que prefiero, se puede aducir que en el art. 9,1,h) LPH EDL 1960/55 se regula el domicilio a efectos de notificaciones de los comuneros, que quedan obligados a fijar un domicilio en España, previendo que en su defecto basten las citaciones y notificaciones en el piso o local: creo que el acuerdo unánime que obliga a comunicarse por correo electrónico y consecuentemente a tener los medios electrónicos precisos y facilitar la dirección de correo electrónico, no solamente no contradice este precepto, sino que es probablemente a día de hoy la mejor forma de cumplirlo, pues se consigue el fin propuesto por el legislador, de facilitar las comunicaciones y citaciones en la comunidad.

El acuerdo sobre utilización de correo electrónico frente al que haya comuneros disidentes no servirá para modificar el título constitutivo, ni menos para inscribirse en el Registro de la Propiedad, no vinculará a los que no lo hayan aceptado y éstos tendrán derecho a que las citaciones y notificaciones se les remitan por correo o se entreguen personalmente en el domicilio para notificaciones fijado en la forma prevista en el artículo ya citado 9,1,h) EDL 1960/55 .

En resumen es posible utilizar el correo electrónico para comunicarse en la comunidad de propietarios: no habrá problemas de prueba al utilizar una firma electrónica reconocida: se puede conferir por correo electrónico representación para la junta de propietarios y tampoco habrá problemas de prueba cuando se empleó una firma electrónica reconocida: si por unanimidad los comuneros deciden utilizar el correo electrónico como sistema de comunicación quedan vinculados a lo pactado, aunque no los adquirentes posteriores: para que estos queden vinculados es necesario modificar el título constitutivo e inscribirlo en el Registro de la Propiedad: por último los disidentes que no hayan aceptado el acuerdo pueden exigir que las citaciones y notificaciones se les remitan por correo o entreguen personalmente.

##### 5. María Félix Tena Aragón. Magistrada de la Sección 2ª AP Cáceres

El art. 9,1,h) LPH EDL 1960/55 determina como una de las obligaciones del comunero el comunicar un domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones, sin exigir ningún otro requisito, y ese domicilio, o lugar de citación bien puede ser una dirección de correo electrónico, con tal de que el comunero sea esa vía la que ha determinado, no le veo contradicción alguna con la letra de la regulación de este tema.

Sobre si es válido este medio para otorgar la representación para asistir a la junta de propietarios, el art. 15,1 LPH EDL 1960/55 especifica que esa delegación deberá hacerse por escrito con firma del propietario. Por escrito es indudable que se efectuaría a través de un correo electrónico; y en cuanto a la firma, entiendo que lo que la LPH EDL 1960/55 exige es el requisito de acreditación de que ese escrito de representación proviene del propietario representado. Y esta circunstancia puede constatarse, bien a través de la firma electrónica, lo cual no plantearía ningún problema, o bien, con algún tipo de identificación de datos personales de ese propietario, o de algún otro medio que permitiera comprobar que ese escrito proviene del representado.

En todo caso, y a pesar de los beneficios de rapidez y facilidad en la comunicación que puede representar el correo electrónico, no creo factible que este sistema pueda imponerse a los propietarios comuneros, aunque el acuerdo esté acordado en junta de propietarios.

Como antes se ha especificado. La LPH EDL 1960/55 establece la libertad del propietario de señalar el domicilio que desee para recibir comunicaciones, siempre que esté dentro de España, y cualquier otra situación restrictiva de este derecho, no estaría acomodada a la normativa que regula estas situaciones.

Por otra parte, ello implicaría el imponer a todos los propietarios que tengan un ordenador, correo electrónico, internet y, además, que utilizasen a diario ese correo electrónico o internet, cuestiones todas que considero exceden el ámbito de acuerdo e imposición de una junta de propietarios de una comunidad horizontal.

#### 6. Luis Antonio Soler Pascual. Magistrado AP Alicante. Sección 8ª

Como cuestión preliminar hay que señalar que el uso de los sistemas que permiten la comunicación electrónica constituyen medio perfectamente admisible en Derecho, como forma de comunicaciones, tanto públicas como privadas. Tres ejemplos permiten ilustrar esta afirmación. De un lado, la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, cuyo art. 152 admite las comunicaciones realizadas por cualquier medio técnico. De otro, la Ley 34/2002, de 11 julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico, cuyo art. 23 EDL 2002/24122 viene a establecer la validez y eficacia de los contratos celebrados por vía electrónica. Y finalmente, la Ley 11/2007, de 22 junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos en cuyo art. 6 EDL 2007/41808 se reconoce de forma expresa el derecho del ciudadano a relacionarse con la Administración Pública utilizando medios electrónicos para obtener informaciones, realizar consultas y alegaciones, formular solicitudes, manifestar consentimiento, entablar pretensiones, efectuar pagos, realizar transacciones y ponerse a las resoluciones y actos administrativos.

Como se constata de estas normas -y no son las únicas que podrían reverenciarse-, el medio electrónico, la comunicación telemática, tiene reconocimiento jurídico, tanto en su realidad como en sus efectos y eficacia, gozando además de específica regulación legal. Por tanto, y siendo así en el comercio general y en la relación con la administración pública, incluida la de Justicia, el correo electrónico constituye cauce de comunicación plenamente eficaz, no hay razón abstracta alguna de exclusión de tal método en otros ámbitos. Tampoco, obvio es decirlo, en sede de la propiedad horizontal.

Es por ello que partiendo de este principio general, y sin desconocer que el art. 15 párrafo 1 LPH EDL 1960/55 es taxativo al establecer la obligación de asistencia personal a la Junta de Propietarios y formalizar, como excepción a aquella obligación, el derecho de representación por medio de escrito firmado por el propietario, la conclusión que alcanzamos es que existe hoy una equiparación entre el escrito tradicional -en soporte manuscrito- y el soporte electrónico. Pero no solo eso, también existe un elemento que permite sustituir electrónicamente la rúbrica o firma personal y manuscrita: la firma electrónica. En efecto, la Ley 59/2003, de 19 diciembre, de firma electrónica EDL 2003/149996, establece que la firma electrónica tendrá respecto de los datos consignados en forma electrónica el mismo valor que la firma manuscrita en relación a los consignados en papel. En consecuencia, una comunicación electrónica con firma electrónica, produce idéntico efecto y tiene el mismo valor que el escrito tradicional firmado de manera manuscrita.

Ahora bien, y aunque a partir de lo expuesto pudiera derivarse una respuesta positiva a la cuestión relativa a si podría acordarse por la Comunidad el uso de los medios electrónicos como forma de comunicación reconocida, es lo cierto que



no cabe sino introducir algunas valoraciones que deben matizar la viabilidad de un acuerdo de esta clase.

Y es que, no debe desconocerse que en nuestro ordenamiento, las comunicaciones electrónicas constituyen hoy por hoy un derecho y no una obligación en el sentido de ser imponible al ciudadano o usuario y por tanto, el deber de disponer de recursos técnicos y también personales -de conocimiento de utilización-.

Ello debe entenderse, por lo que hace al ámbito de la propiedad horizontal, en el sentido de que no sería dable sustituir de forma universal e ineludible, las comunicaciones tradicionales por las electrónicas respecto de aquellos que no prestaran su consentimiento vinculado a la disponibilidad de recursos para el acceso electrónico. De no ser así, el acuerdo de comunicación electrónica impondría una obligación que no tiene ningún comunero deber de soportar -disponer de medios técnicos y humanos- conforme a la Ley.

En consecuencia, el acuerdo a que se refiere la cuestión que se plantea, sería válido siempre y cuando viniera a facilitar el ejercicio de derechos por los propietarios y el cumplimiento de sus deberes, a facilitar información, a promover la proximidad y rapidez en las comunicaciones, a contribuir a la mejora de la gestión de la comunidad y a simplificar los procedimientos de comunicación, dotándolos de más fehaciencia bilateral -identidad de remitente, identificación de recepción-, pero siempre y cuando todo ello no fuera excluyente de los derechos básicos derivados de las comunicaciones de cada uno de los comuneros que careciera de acceso -o voluntad- de relacionarse con la comunidad de propietarios a través de medios electrónicos.

#### 7. Juan Luis Gordillo Álvarez-Valdés. Magistrado Sección 10 AP Madrid

Ante las cuestiones planteadas ,como punto de partida procede destacar que no solo la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 no recoge nada respecto a la utilización de medios electrónicos para la realización de notificaciones, citaciones, convocatorias... propias de tal regulación especial, sino que incluso la Ley de Enjuiciamiento Civil (de 8 enero 2000) en su art. 162 regula, en cierta forma hipotética -cuando los juzgados y tribunales y las partes o los destinatarios "*dispusieren*" de medios electrónicos que permitan el envío o recepción de..., tal posibilidad no de forma imperativa sino supeditada a la aludida disponibilidad.

Es decir, hoy por hoy, en principio, no cabría a ningún miembro de la comunidad en propiedad horizontal el obligarle a estar y pasar por tales formas de comunicación, si bien cabe que se utilicen las mismas de admitirse voluntariamente como veremos más adelante.

Así, considero que será válido dicho uso para las citadas finalidades siempre que el comunero hubiese prestado su conformidad a la utilización de dichos medios electrónicos. De no ser así, no cabría imposición del correo electrónico a tales finalidades pues no cabría obligar a nadie no solo a disponer de los elementos precisos para dicha utilización (ordenador, cuenta de correo...), sino tampoco a la utilización de tales medios según la falta de imposición obligatoria ya tratada. Es decir, para tal uso se precisa de una previa aceptación de dicha utilización, la cual puede ser incluso tácita (venir utilizando los mismos, dándose por enterado de las notificaciones o citaciones efectuadas por tales medios). En estos casos los "*actos propios*" impedirían que triunfara una posible impugnación de la comunicación por la mera forma de efectuarse la misma, es decir, no cabría amparar a quien, comunicándose habitualmente con el administrador de la comunidad de propietarios por tales medios, de no interesarle una determinada comunicación, negase la misma. De cualquier forma, aunque, la aceptación expresa evitaría ese problema, también en este caso cabría impugnar la comunicación por la posible falta de demostración no solo de su remisión, sino también de su recepción o incluso de su lectura por el destinatario.

Respecto a la posibilidad de otorgar la representación para una Junta de Propietarios por tales medios electrónicos, debe de partirse de exigir la LPH EDL 1960/55 "*un escrito firmado por el propietario*" para tal representación en la Junta, por eso considero que solo cabría admitir tal forma de actuación por medio de correo electrónico de así aceptarlo los partícipes en la comunidad, no cabiendo en tal caso negar tal forma de otorgar la representación, bajo la alegación referente a la dicción literal de la LPH, en base a la ya citada teoría de los actos propios.

Sentado lo anterior, considerando que en modo alguno cabría obligar a los comuneros a tal uso de medios electrónicos -comunicaciones por medio del correo electrónico, visita de página Web del administrador...-, de acordarse dicho uso y de existir algún propietario disidente a dicha utilización, no cabría imponer la ya tan referida utilización de medios electrónicos a aquel, debiéndose de realizar con el mismo las comunicaciones, convocatorias, citaciones... por los medios "*tradicionales*".