



CORTES GENERALES

DIARIO DE SESIONES DEL

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Año 1998

VI Legislatura

Núm. 576

JUSTICIA E INTERIOR

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. JULIO PADILLA CARBALLADA

Sesión núm. 59

celebrada el martes, 24 de noviembre de 1998

ORDEN DEL DÍA:

Ratificación de la Ponencia designada para informar las siguientes iniciativas legislativas:

	<u>Página</u>
— Proposición de ley sobre reclamación de deudas comunitarias (corresponde al número de expediente 120/000006 de la V Legislatura). (Número de expediente 120/000002)	16858
— Proposición de ley por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Presentada por el Grupo Parlamentario Catalán, Convergència i Unió. (Número de expediente 122/000062)	16858
— Proposición de ley sobre modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. (Número de expediente 122/000063)	16858
— Proyecto de ley sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (procedente del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero). (Número de expediente 121/000108)	16858

Aprobación, con competencia legislativa plena, a la vista del informe elaborado por la Ponencia, sobre:

— Proposición de ley de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. (Número de expediente 122/000218)	16858
— Proposición de ley sobre reclamación de deudas comunitarias (corresponde al número de expediente 120/000006 de la V Legislatura). (Número de expediente 120/000002)	16858

Se abre la sesión a las diez y quince minutos de la mañana.

RATIFICACIÓN DE LA PONENCIA DESIGNADA PARA INFORMAR LAS SIGUIENTES INICIATIVAS LEGISLATIVAS:

- **PROPOSICIÓN DE LEY SOBRE RECLAMACIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS (CORRESPONDE AL NÚMERO DE EXPEDIENTE 120/000006 DE LA V LEGISLATURA). (Número de expediente 120/000002.)**
- **PROPOSICIÓN DE LEY POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL. PRESENTADA POR EL GRUPO PARLAMENTARIO CATALÁN (CONVERGÈNCIA I UNIÓ). (Número de expediente 122/000062.)**
- **PROPOSICIÓN DE LEY SOBRE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL. PRESENTADA POR EL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO. (Número de expediente 122/000063.)**
- **PROYECTO DE LEY SOBRE INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN (PROCEDENTE DEL REAL DECRETO-LEY 1/1998, DE 27 DE FEBRERO). (Número de expediente 121/000108).**

El señor **PRESIDENTE**: Se abre la sesión.

En primer lugar, voy a someter a votación, mediante asentimiento, salvo que algún señor diputado solicite que se haga de otra forma, la ratificación de las ponencias designadas para informar la proposición de ley sobre reclamación de deudas comunitarias, la proposición de ley por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, y otra proposición de ley en los mismos términos. De la primera es autor el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) y de la segunda, el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. Así como del proyecto de ley sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunica-

ción, procedente del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero.

¿Quedan ratificadas las ponencias? (**Asentimiento.**)

APROBACIÓN, CON COMPETENCIA LEGISLATIVA PLENA, A LA VISTA DEL INFORME ELABORADO POR LA PONENCIA SOBRE:

- **PROPOSICIÓN DE LEY DE REFORMA DE LA LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL. (Número de expediente 122/000218.)**
- **PROPOSICIÓN DE LEY SOBRE RECLAMACIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS (corresponde al número de expediente 120/000006 de la V legislatura). (Número de expediente 120/000002.)**

El señor **PRESIDENTE**: Someto a la Comisión la exclusión del orden del día, por no haber concluido en su totalidad la tramitación del mismo, del debate y aprobación con competencia legislativa plena del proyecto de ley sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, procedente del ya citado Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero. Por lo tanto, el orden del día queda concretado al debate y aprobación, en su caso, con competencia legislativa, de la proposición de ley de reforma de la Ley 49/1960, y la proposición de ley sobre reclamación de deudas comunitarias, en la forma integrada en que se han tramitado legislativamente estas dos proposiciones de ley.

Habrà una intervenció de cada uno de los grupos para mantener las enmiendas que sostienen en este trámite legislativo. Cada grupo podrá defender el contenido de las enmiendas que mantienen al informe de la ponencia y, al mismo tiempo, en la medida en que lo estimen pertinente, hacer referencia a las enmiendas que mantienen el resto de los grupos, así como cualquier otra reflexión o consideración con relación al texto integrado en la ponencia y a las enmiendas de las distintas proposiciones de ley de cada uno de los grupos. Si fuera menester, después de esta primera intervención, se concederá un segundo turno a cada uno de los grupos. Anuncio que la votación no tendrá lugar antes de las once horas.

La señora Almeida no se encuentra en la sala. Si alguien, en su momento y durante sus intervenciones, como suele ser habitual, pide que se entiendan defendidas esas enmiendas, así se hará. Si nadie lo pidiera, quedarían decaídas, al no estar presentes ni la señora Almeida ni ninguno de sus compañeros del Grupo Mixto.

Tiene la palabra el señor Castellano.

El señor **CASTELLANO CARDALLIAGUET**: Por elemental cortesía parlamentaria, solicitamos que se den por defendidas y se sometan a votación las enmiendas de la señora Almeida.

El señor **PRESIDENTE**: Tampoco veo a nadie de Coalición Canaria. Repito lo dicho en relación con el Grupo Mixto.

Por el Grupo Parlamentario Vasco (PNV), tiene la palabra la señora Uría.

La señora **URÍA ECHEVARRÍA**: Como primera interviniente pensaba manifestar lo que ya se me ha adelantado a hacer el señor Castellano, el mantenimiento de las enmiendas de la señora Almeida y también de las que sostiene Coalición Canaria, para que sean sometidas a votación en el caso de que no aparezca ningún representante durante el transcurso del debate.

Me centraré en la postura que mi grupo mantiene sobre estas iniciativas. Nos encontramos ante la regulación de una unidad privada de convivencia que se intenta que sea la mejor posible. Pero, y esto es importante para precisar alguna de las posiciones que mantiene el grupo al que represento, nos encontramos ante una regulación *inter privados*. La pretensión de la ley es regular la competencia que le incumbe al Estado en materia de derecho civil, lo cual debe ser exquisitamente separado de otros títulos competenciales como el de vivienda —me adelanto ya a manifestarlo—, en el que tienen competencia asumida la totalidad de las comunidades autónomas. Son unas iniciativas que han llegado a la Cámara por una vía no habitual, ya que, además de una proposición de ley del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) y otra iniciativa del Grupo Parlamentario Popular, llegó una tercera —que es la única vez, creo, que se ha tramitado por esa vía— iniciativa legislativa popular.

Los promotores intentan, y así lo manifiestan en los tres textos, corregir los problemas que han suscitado más virulencia en relación con la aplicación de la Ley de 1960, el llamado problema de los morosos, el régimen de acuerdos, el régimen de mayorías que suscita tantas complicaciones, sobre todo cuando es obligado por una norma administrativa proceder a determinadas renovaciones, mejoras o reparaciones en un inmueble que el régimen de mayorías por el que se rige la propiedad horizontal impide. Y también el procedimiento de las reclamaciones judiciales, otro gran obstáculo para que pueda hacerse efectivo el sistema de reclamación de deudas comunitarias o cualesquiera otros de impugnación de acuerdos referidos a este régimen de la propiedad horizontal.

Había otra motivación en las iniciativas, sobre todo en la iniciativa legislativa popular, que no queremos ocultar; quizá un intento de profesionalizar la administración de

inmuebles. Creemos que no es esta la ley en la que deba hacerse, con independencia de que es obligado admitir que cada día es más complejo el sistema de administración de las propiedades colectivas, sobre todo si tenemos en cuenta que, en paralelo con esta iniciativa, estamos tramitando la transposición de una directiva técnicamente muy compleja y que suscitará no pocos problemas en su aplicación a los distintos inmuebles. Sin embargo, la administración de inmuebles no tiene hoy en día en nuestro sistema el carácter de profesión, no requiere título académico, es simplemente una certificación administrativa. Para que fuera profesión haría falta, además de una titulación académica específica, el cumplimiento de una serie de requisitos y normación específica; no sólo de título profesional y de los estudios que requiera, sino requisitos de colegiación, deontología y un régimen sancionador propio. Es decir, lo que caracteriza el ejercicio colegiado de cualquier profesión dentro de nuestro sistema, léase arquitectos, abogados, médicos y cualesquiera otros. Esto no es regulación, no es estatuto de una profesión.

Sirva lo dicho para manifestar nuestra discrepancia y el sostenimiento de la única enmienda que mantenemos, la número 16. Creemos que, de regularse esto, debería hacerse en una norma en la que se regulara una profesión determinada, hoy por hoy inexistente —repito—, y no en la propia ley. De momento, la postura de mi grupo es la de admitir que la administración de la propiedad horizontal puede realizarse por el propietario o por cualquier otra persona a quien éste se la encomiende, sin requisitos especiales.

Aceptaríamos el texto que se propone y retiraríamos nuestra enmienda si se admitiese que esta normativa es la propia de las comunidades autónomas. Creemos que no estamos hablando en este caso de relaciones *inter privados*, sino de una cuestión distinta que no afecta únicamente a las relaciones entre los propietarios. Hay incidencia administrativa en lo que se está regulando, el título competencial es vivienda y el ordenamiento jurídico al que se hace referencia debería ser el propio de cada una de las comunidades autónomas.

Mi grupo no mantiene vivas más enmiendas; por tanto, me referiré a continuación a algunos de los aspectos de la ley, señalando ya desde ahora que el trabajo efectuado en ponencia por la totalidad de los grupos de la Cámara ha sido modélico. Seguramente me adelanto, pero será objeto de referencia por parte de todos los grupos la labor que el letrado de la Comisión ha debido hacer; en muchos supuestos, nos poníamos de acuerdo y le dábamos las pautas de lo que se pretendía normar, pero le quedaba encomendada la redacción concreta. Creo que ha tenido una tarea más profunda de lo que es habitual en la elaboración de otras disposiciones.

Citaré al menos los aspectos más llamativos de la modificación que se propone respecto de la Ley de 1960, sin pretender ser exhaustiva. Es importante la regulación que se pretende en cuanto a los llamados vecinos incómodos. En el artículo 7 se propone un procedimiento expeditivo para hacer frente a los problemas de esa pequeña sociedad que es el núcleo de una propiedad por apartamentos. Introduce la gran novedad de la posibilidad de solicitar del juez medidas cautelares para el cese de esa actividad incómoda para el resto de los vecinos.

También son importantes, y era uno de los motivos que guiaban las tres iniciativas, las previsiones sobre morosos. En el artículo 9 se establece un sistema más estricto que el actualmente vigente. Quizá no sea la panacea —se sabe que hecha la ley hecha la trampa—, pero pone las cosas más difíciles para aquel vecino, al que no dudamos en calificar de antisocial, que pretende vivir en una comunidad sin hacer frente a los gastos comunitarios. La previsión contenida en este precepto, junto con lo establecido en el artículo 15.2 de pérdida del derecho del voto del que no se encuentre al corriente del pago de las cuotas comunitarias —que se debe a la intervención en ponencia del diputado señor Castellano—, nos parece que puede ser un instrumento suficientemente cerrado que permita evitar estas situaciones sangrantes de quien vive en una comunidad de propietarios —repito— sin hacerse cargo de que también lo es de los elementos comunes y debe contribuir a los gastos de su conservación y mantenimiento.

La gran novedad que se introduce, y que no ha sido unánimemente recibida con parabienes, es la dotación de un fondo de reserva. El editorial de un famoso medio de comunicación decía que quizá fuese excesivo establecerlo con carácter de obligatoriedad. Al grupo al que represento sí le parece necesario, sin embargo, teniendo en cuenta la función social de la propiedad o la obligación que debe incumbir a los propietarios en común de mantener el inmueble en las debidas condiciones, que la dotación de este fondo se establezca con carácter obligatorio. Son numerosísimas las ocasiones en las que una comunidad de propietarios debe afrontar con urgencia obras o reparaciones necesarias y es bueno que tenga siempre a disposición este fondo de reserva para sufragar los gastos que pueda conllevar tales obras.

En cuanto a la regulación concreta que se hace de este fondo, mi grupo, aunque no tiene enmiendas vivas, mantiene una posición discrepante con el contenido del informe de la ponencia. La regulación mínima que respecto de este fondo se establece, con la pretensión de que es necesario para que pueda entrar en vigor, nos parece que excede del contenido propio de una regulación *inter privatos*. Creemos que el contenido de la regulación del fondo no es título competencial del 149.1.8; no es derecho civil, tiene más bien carácter administrativo; es título vivienda y su regulación debería corresponder a las comunidades autónomas. En este sentido, nos gusta el texto de la iniciativa de Convergència i Unió en relación con la disposición adicional, que permitiría ese enlace con la normativa propia de las comunidades autónomas regulando el contenido concreto del llamado fondo de reserva. Esta es nuestra postura y estamos a la espera de lo que se exponga por los restantes grupos. De momento, dejamos abierta nuestra postura sobre esta cuestión y manifestamos ya que nos parece que hay dos títulos competenciales que es necesario atender: la existencia propia del fondo, que puede ser regulación propia de derecho civil, y la normación concreta del fondo, que es título vivienda y, por tanto, propio de las comunidades autónomas.

Quiero referirme también, y estamos de acuerdo con el contenido de lo establecido en la ponencia, a la obligatoriedad del desempeño de la presidencia como exigencia de la pertenencia a una comunidad y responsabilización obliga-

da de cada uno de los propietarios en su buena marcha. Nos parece que el régimen de los acuerdos ha quedado particularmente bien. El artículo 17 contiene una gradación de distintos sistemas —la unanimidad, el régimen de los tres quintos— y es particularmente adecuada la sensibilidad a los requerimientos sociales de los discapacitados rebajando el régimen de mayorías cuando se trate de eliminación de barreras urbanísticas. La mayoría en este caso nos parece justa y adecuada a la función social que debe tener la propiedad cuando se vive en colectividad.

Es también muy adecuada la separación que se ha hecho del régimen de la adopción de acuerdos y de la impugnación de los mismos en el artículo 18. El mismo criterio favorable nos merece el procedimiento especial que se regula en el artículo 21. Se han suscitado algunas discrepancias sobre esto; es uno de los pocos temas del contenido del informe de la ponencia que queda abiertos a debate, en el sentido de decidir si es lógico establecer un procedimiento especial distinto o no debe aumentarse el número de tipos procedimentales ya existentes en la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este momento, el criterio del grupo al que represento es que debe hacerse posible de la mejor manera que las reclamaciones referidas a la propiedad horizontal encuentren un cauce adecuado en un procedimiento que permita la tutela judicial efectiva respecto de los bienes jurídicos que en estos casos están en litigio. Ello se consigue de forma adecuada con el texto tal y como ha quedado plasmado en la ponencia. Si en esta legislatura se aprueba, por fin, la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre habrá momento de adecuar un texto al otro. Nos parece un inconveniente posponer el cauce de la tutela judicial efectiva con la diligencia que el procedimiento que se ha establecido puede permitir. Ese será el criterio que sostengamos votando favorablemente lo acordado en la ponencia.

Finalizo la intervención reiterando, respecto de las adicionales, la opinión que he sostenido. La idea del establecimiento de regulación supletoria por parte del Estado hasta que regulen las comunidades autónomas, que parece desprenderse de la disposición adicional tal y como ha quedado establecida en la ponencia, no nos satisface. Creemos que debe irse a otro sistema, regulando el contenido mínimo del fondo en lo que tenga de derecho civil, mientras que lo que sea propio de las comunidades autónomas quede así expresamente recogido; nos gustaría más una regulación dentro del propio texto de la ley que en las adicionales, que siempre tienden más a la supletoriedad. En todo caso, he manifestado también que nos mantendremos atentos a lo que sostengan los demás grupos antes de fijar la postura respecto de la votación de este apartado. Mantendremos nuestra única enmienda viva, la número 16, salvo que se acepte, y así lo manifiesten los portavoces, la referencia de que la normativa propia o la regulación jurídica del ejercicio de una determinada actividad sea la establecida por las comunidades autónomas y no por la normativa estatal.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Catalán (Convergència i Unió), tiene la palabra el señor Recoder.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Estamos ante el trámite final en este Congreso de los Diputados de una

reforma legislativa importante desde la perspectiva de nuestro grupo parlamentario, y creo que desde la perspectiva social. Es una reforma importante fundamentalmente porque afecta a un conjunto muy extenso de ciudadanos de este país. Es este hecho lo que le da esa dimensión de importancia que quiero subrayar al principio de mi intervención.

La iniciativa de este grupo parlamentario tiene un origen básicamente doble —podríamos considerarlo también triple—; primero fue una iniciativa que pretendía una reforma extensa de la ley; luego hubo otra puntual, pero con un gran valor, como es la promovida por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, que se materializó en una iniciativa legislativa popular —si no recuerdo mal, la primera que se toma en consideración en este Parlamento—; y una tercera modificación puntual, referida a un artículo de la ley del año 1960, del Grupo Parlamentario Popular. Como decía, es una iniciativa que tiene por objeto no la aprobación de una ley nueva sino la reforma de una ley preexistente, una ley del año 1960, una ley que el día 27 de septiembre del año 1997, cuando se tomó en consideración la proposición de ley del Grupo Parlamentario de Convergencia i Unió, a la que se acumularon las otras dos iniciativas, ya llevaba 37 años de vigencia. La del año 1960 era una ley que había puesto de manifiesto durante todos estos años, sin ser una ley mala, la existencia de una serie de problemas de origen dual, diverso, pero fundamentalmente dual. Por un lado, era una ley que había quedado en parte obsoleta, no en vano el transcurso del tiempo suele afectar a las leyes y más a una ley como ésta, que tiene un componente técnico que ha evolucionado notablemente durante este tiempo. Para entendernos, en el año 1960 un ascensor podía ser considerado un lujo, hoy en día creo que nadie se atreverá a calificar de tal forma un servicio de este tipo. También era una ley que en la práctica había puesto de manifiesto que dejaba demasiado espacio a la inseguridad de los vecinos frente, por ejemplo, al vecino moroso, a aquel vecino al que le daba pereza realizar sus contribuciones al mantenimiento de lo que es común dentro de una comunidad de vecinos.

Me refería a este origen dual para centrar qué es lo que ha motivado la reforma y poder referirme ya a las soluciones concretas que hemos dado a cada uno de los problemas que desde nuestro punto de vista se planteaban. Durante el debate de las proposiciones de ley hemos intentado mantener vivos unos principios, así al menos lo hemos defendido desde este grupo parlamentario, creo que —y estoy satisfecho— con notable éxito. En primer lugar, nosotros hemos defendido que en la reforma que estábamos acometiendo debíamos ser lo más fieles posible a la ley de 1960. Ello no era algo secundario ni con un valor residual o anecdótico, al menos según la valoración que nosotros realizábamos, sino algo a lo que le dábamos la máxima importancia. Estamos hablando de una ley del año 1960, que tiene, por tanto, en este momento 38 años de vigencia y que afecta a un común de ciudadanos que en su inmensa mayoría tienen unas nociones, por decirlo de alguna forma, muy básicas de derecho; en cambio, al amparo del día a día han ido interiorizando una idea de cuáles son sus derechos y cuáles son sus obligaciones como miembros de una comunidad de vecinos. Por tanto, cualquier reforma debía intentar trastor-

car lo menos posible ese esquema lógico que muchísimos ciudadanos que viven en comunidad tenían interiorizado, tenían como suyo. Esto nos llevaba a un segundo principio, que era intentar que la reforma fuera sencilla, que modificara aquellos aspectos de la ley que por obsolescencia o bien porque contribuían a la inseguridad de los convecinos debían ser modificados, pero limitándonos a modificar esos aspectos y no otros que durante esos treinta y tantos años de práctica, de aplicación día a día de la ley, se había demostrado que no generaban excesivos problemas.

En cuanto a los objetivos concretos de la reforma que se planteaban en nuestra proposición de ley, se han visto ampliados luego con propuestas que han sido puestas encima de la mesa para su debate por otros grupos parlamentarios, que dentro de ese debate sincero, profundo y constructivo que nos ha tenido ocupados a los ponentes de esta ley durante los últimos meses han sido consideradas y, si ha habido una mayoría que ha creído que suponían una aportación positiva, han sido incorporadas al texto que hoy debatimos.

¿Cuáles eran los objetivos principales desde la perspectiva de nuestro grupo parlamentario incluidos en la proposición de ley que presentamos a principios del año 1997? En primer lugar, no siendo el objetivo más importante porque creo que todos lo eran, pretendíamos reforzar los poderes de la comunidad en una doble vertiente: una de ellas para poner las cosas más difíciles a aquel vecino al que me refería antes, que tiene pereza a la hora de contribuir al sostenimiento de lo que es común en una comunidad de vecinos; complicarle la vida, darle una serie de argumentos legales que debe considerar seriamente cuando toma esa decisión, consciente o inconsciente, de dejar de pagar. Estoy convencido de que con la reforma que vamos a aprobar ese ciudadano incívico lo va a tener mucho más difícil y va a tener muchos más argumentos en su contra para dejar de pagar y causar, por tanto, notabilísimos problemas al resto de convecinos que sí contribuyen, que sí cumplen con sus obligaciones, a las que deben sumar aquellas que les toca afrontar por causa del incumplimiento de otro de los miembros de esa comunidad.

A partir de ahora, con el nuevo procedimiento judicial que se incluye y que vamos a aprobar, entramos en la vía de un procedimiento mucho más sencillo que, sin dejar en ningún momento en una situación de indefensión a aquella persona que no paga, porque cree que no tiene la obligación de realizarlo o porque discrepa de la comunidad —cosa que va a poder manifestar y se va a poder defender—, va a dotar de mayores poderes a la comunidad para poder obligar al moroso a cumplir con sus obligaciones.

Asimismo, establecemos otras cautelas en prevención de esa morosidad latente que existe en muchísimas comunidades; por poner un ejemplo simple, la obligación que se establece, en el momento de realizar cualquier transacción, cualquier compraventa de un piso en régimen de comunidad de propietarios, por parte del notario de solicitar de la parte vendedora un certificado emitido por la comunidad de vecinos en relación al estado de deudas del vendedor con la propia comunidad. Me refería a la intención de la proposición de ley de reforzar los poderes de la comunidad frente al incívico, no solamente el incívico que no paga, sino también al que perturba la convivencia en la comuni-

dad, al que molesta a sus vecinos realizando actividades nocivas e insalubres. Y ejemplos múltiples han surgido, porque estamos hablando de una ley muy casuística. En las reuniones de la ponencia a menudo las decisiones se tomaban pensando en para quién estábamos legislando, intentando resolver el problema de ese vecino que tiene soportar la incomodidad de otro vecino, que a las cuatro de la madrugada pone una música a todo volumen; también había quien estaba preocupado por aquel vecino que aparcaba la motocicleta en la portería, contraviniendo las órdenes de la comunidad. Ahora, con la creación de la nueva acción de cesación, la junta de propietarios va a poder dirigirse contra ese incívico por la vía judicial; el juez va a poder ordenar la cesación inmediata de esa actividad que perturba la convivencia, va a poder privar al incívico del uso del piso por un máximo de hasta tres años o incluso, si el incívico es un arrendatario, va a poder dar por finalizado su contrato de alquiler.

Un segundo objetivo de la reforma era mejorar los procesos de toma de decisiones dentro de la comunidad, entendiendo que con ello facilitábamos la vida de los ciudadanos, la convivencia y garantizábamos los derechos de la minoría, pero sobre todo los derechos de la mayoría. En ese sentido la Ley de 1960 era muy rígida y exigía, por ejemplo, la unanimidad para todas aquellas decisiones que afectaran al título constitutivo de la propiedad horizontal o a los estatutos de la propia comunidad, con una sola excepción, fruto de una reforma del año 1988, también iniciativa de nuestro grupo parlamentario: no se exigía para el caso de la adaptación de los accesos a la finca a la minusvalía de uno de los vecinos y se exigían simplemente las tres quintas partes de votos favorables, que a su vez representaran las tres quintas partes de las cuotas o, por decirlo de otra forma, el voto del 60 por ciento de los propietarios. Hemos extendido con esta reforma esa no exigencia de la mayoría a otros dos supuestos, como son el caso del establecimiento del servicio del ascensor, al cual me refería al inicio de esta intervención, entendiendo que hoy en día no se puede considerar en ningún caso que tener un ascensor en una comunidad sea un lujo, pues ha ido derivando hacia el concepto de un servicio necesario, incluso podríamos calificarlo, en otra terminología no propia del derecho civil pero sí del derecho administrativo, un servicio esencial. También hemos extendido esa no exigencia de la unanimidad —por tanto, bastará el 60 por ciento— para todo aquello que se refiera al establecimiento o cesación del servicio de portería. Al final del debate de la Comisión hubo quien planteó —yo creo que muy certeramente— que nos quedaba desequilibrado el artículo de la unanimidad o no unanimidad, en el sentido de que estábamos exigiendo la misma mayoría para el servicio de portería que para el servicio del ascensor, pero también para la adaptación de la accesibilidad del inmueble a la minusvalía de uno de los vecinos, que, como les recordaba, había sido objeto de la única reforma de la ley desde el año 1960. Acordamos entonces por unanimidad y por consenso de la ponencia rebajar esa exigencia a la mayoría simple, la mitad más uno de los miembros de esa comunidad, para los casos de adaptación de los accesos a la minusvalía.

En cuanto a las reglas de la toma de decisiones, hemos incorporado dentro del texto que sometemos a la conside-

ración de esta Comisión, todo lo referente a las decisiones relativas a los servicios de telecomunicación, que hemos extendido también a los servicios energéticos. En estos casos, como saben SS.SS., basta la simple exigencia de un tercio de los vecinos para la instalación de esos servicios; simplemente un tercio de los vecinos van a poder propiciar la instalación de estos servicios que permiten, por ejemplo, el acceso al teléfono, a las plataformas digitales, al cable o al servicio de gas natural, pero con una diferencia en relación a aquellas decisiones que afectan al título constitutivo, a los estatutos, ya que si bien en aquellas la decisión afectará a todos los vecinos, incluso a aquellos que han votado en contra, en este caso sólo van a afectar a aquellos que hayan pedido la instalación del servicio, que, a su vez, van a constituir una minicomunidad, por decirlo de alguna forma, de mantenimiento de esos servicios. En el futuro, cualquier vecino que inicialmente no hubiera participado en esa minicomunidad va a poder solicitar formar parte de la misma, por tanto, va a poder acceder a ese servicio pagando la parte que le toque. El resto de normas de toma de decisiones van a quedar exactamente igual que en la norma original.

Por último, la tercera modificación o novedad que querríamos introducir con nuestra iniciativa parlamentaria, que creo que queda muy bien reflejada dentro del texto de la ponencia. Pretendía nuestro grupo parlamentario dar un paso adelante en algo que consideramos que es fundamental como es propiciar la cultura de la rehabilitación y del mantenimiento en las comunidades de vecinos. Ello quiere decir, ni más ni menos, que debemos realizar un esfuerzo —y algunas administraciones públicas lo están haciendo desde hace tiempo; incluso algunos colegios profesionales— para convencer a las comunidades de vecinos, a los propietarios de un piso, de que esa inversión que han realizado comprando una vivienda, que suele ser la inversión más importante que realiza cualquier familia de este país en su vida, acostumbra a serlo, es para toda la vida, pero que exige un mantenimiento periódico para que pueda conservar las condiciones de habitabilidad que el inmueble tenía en el momento de su construcción. Creo que este proyecto de ley va a poderlo conseguir, por un lado, estableciendo la obligatoriedad de una serie de obras, como son las relativas a la estanqueidad del edificio, como son las relativas a la estructura, obras que en todo momento cualquiera de los vecinos va a poder exigir a la comunidad que las realice, o, por otro, creando del fondo de reserva al que ya se ha referido anteriormente la señora Uría.

¿Qué es lo que pretende el fondo de reserva? Y quiero dejar constancia de que en nuestra proposición de ley pretendíamos incluso ir un poco más allá en la cuantificación, en la dotación de ese fondo, aunque ya he dicho antes que nos sentimos satisfechos de cómo ha quedado. Este fondo de reserva lo que pretende es que las comunidades de vecinos piensen mes a mes en sus presupuestos anuales, que además de realizar unas aportaciones a la comunidad para el pago de aquellos servicios que disfrutaban en común deben prever las eventualidades de mantenimiento del inmueble, deben pensar que cada equis tiempo hay que realizar unas revisiones en la cubierta, en la fachada, en las bajantes, etcétera, es decir, todo aquello que consideramos que forma parte de una conservación integral del inmueble. Deben

pensar que con los inmuebles sucede exactamente lo mismo que cuando se compran un coche, que todo el mundo sabe que cada 10.000 kilómetros, cada 15.000 kilómetros lo han de llevar al taller, no porque esté estropeado, sino simplemente para realizar una revisión que va a evitar males futuros. La ley sugiere ese recordatorio por la vía de realizar una pequeña aportación, que ciframos en el 5 por ciento del presupuesto ordinario, a un fondo que va a servir sólo para eso, va a servir para realizar obras de conservación, obras de rehabilitación del inmueble, ya sea por la vía directa, ya sea por el empleo directo de ese fondo en el pago de unas obras que se han encargado a un profesional, o ya sea por la vía de la constitución de un contrato de seguro o de un contrato de mantenimiento integral, como alternativas —y lo hemos querido dejar muy claro— a la posibilidad que siempre va a existir de que la comunidad conserve ese dinero en su poder y que lo emplee en el momento que considere más oportuno en la realización de esas obras de conservación y de rehabilitación.

Estos eran los tres objetivos principales que nuestro grupo parlamentario se planteó con esta reforma. Había otros, que constan en la proposición de ley aprobada por la ponencia, como constaban en nuestra iniciativa primera, pero los tres mencionados, reforzar los derechos de la comunidad, modificar las normas de toma de decisiones en la comunidad e introducir la cultura de la rehabilitación en las comunidades de vecinos, se encuentran reflejados en el texto que hoy sometemos a consideración de esta Comisión.

Mantenemos únicamente dos enmiendas. Una de ellas se refiere al artículo 16, que era el que exigía hasta ahora la unanimidad para todas las decisiones que afectaran al título constitutivo de la comunidad, que hemos modificado y que entendemos que debería ser modificado porque en el texto que aprobamos en ponencia exigimos que el vecino que discrepe de la decisión tomada por la comunidad deba ir necesariamente a la impugnación judicial del acuerdo. Creemos que sería conveniente que hubiera previamente una vía para que pudiera manifestar esa exigencia frente a la comunidad. Evitaríamos así procedimientos judiciales innecesarios.

La segunda enmienda es coincidente con una que ha presentado la señora Uría y con ella pretendemos simplemente defender una disposición adicional que ya constaba en nuestra proposición de ley y que se refiere a la constitución del fondo de reserva. He dejado muy claro que el objetivo de este fondo de reserva es de conservación y de rehabilitación del inmueble, por lo que cae de pleno en las competencias en materia de vivienda que creo que tienen asumidas todas las comunidades autónomas. Entendemos que debemos dejar claro mediante esta disposición adicional que las comunidades autónomas pueden legislar, haciendo uso de esa competencia, sobre la finalidad del fondo de reserva e incluso sobre qué obras pueden ser objeto de ese fondo de reserva y sobre los mecanismos de control del buen uso del mismo para las obras ya predeterminadas. Esta es otra enmienda que mantenemos viva porque no ha sido incluida, al menos en grado suficiente, en el texto de la reforma.

Para terminar, señor presidente, quiero mencionar algunos aspectos sobre el trabajo de la ponencia. En primer

lugar, quiero sumarme a las palabras de la señora Uría en relación con el trabajo del letrado, y lo digo con mucha convicción y muy sinceramente. Pienso que hemos tenido en la persona de Alberto Dorrego una colaboración excepcional. He de subrayar el clima de consenso y de trabajo serio que ha reinado en las múltiples reuniones de la ponencia. Todos hemos tenido muy claro que lo que debíamos conseguir entre todos los grupos era hacer una buena reforma y encontrar las mejores soluciones a los problemas que tienen los ciudadanos de nuestro país que viven en una comunidad de vecinos. Pero, estando ante un tema que tiene una gran complejidad técnica, que ha sido interpretado durante estos treinta y ocho años por la jurisprudencia de una forma notabilísima, nos faltaban muchas veces elementos de juicio a los ponentes, elementos que eran complementados en el acto o inmediatamente después de la reunión por el letrado, quien además sabía transformar de una forma muy fiel las ideas de los ponentes en artículos o en propuestas de modificación. Por lo tanto, reitero nuestro agradecimiento por la colaboración del letrado y quiero dejar constancia de ello en el “Diario de Sesiones”.

En segundo lugar, he de subrayar el amplio consenso que ha presidido las reuniones de la ponencia. Lo decía hace un momento, pero creo que es digno de mención. Seguramente todos los grupos mantenemos enmiendas vivas; yo he dicho que nosotros mantenemos dos y los otros grupos expresarán también probablemente discrepancias con el texto, pero, más allá de las enmiendas que podamos mantener todos y cada uno de nosotros, me parece que estamos de acuerdo en los objetivos fundamentales de la reforma y en las soluciones que hemos dado, y ello es para mí muestra del trabajo serio que hemos realizado y de la buena voluntad con la que todos hemos afrontado esta reforma.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo de Izquierda Unida, tiene la palabra el señor Castellano.

El señor **CASTELLANO CARDALLIAGUET**: Nuestro grupo quiere, en este trámite final en el Congreso sobre la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, sumarse a las expresiones ya vertidas por otros portavoces en cuanto al reconocimiento del trabajo realizado por el letrado, que, más que asesorarnos, en algunos casos se ha visto obligado a sustituirnos con su evidente inventiva y conocimiento jurídico. También queremos hacer extenso el reconocimiento de nuestro grupo a la actitud de colaboración y de búsqueda de consenso y, en consecuencia, de serio trabajo, sin colocarse en ninguna posición rígida, del resto de los grupos parlamentarios. Manteníamos por nuestra parte dos enmiendas que, nada más empezar el trabajo de la ponencia, retiramos, porque pensábamos que, al referirse ambas a la representación legal de los menores y a los derechos y obligaciones usufructuarios, estaban más que explicadas en el contenido incluso de la propia ley que íbamos a reformar. Como consecuencia del trabajo en común, nos han quedado, más que enmiendas, unas determinadas necesidades de explicación, a las que, efectivamente, por imperativo reglamentario hay que dar tal carácter y a las que nos vamos a referir.

Desde luego, señor presidente, coincidimos en la importancia de esta ley. Es una ley muy peculiar. Alguno

podría incluso calificarla de excesivamente minuciosa, pero por lo que se ha puesto de manifiesto, y afecta ni más ni menos que al 80 por ciento de las viviendas de nuestro país, dada la lógica propensión a la vivienda en propiedad frente a la vivienda en alquiler, es necesario que sea una ley que tenga no voy a decir un carácter pedagógico, pero sí muy detallista, porque se convierte casi en un vademécum de obligada utilización no por los juristas, sino por los ciudadanos normales que asumen la prestación personal de presidir una comunidad o de administrarla y a los que se ha de facilitar la comprensión de los problemas, entre otras cosas, para evitar que todo acabe en una innecesaria litigiosidad.

Ha sido preocupación de nuestro grupo, compartida por todos los demás, el asunto relativo a la posible morosidad en lo que supone de falta de civismo o de mala educación, en muchos casos. No queremos incluir en este renglón a los que por azar de la mala fortuna se encuentran en tal situación, y la ley no trata tanto de cebarse en aquellos que no puedan atender sus obligaciones, sino en aquellos que, pudiendo atenderlas, hacen un uso abusivo ni más ni menos que de las condiciones objetivas que les favorecen en cuanto al retraso en el cumplimiento de sus obligaciones. También ha preocupado a nuestro grupo, señor presidente, eliminar no sólo el abuso en lo que se refiere al impago de determinadas cantidades que están obligados a pagar por su pertenencia a la comunidad, sino el uso que se hace de los elementos comunes, en la medida en que detrás de ese uso de los elementos comunes de una forma que pueda suponer apropiación o tendencia a la exclusividad puede haber una absoluta falta de respeto a los derechos ajenos. Y la ley también tiene que tener una cierta preocupación por ir novando en estos comportamientos entre convecinos. Todo ello, señor presidente, en el marco de la más estricta seguridad jurídica.

Por eso mantenemos, repito, con el carácter formal de enmiendas pero que serían al fin y al cabo matizaciones o aclaraciones que consideramos necesarias, las siguientes: Al artículo 2, que es —dado que se pueden equivocar las numeraciones— el artículo 7 de la ley, que en su número 1 autoriza la modificación de los elementos arquitectónicos pero pone la limitación de que no altere la seguridad del edificio, la estructura general, la configuración o los estados exteriores, nos gustaría añadir expresamente, si lo tiene a bien el resto de los grupos parlamentarios, que el propietario del piso o local de negocio estará autorizado a la realización de aquellas obras que sean imprescindibles para el ejercicio de la actividad profesional o mercantil. De la práctica jurídica y del ejercicio de la abogacía, hemos visto con cuánta frecuencia, nacida la circunstancia de ciertos rencores o agravios anteriores, se trata de impedir, por ejemplo, el cambio de una fachada en un establecimiento mercantil, porque ese cambio de fachada puede llevar ni más ni menos que rasgar una ventana para abrir una nueva puerta; se hace depender de la voluntad del resto de los convecinos o de uno de ellos algo que sin embargo es imprescindible para que se desarrolle una actividad profesional o mercantil absolutamente lícita. Nos gustaría que esta aclaración, que en modo alguno contradice el número 1 del artículo 7, fuera objeto de adición, para dejar perfectamente claro que si respetable es la configuración del inmueble y la estructura general, lo que llamamos el título constitutivo, respetable

debe ser el ejercicio de una actividad profesional o de una actividad mercantil. Me estoy planteando en estos momentos, por vía de recuerdo, procedimientos en los cuales se pretendía negar a quien se había autorizado la instalación de un determinado establecimiento de restauración que cumpliera con la obligación que le imponía el ayuntamiento de abrir los huecos necesarios para la eliminación de gases, como consecuencia del suministro del gas, porque eso suponía el establecimiento de unas rejillas en un patio interior y afectaba a la estructura exterior. Por vía de recuerdo también, nacido de la experiencia profesional, quiero referirme a la instalación en un determinado piso de un pesado aparato de radiología, que obligaba a obras de reforzamiento del suelo. No debe ni puede quedar en manos de la obcecación o en manos de la animosidad de un tercero que alguien pueda llevar adelante el desarrollo de actividades absolutamente lícitas. Se puede pensar que ya está previsto en la ley, por la vía del abuso de derecho, pero, como hemos quedado en que esta ley tiene que tener también un efecto bastante pedagógico o aleccionador, solicitaría de la comprensión de los ponentes y de los portavoces que se aceptara esta adición.

En la misma línea, mantenemos que en este artículo 7, en el punto 2, se pueda añadir que el propietario ocupante de cualquier piso o local de negocios se abstendrá del uso de los elementos, servicios e instalaciones comunes, de modo tal que pueda suponer apropiación de éstos para su uso exclusivo. En el texto que tienen SS.SS., eliminamos una parte de ello en cuanto acto definitivo de posición privada de los mismos, porque creemos que de esta manera queda mejor redactado. ¿Por qué ponemos esto? Porque es frecuente que, por la vía de uso, el simple depósito de una bicicleta en el portal, o de unos coches de niños, o el simple uso de un patio que es de uso exclusivo de la comunidad por parte de algún establecimiento para dejar en él cajas o embalajes, acabe constituyéndose en un modo de operar que luego se quiere invocar como un derecho adquirido. Creemos que es conveniente que la ley refleje que esos elementos comunes tienen que ser utilizados por la comunidad para los fines que han sido previstos y no para otros y debe abstenerse cualquier propietario o convecino de un uso que, como decimos en el texto, pueda suponer una apropiación para su uso exclusivo con un carácter que excede de lo temporal, con un carácter más definitivo. También pensamos que la inserción o la adición de esta aclaración será muy útil para quienes van a manejar esta ley, que fundamentalmente, repito, no van a ser expertos en derecho y que sería bueno para facilitar lo que es la interpretación de normas elementales de convivencia.

Sobre lo que ya ha expuesto la señora Uría, coincidimos con ella en cuanto a la no necesidad de ninguna cualificación profesional para poder ser administrador de la finca. La propia ley, en el artículo 7, que se refiere al artículo 13 de la anterior ley, en su apartado 6, cuando dice que los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona y nombrarse independientemente, y entiende además que puede ser cualquier propietario, es porque no exige ninguna cualificación. ¿Es que el hecho de ser propietario implica un título? Resulta que si es propietario se tiene más título que si es administrador de fincas. No tiene ninguna lógica. En todo caso, si se viera

que es tan precisa la cualificación profesional, deberíamos excluir al propietario del inmueble. Por lo tanto, nosotros mantenemos que debería quedar en que cualquiera de ellos pueda serlo, lo cual no impide el que voluntariamente la comunidad lo pueda encargar a un profesional individual o lo pueda encargar a una sociedad mercantil que a ello se dedique. No queda en modo alguno prohibido. Lo único que decimos es que se lo pueda encargar a quien le parezca conveniente, pero sin hacer una determinada explicación en cuanto a cuál sea la cualificación profesional o legalmente reconocida. De mantenerse el criterio de que hace falta una especial cualificación profesional y legalmente reconocida, lo cual supone que ese ejercicio de la administración va a ser retribuido, cosa que no lo será nunca en el propietario que acepte la administración, pongamos una pequeña contrapartida, que yo creo que el propio colegio de administradores de fincas, que tan acertadamente ha promovido esta iniciativa, lo asumiría, y es que dado que ya hay dentro de ello un arrendamiento de servicios lucrativo, precisamente para garantía de los propios administradores de fincas y para garantía de la propiedad, se añade al texto que ha sido objeto de informe por la ponencia la siguiente adición: que prestarán fianza suficiente en cualquiera de los modos admitidos en derecho para responder de su gestión. Si llegamos a la conclusión de que, a través de este mecanismo legislativo, vamos, con toda legitimidad y licitud, a dar un trato favorable en garantía precisamente del propio orden jurídico a unos determinados profesionales y que van a percibir por ello una remuneración, coloquémoslos pura y sencillamente en la misma situación en la que se coloca a otros profesionales cuya intermediación se hace preceptiva por la ley. Estoy fijándome, por ejemplo, en aquellos que representan a los ciudadanos ante los tribunales de Justicia, que prestan fianza para responder de los fondos que reciben y para responder incluso, en un momento determinado, de las negligencias o imprudencias que hayan podido cometer. No creo que sea en modo alguno contrario al espíritu que guía esta ley, de una mayor seguridad jurídica, el que si efectivamente se opta, cosa en la cual no tenemos ningún empecinamiento, por hacer referencia cualificada a determinados profesionales, estos profesionales, que actúan en el ejercicio de una profesión, bien sean personas físicas o jurídicas, presten la fianza suficiente para responder de su gestión.

Llamamos la atención, y no con carácter de enmienda sino para solucionar una omisión, sobre el artículo 13 de la ley, artículo 19.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, en que, al volver a hablar de las actas, hemos omitido la indicación de los votos en contra. **(El señor Vicepresidente, Aguiriano Forniés, ocupa la Presidencia.)** Si en este artículo 13, al hablar de cuáles son las especificaciones ineludibles que ha de tener el acta de la junta, decimos que constarán los votos a favor y en contra de todos y cada uno de los copropietarios asistentes, el párrafo penúltimo, que es el último párrafo del número 3, debería decir también que, dentro de la subsanación, siempre que la misma se exprese inequívocamente, deberá reproducir lo mismo que inequívocamente hemos exigido antes. Debo decir que serán subsanables los defectos, errores o erratas, siempre que se exprese inequívocamente la fecha y el lugar de celebración, relación de todos los asistentes, los acuerdos adop-

tados, con indicación de los votos a favor y los votos en contra, y las cuotas en participación, para que haya coherencia precisamente entre este artículo y la letra f) del anterior número 2.

Finalmente, manifestamos que, desde el más absoluto respeto al intento de introducir en esta ley un procedimiento distinto, como ello podría suponer por imperativo de la doctrina de los actos propios el que por parte de nuestro grupo se aceptara el famoso proceso monitorio que se introduce y que ya se esboza en ese aberrante proyecto de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para no incurrir en ninguna clase de incongruencias y como cuando llegue el tratamiento de esa ley procuraremos desarrollar el máximo esfuerzo para que no llegue a buen puerto tal dislate, para no incurrir, repito, en incoherencia, estamos en contra de ese procedimiento. Y mantenemos que, con respecto al artículo 15, artículo 21 de la ley, se sostenga que el procedimiento será el de cognición; en consecuencia y con motivo de tal posición, deben ser suprimidos los números 4 a 10 del artículo 21 y debe correr la numeración de los números 11 y 12, para que quede todo con su correspondiente orden. Nada más.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Aguiriano Forniés): Por el Grupo Socialista, tiene la palabra el señor Navarrete.

El señor **NAVARRETE MERINO**: En primer término, quiero manifestar que la intervención del Grupo Socialista será dividida entre mi compañero Jordi Pedret y yo. Él tocará los aspectos concernientes a la dimensión procesal de esta reforma y el que habla se referirá a los demás aspectos.

No estoy completamente de acuerdo con lo expresado por algunos miembros de esta Comisión y de la ponencia en cuanto a los vectores o líneas de fuerza que han determinado su reforma. Es cierto en el caso de sus aportaciones, de sus iniciativas y de sus enmiendas, pero no lo es en lo que concierne a las aportaciones del Grupo Popular y de nuestro grupo, que hemos introducido, y así ha sido aceptado entre los elementos consensuados por la ponencia, una tercera dimensión que es el tratamiento, hasta ahora huérfano de legalidad o con una legalidad improcedente, que afectaba a lo que hemos denominado, en la reforma de la ley, complejos inmobiliarios privados.

Para el Grupo Socialista, la línea de fuerza de la ley es la solución de algunos complejos problemas que plantea el retraso en el abono de las deudas comunitarias, capítulo en el que a su vez pueden diferenciarse tres aspectos distintos. El régimen formal, el régimen procesal, para hacer efectiva una mayor agilidad en el cobro de deudas comunitarias, y el régimen sustantivo, que tiene que ver con los gastos generales, si se me permite la cacofonía, en general y, dentro de los gastos generales, lo que concierne a las obras y reparaciones en particular. El segundo aspecto es el régimen de mayorías y, si pasamos del derecho privado al derecho público, constatamos que en la Ley de Propiedad Horizontal existen las dificultades que hoy vician la existencia del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas o el régimen de adopción de determinados acuerdos dentro de la Unión Europea.

En el tránsito de lo individual a lo colectivo, siempre hay una primera solución, que es el establecimiento de un régimen de unanimidad, y a la larga, cuando ese régimen de unanimidad se ejercita una y otra vez se pone de manifiesto que, más allá del respeto a las voluntades individuales que componen ese colectivo de nueva creación, lo que se transparenta es un régimen de veto y el régimen de veto atribuye a un miembro en particular de ese conjunto colectivo una capacidad de abuso que resulta en menoscabo del buen funcionamiento y a veces hasta de la propia naturaleza y existencia del órgano colectivo recién creado.

Hay que resaltar que al nuevo régimen denominado de propiedad horizontal, denominación acuñada por el uso pero poco expresiva de la realidad, sería más correcto haberlo llamado régimen vertical de la propiedad por pisos, reservando la expresión de régimen horizontal a otra serie de problemas como los que existen en las agrupaciones integradas por viviendas unifamiliares. Sin embargo, tenemos que aceptar esa terminología y decir que se ha templado, que se ha paliado el régimen de unanimidad en dos dimensiones distintas: por una parte, extrayendo del régimen de unanimidad la adopción de determinados acuerdos que pasan a tener una mayoría cualificada por encima de la mayoría ordinaria y, por otra, restringiendo el uso antisocial del derecho de veto por la posibilidad de impugnar los acuerdos en base a la doctrina del abuso de derecho. Si bien es cierto que ya está incluido en las disposiciones de más común aplicación del Código Civil, por el carácter que la Ley de Propiedad Horizontal tiene de breviario o de manual a utilizar por personas que no son expertas en derecho, nos parecía conveniente recoger la doctrina del abuso de derecho específicamente como base de impugnación de los acuerdos sociales.

Ese es uno de los problemas graves que tenía el sistema establecido de adopción de acuerdos, pero también hay que decir que una ley que ha logrado su supervivencia a base de remiendos y de modificaciones parciales al final resultaba poco respetuosa no sólo con determinadas necesidades, sino también con una correcta jerarquía de valores sociales. La introducción de una reforma que estaba dirigida a facilitar la supresión de barreras arquitectónicas en los edificios que están acogidos al régimen que dispensa esta ley resultaba poco coherente con la supresión para determinados casos del régimen de mayorías, de tal manera que al final ha habido un acuerdo en la ponencia, reservando para la supresión de barreras arquitectónicas, aunque afecten a los elementos comunes, el sistema de mayoría simple, aportación donde el Grupo Socialista ha encontrado la comprensión de los restantes grupos. En segundo lugar, se ha establecido entre el sistema ordinario de mayorías y el régimen de unanimidad una especie de *tertium genus*, que es la modificación de elementos comunes por la mayoría cualificada distinta de la unanimidad a que ya se ha hecho referencia.

El tercer vector es el de los complejos inmobiliarios privados, cada vez más usual puesto que las urbanizaciones conllevan la existencia de instalaciones comunes, sean de carácter recreativo, de carácter cultural, o por la infraestructura técnica de que tienen que estar dotadas las viviendas que están situadas en distintas edificaciones. Es evidente que estos complejos inmobiliarios privados no tienen

por qué diferenciarse excesivamente del régimen de aplicación a las viviendas o locales con autonomía que se encuentran en cada uno de esos edificios. Si a estas viviendas y a tales locales es de aplicación el sistema de cuotas, tanto para la determinación de los derechos como para el establecimiento de las obligaciones y las responsabilidades, aplicando un método analógico podía llegarse a la conclusión de que es posible la inclusión como un tercer capítulo de la Ley de Propiedad Horizontal de una serie de normas dedicadas a esta materia, para la simplificación del funcionamiento de estas comunidades horizontales de segundo grado por un sistema de ponderación de lo que cada uno de esos inmuebles representa y atribuyendo la capacidad de voto, restringida por la necesidad de obtener un cierto mandato en las juntas generales de los correspondientes edificios, al presidente de la comunidad. Así se evitarían las juntas multitudinarias que se originarían de no tener en cuenta ese voto y representación ponderados a través de los presidentes de las comunidades. Hasta ahora, cuando existía un transformador en común, unos jardines en común o unas pistas deportivas en común de los diferentes inmuebles en régimen de propiedad horizontal, que tenían como nexo común precisamente la pertenencia de determinadas instalaciones al conjunto de los inmuebles, el régimen que les era de aplicación era el de comunidad del Código Civil. Por eso antes me he corregido a mí mismo cuando he hablado de orfandad legislativa para añadir, a continuación, o un imperfecto sistema de regulación jurídica. Si la Ley de Propiedad Horizontal surgió como consecuencia de considerar que el régimen de comunidad del Código Civil no resolvía la totalidad de los problemas que tenían planteados los locales y viviendas en régimen de propiedad horizontal, menos aún el simple sistema de comunidad del Código Civil podría resolver algo todavía más complicado, según indica su propia denominación, como son los complejos inmobiliarios privados.

Todavía habría que añadir una cuarta dimensión menor —y por eso no la hemos mencionado al principio— del perfeccionamiento técnico de la Ley de Propiedad Horizontal; perfeccionamiento técnico que, en ocasiones, ha tenido como objetivo corregir —y no sé si lo hemos logrado plenamente— los lapsus que padecieron los legisladores del año 1960. Citaré uno para que se me entienda. El artículo 9 de la todavía vigente Ley de Propiedad Horizontal, en su regla 3.^a decía que cada propietario está obligado a consentir en su piso las reparaciones que exija el servicio del inmueble y la servidumbre imprescindible requerida para la creación de servicios comunes de interés general, acordada por las cuatro quintas partes de los propietarios en las condiciones previstas en el artículo siguiente. Sin embargo, el artículo siguiente no habla de esta materia, habla de las innovaciones o de las instalaciones no exigibles para la conservación y la habitabilidad del inmueble, y las reparaciones y las servidumbres necesarias, por su propia naturaleza, nada tienen que ver con las mejoras voluntarias.

Por otra parte, no se me ocurre pensar sino en el caos cuando contemplo mentalmente la posibilidad de que un edificio en régimen de propiedad horizontal se encuentre afectado por la rotura de una bajante de aguas fecales y no se consiga una mayoría tan elevada para proceder al arre-

glo como es la de cuatro quintos que establecía la Ley de Propiedad Horizontal. Este defecto se ha obviado aunque pienso que, a pesar del acuerdo del informe de la ponencia, que podríamos fijar en algo cercano al 90 por ciento, sigue en la oscuridad el régimen de obras y de reparaciones. Nosotros éramos partidarios de que se estableciera una clara distinción en las obras o reparaciones ordinarias, marcando la línea delimitadora de las obras y reparaciones de esta naturaleza respecto de las que el proyecto de ley llama —y el informe de la ponencia continúa llamando— obras y reparaciones extraordinarias. Lo malo es que ni establecemos cuáles son las obras y reparaciones ordinarias ni siquiera apuntamos al método, como hacíamos en nuestras enmiendas, para determinar cómo se establece qué obras tienen la consideración de ordinarias y qué obras la de extraordinarias.

Entramos ya en el análisis de las enmiendas que hemos mantenido al iniciarse los trabajos de esta Comisión. La enmienda número 20, en el expediente 122/000062, ha sido acogida parcialmente, por lo que la mantenemos sólo parcialmente, en aquellos aspectos en que no ha sido recogida. El artículo 7 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal consideraba que eran actividades prohibidas al propietario y al ocupante las que se desarrollen contrariamente a lo prevenido en los estatutos o sean dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres.

A este precepto habíamos presentado una enmienda tratando de objetivar esta materia y eliminando también la conceptualización de actividades inmorales, porque, aunque había sido objeto de una prudentísima y lúcida interpretación de la jurisprudencia, consideramos que el legislador, en un momento determinado, tiene que elevar a categoría normativa lo que hasta el instante anterior ha sido simplemente categoría jurisprudencial. Por consiguiente, se eliminan las actividades inmorales, pero tanto el artículo 7 como el informe de la ponencia excluyen expresamente de las actividades prohibidas aquellas alcanzadas por lo que se dice en el artículo precedente de la Ley de Propiedad Horizontal, que faculta al conjunto de propietarios para que fijen normas de régimen interior que obligarán a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración. Creemos que las normas de convivencia están en la ley porque son necesarias y, al ser necesarias, la contravención de ellas debe entrar dentro de las categorías prohibidas por el artículo 7. Se diga o no en la ley que vamos ahora a modificar y se diga o no en el informe de la ponencia, del propio texto del artículo 6, aunque no se quiera reconocer en el artículo 7, se infiere que los actos prohibidos por las normas de convivencia son actos prohibidos por esta propia Ley de Propiedad Horizontal. De manera que, en esta polémica, se nos dará o se nos dispensará la razón, pero evidentemente la tenemos y la práctica jurídica demostrará que serán comportamientos prohibidos los que hemos intentado que así se dijera expresamente en la nueva redacción del artículo 6.

También mantenemos nuestra enmienda 21, del expediente 122/000062, porque, aun cuando se haya acogido la parte más sustantiva de esa enmienda, queremos que en la obligación de respeto que debe tener cada uno de los propietarios en el párrafo 1.º, se incluyan las instalaciones en provecho de otro propietario, estén o no incluidas en su

piso o local. Es decir, en este sistema extraño que representa el régimen de propiedad horizontal, la propiedad particular de cada uno de los miembros que integra esa comunidad no sólo está definida por el recinto de su piso sino que, además, tiene una prolongación, que puede pasar por los elementos comunes o incluso por la superficie privativa de los restantes propietarios. Pongo como ejemplo las conducciones de una antena de televisión, de un aparato de telefonía que pueden, repito, atravesar elementos comunes o superficies privativas. Pues bien, el propietario no sólo está obligado a respetar el piso de los restantes propietarios, sino también las instalaciones que vayan más allá del mismo. Creo que éste no será un problema jurídico grave en la práctica y que el buen sentido suplirá una omisión que no se ha querido reconocer así en el informe de la ponencia, pero, no obstante, mantenemos esta enmienda parcialmente.

En nuestra enmienda 23, también del expediente 122/000062, enmendamos parcialmente al artículo 9, regla 5.ª, en relación con el fondo de reserva. Aquí ha habido dos concepciones que me atrevería a llamar filosóficas distintas, cada una con sus elementos y argumentos positivos. La posición de CiU, compartida no por la totalidad, pero por la mayoría de los miembros de la ponencia, entendía que el fondo de reserva tiene como objetivo acelerar o dinamizar una cultura de la rehabilitación de los edificios. Coherentemente con esta idea ha sostenido, y así aparece en el informe de la ponencia y se reitera en enmiendas particulares presentadas por el Grupo Catalán y el Grupo Vasco en esta Comisión, como superviviente del naufragio, que el fondo de reserva se dedicará a facilitar la ejecución de las reparaciones y obras. Había otra posición, posición que no ha surgido de una iluminación que haya tenido este ponente en sus trabajos, sino que más bien le ha sido suministrada durante los numerosos debates abiertos al público en que los ponentes hemos tenido que intervenir mientras se tramitaba esta obra todavía no concluida.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Aguiriano Forniés): Señor Navarrete, vaya terminando.

El señor **NAVARRETE MERINO**: Se plantea en las comunidades de propietarios el bloqueo de la existencia de este fondo de reserva cuando, en un determinado momento, hay que hacer frente a un pago de cualquier naturaleza, derivado de una obra o de los débitos que tiene que atender la comunidad, y no hay liquidez necesaria, en cuyo caso hay que someterse a un procedimiento judicial de resultados lejanos en el tiempo. No vemos la razón por la que el fondo de reserva sólo se tiene que dedicar a las obras de reparación y no al conjunto de los gastos generales. Voy a intentar terminar, pero no me puedo expresar con claridad en menor espacio de tiempo.

En las enmiendas 24 y 27 mantenemos lo que se dice en ellas porque creemos que no se ha producido un tratamiento unitario y armónico de las obras ordinarias y extraordinarias. Para nosotros las obras urgentes deben de ser acometidas sin necesidad de que se produzca acuerdo, simplemente por un mandato de la propia ley. Repito el ejemplo anteriormente puesto de una avería en la conducción de las aguas fecales. Las obras ordinarias tienen que ser defi-

nidas, y creo que sólo lo pueden ser con arreglo a dos parámetros, en los presupuestos anuales de la comunidad, considerando obras ordinarias las que no superen una determinada cuantía o las que, por su periodicidad, sean anualmente previsibles, reservando el carácter de reparación extraordinaria a las restantes. Así no se ha hecho y por eso nosotros mantenemos la totalidad de nuestra enmienda 27.

Mantenemos parcialmente nuestra enmienda 26 ante el problema planteado del administrador o secretario-administrador. Creo que la redacción del informe de la ponencia es poco afortunada, porque cuando el administrador no sea uno de los propietarios el nombramiento queda condicionado por dos elementos: En primer lugar, que la habilitación o mandato legal se reconozca en una ley. Si uno entiende correctamente lo que se dice en el informe de la ponencia, en el futuro, mientras que estas Cámaras no elaboren la correspondiente disposición normativa, no va a ser posible atribuir a ningún administrador, que no sea propietario, la gestión de estos asuntos en una comunidad de propietarios, porque no hay ninguna ley que habilite legalmente a administradores no propietarios para que tengan esta capacidad. En segundo lugar, la cualificación provisional nos conduce, de nuevo, a un callejón sin salida, porque los legisladores debemos de ser previsores respecto de las consecuencias de lo que disponemos, y cuando se establece una cualificación profesional hay que decir de qué naturaleza, cuál es la cualificación profesional precisa para ser administrador, y eso no lo sabemos. Por consiguiente, va a haber multitud de conflictos que se van a tener que sustanciar en los tribunales, si alguien pretende el acotamiento exclusivo, a su favor, de esta cualificación profesional.

Hacemos una corrección técnica que fue objeto de reflexión en los trabajos de la ponencia, con base en nuestra enmienda 28, para sugerir que se añada en la norma 1.^a del que va a ser artículo 17 en su 3.^o párrafo, que esta misma mayoría, es decir, la mayoría simple, se exigirá para crear la plaza de portero, conserje o vigilante cuando fuera a ser desempeñada por una persona física. Es decir, queremos rebajar de los tres quintos a la mayoría simple el acuerdo preciso para que la plaza de portero, vigilante o conserje sea desempeñada por una persona. ¿Por qué? La explicación más amplia de esto se tendrá en una proposición no de ley que vamos a presentar inmediatamente en esta Cámara, pero consideramos que en la situación de emergencia social que vive nuestro país todos debemos contribuir a facilitar la creación de empleo. Además, aunque es cierto que los porteros automáticos han representado un avance técnico innegable, es también evidente que se ha producido una rebaja de la calidad de la vida en el interior de los edificios en régimen de propiedad horizontal, porque el portero automático sólo puede sustituir al portero humano en una dimensión extraordinariamente específica y concreta. Y, si bien es verdad que es mucho más barato, no es menos cierto que si al portero se le dota de una formación profesional específica, terminará resultando más barato cuando pueda realizar tareas de bricolaje, de mantenimiento de ascensores o calderas de calefacción, de arreglo de aparatos de aire acondicionado, de limpieza de las instalaciones comunes, de vigilancia, de toma de recados, de acompañamiento de los niños al autobús escolar, de hacer determinados recados

a la vecina del quinto que es una viejecita que no puede desplazarse hasta el supermercado, etcétera. De esta manera nosotros tratamos de armonizar la conquista técnica que representa el portero automático con la complementariedad insustituible que representa el portero humano.

También mantenemos la enmienda 33, que defenderá mi compañero Jordi Pedret, y la enmienda 39 porque en el informe de la ponencia se ha omitido algo que se contenía en nuestra enmienda 39 al expediente 122/000062, y es que el Gobierno disponga de un plazo de seis meses para dictar las disposiciones de desarrollo, que en el capítulo notarial y registral van a tener, sin duda, una enorme trascendencia.

Por último, después de indicar lo que ha quedado expresamente asumido por nosotros, manifestamos nuestro desacuerdo con las enmiendas presentadas por los diferentes grupos y que concretaremos en el momento de la votación.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Aguiriano Forniés): Señor Pedret, espero que no necesite tanto tiempo como su antecesor. Tiene la palabra.

El señor **PEDRET GRENZNER**: Señor presidente, si lo que abunda no daña, es consciente el que habla de que ocupa tiempo. Por ello no va a abundar más que en un único punto que no trata de expresar elogio, que pudiera parecer como hipócrita, sino el absoluto reconocimiento, también por parte del que habla en este momento, de la labor realizada por el letrado don Alberto Dorrego, en la elaboración de este informe de ponencia que ha sido decisivo para encontrar la mayoría de los aciertos que se contienen en el informe. No quiero continuar en un clima de excesivo consenso, porque me ha tocado a mí defender uno de los puntos de discrepancia importante que mantenemos con el informe, y para ello voy a ceñirme, señor presidente y señores comisionados, a la defensa de la enmienda número 33 al expediente 122/000062, formulada por el Grupo Parlamentario Socialista.

Si fuera sólo eso, con esta expresión hubiera acabado. Hay que decir que la sencillez casi clásica de la redacción de la enmienda 33, la defiende por sí sola. Es una enmienda corta, como deben ser las leyes, que se refiere a textos actualmente vigentes en nuestro ordenamiento jurídico, que tienen engarce en el conjunto del ordenamiento procesal y que es, por tanto, inteligible. Se nos dice exactamente qué es lo que hay que hacer en cualquier caso para resolver los pleitos suscitados por aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, con una simple remisión al proceso de cognición, que está regulado en nuestra ley actual, que deja a salvo, por tanto, los problemas de transitoriedad, de recursos, etcétera, y con la única salvedad del mantenimiento evidente del procedimiento especial de equidad de la Ley de Propiedad Horizontal que tan buenos resultados ha dado a lo largo de la vigencia de la ley repetida. A ello se añade, simplemente a modo de ejemplo y en virtud del carácter especialmente pedagógico de la Ley de Propiedad Horizontal, al que se han referido otros ponentes anteriormente, la posibilidad de mantener el sometimiento a la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de arbitraje privado. Aparte de eso, la enmienda establece algo que no he sabido ver con claridad en el informe de la ponencia, que es la posibilidad de la acumulación de cuotas hasta el momento de la cele-

bración del juicio oral, cuestión que, insisto, no he sabido ver con claridad, aunque alguna alusión se hace a ello en el texto que se propone del nuevo artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Debido a ello, este turno de palabra no puede quedar en la simple defensa de la enmienda, sino que hay que ver cuáles son los defectos que, a nuestro entender, tiene el texto que se propone. Y muy brevemente, señorías, voy a hacerlo.

En primer lugar, se incurre en el vicio de pretender solucionar los problemas de la dilación en la administración de justicia a través del mecanismo recurrente de la creación de nuevos procedimientos. En cada ley sustantiva que aprobamos últimamente en la Cámara se establece un nuevo procedimiento para solucionar el problema general de la justicia. A nuestro entender, ello no contribuye a solucionar el problema, sino a aumentarlo. Además, en este caso, el nuevo procedimiento monitorio que se convierte luego en verbal, que se establece en el artículo 21, no es claro. No lo es porque es nuevo, porque no tiene engarce en leyes procesales actuales, porque no deja claro, por ejemplo, el régimen de recursos, en cuanto dice en el punto 12 del artículo 21 que si procediere el recurso contra la sentencia..., va uno a ver cuál es la legislación vigente y ve que la Ley 10/1992, en el artículo 732 dice que en los juicios verbales las sentencias no son susceptibles de apelación o no se establece, por ejemplo, disposición transitoria alguna que nos ilumine sobre qué debe ocurrir con los pleitos que estén en tablados en el momento de la entrada en vigor del texto que ahora discutimos. En segundo lugar, incurre también en el defecto de pretender una celeridad más ilusoria que real a base de eliminar garantías en el procedimiento. Estaremos todos de acuerdo en que el juicio verbal ofrece menos garantías que el juicio de cognición. La eliminación de la intervención preceptiva de letrado y procurador no parece que sea el elemento que más garantías da a un procedimiento. Por parte del Grupo Parlamentario Popular pueden existir opiniones distintas y por eso se mantiene la eliminación de la defensa técnica y en la representación procesal, pero parece que esto puede llevar más bien a la desigualdad de las partes y a la pérdida de las garantías de igualdad de armas en el procedimiento, porque lo cierto es que una comunidad administrada desde fuera de la comunidad, no por un simple propietario de aquella comunidad, difícilmente acudirá a juicio sin defensa técnica y difícilmente se producirá la igualdad, porque será imposible que el demandado comunero pueda solicitar la asistencia jurídica gratuita al haberse hecho no perceptiva la intervención de abogado. Estamos, por tanto, instaurando la desigualdad.

Pero no sólo es eso, señorías, es que se habla de un mixto de procedimiento monitorio y procedimiento verbal que luego no tiene reflejo alguno en el proyecto de ley, ya entrado en las Cortes, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que ha provocado tal galimatías —con la ratificación absoluta de la expresión, no ha sido un lapsus—, que a los pocos días de su entrada en el registro de la Cámara se ha solicitado la retirada del proyecto por parte de una institución tan poco sospechosa de radicalismo revolucionario como es el Consejo General de los Colegios de Abogados de España. Todo esto entendemos que produce una situación absolutamente incomprensible para resol-

ver problemas, porque el proyecto establece en su artículo 250, que esperamos que no llegue a ver la luz, que los procedimientos que se entablen en cualquier materia derivada de la Ley de Propiedad Horizontal se sigan en el ámbito del juicio verbal; pero luego el artículo 439 nos dice que las demandas instadas en cualquier ámbito derivado de la Ley de Propiedad Horizontal deberán revestir la forma de demanda de juicio ordinario; luego, desde el 439 hasta el quinientos y pico se desarrolla el contenido del juicio verbal que se pretende en el proyecto, que nada tiene que ver con el proyecto que se establece en la Ley de Propiedad Horizontal. Por tanto, si se aprueba este informe, tenemos planteados unos problemas de derecho temporal absolutamente insolubles, creamos un procedimiento nuevo, organizamos mayor desorganización en el gobierno o en el desgobierno de la Administración de justicia, como diría el célebre administrativista, doctor don Alejandro Nieto, y ponemos las bases para que los pleitos de propiedad horizontal, que son los que afectan de forma inmediata no sólo a los intereses sino a la convivencia de los ciudadanos, tengan una solución más difícil, más larga y más compleja. Por ello mantenemos nuestra enmienda 33, que consideramos mucho más conducente a la finalidad confesada por todos los grupos de resolver rápidamente los problemas derivados de la convivencia inmediata, que es el régimen de propiedad horizontal, y por tanto vamos a votar a favor de esta enmienda. En su momento solicitaremos la votación separada del artículo 15 del informe que da contenido al artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, para votarlo en contra.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Aguiriano Forniés): Antes de dar la palabra al portavoz del Grupo Popular, se la vamos a dar al señor Mardones para la defensa de sus enmiendas, puesto que por otras responsabilidades parlamentarias no ha podido estar al iniciarse esta Comisión.

El señor **MARDONES SEVILLA**: En primer lugar, quiero dejar constancia de la gratitud de mi grupo hacia la Presidencia por esta cortesía, ya que, como otros grupos minoritarios, hemos de atender también nuestras obligaciones en otras comisiones.

Mi grupo va a retirar las enmiendas que mantenía vivas para este trámite en Comisión, después de la lectura meditada del informe de la ponencia, una vez contrastado con el contenido en forma y en fondo de nuestras enmiendas, tanto la número 3 referida a la iniciativa popular 120/000002, como las que están dirigidas desde los números 5 a la 12 a la iniciativa del Grupo Parlamentario Catalán 122/000062. Entendemos que el fondo está recogido en el texto del informe de la ponencia, respecto al que mi grupo quiere dejar constancia de la eficaz labor desarrollada para este entendimiento por el letrado de la misma, don Alberto Dorrego. Consideramos recogidas nuestras enmiendas en su mayoría. Las otras serían cuestiones muy reglamentistas, dado el fuerte contenido de carácter reglamentario que tiene esta ley, incluso hasta en lo prolijo, pero ahí está el texto. En cuanto a la conflictividad social, con esta fórmula, como bien ha dicho el último portavoz del Grupo Socialista, y dentro de este marco de convivencia que es la propiedad horizontal en el uso de conductas cívicas

cas y sociales de los ciudadanos propietarios en este caso, nos consideramos plenamente recogidos, al menos implícitamente, en su articulado. Por tanto, señor presidente, las retiro para que no sean objeto de debate ni votación.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Aguiriano Forniés): Nos queda el Grupo Parlamentario Popular. Para la fijación de su posición con respecto a las enmiendas presentadas, señor Ortiz, cuando usted quiera.

El señor **ORTIZ GONZÁLEZ**: Voy a intentar no emular en la duración de la exposición al Grupo Socialista y, por tanto, actuaré con brevedad. Estoy seguro de que la Presidencia y los comisionados me lo agradecerán.

Estamos en presencia de una ley importante. No se trata de repetir aquello que se decía en las viejas universidades sobre la importancia de la asignatura como primera lección. (**Rumores.**)

El señor **VICEPRESIDENTE** (Aguiriano Forniés): Señor Ortiz, un momento, por favor.

Señores diputados, ¿quieren mantener un poco de silencio que apenas se le oye al señor Ortiz? (**Pausa.**) Cuando quiera.

El señor **ORTIZ GONZÁLEZ**: Se trata, señor presidente, de subrayar la trascendencia de la norma que nos ocupa. En primer lugar, por el número extraordinario de afectados, la gran mayoría de los ciudadanos españoles viven en casas de pisos y normalmente en régimen jurídico de comunidad, la comunidad del artículo 396 del Código Civil y de la Ley de 1960. En segundo lugar, por la importancia de la reforma, no es una reforma más, no es un retoque, es una reforma en profundidad de la Ley de 1960. El enunciado de la fecha y la contrastación con la fecha en la que estamos sugiere que han transcurrido cerca de cuarenta años sin apenas modificaciones, tan sólo una pequeña modificación por la Ley del año 1988 para afrontar y resolver —ciertamente con timidez— la problemática de las barreras arquitectónicas en lo que afecta a los minusválidos. En consecuencia, estamos en una ley trascendente e importante, y en la medida en que su trámite parlamentario ha trascendido a los medios de comunicación, este eco que ha tenido en ellos evidencia la importancia práctica que da la sociedad española a esta reforma.

Como decía el portavoz socialista, las líneas básicas de la reforma o los vectores, como ha dicho él, son dos en lo que concierne a las iniciativas legislativas y una más que obedece al trabajo de la ponencia. En lo que concierne a las iniciativas legislativas, a las tres iniciativas —la de carácter popular del Colegio General de Administradores de Fincas, con la firma de cerca de 800.000 ciudadanos españoles, la iniciativa del Grupo Parlamentario de Convergència i Unió y una de alcance menor pero importante de mi propio grupo— están orientadas a dos líneas fundamentales: por una parte, a plantear un nuevo régimen de acuerdos en el seno de las juntas de las comunidades de propietarios y, por otra, a una mayor efectividad en las reclamaciones de los débitos de los comuneros con sus comunidades respectivas. En definitiva, la problemática de las reclamaciones, sobre la que hemos podido constatar por la información

que se ha dado a todos los medios, y por la que están en posesión los propios administradores de fincas, que estamos en presencia nada más y nada menos que de una cifra de 30.000 millones de pesetas, o de este entorno, en reclamaciones en los momentos actuales.

En cuanto al régimen de acuerdos, se supera el planteamiento de la unanimidad, que se reserva exclusivamente para lo que concierne a la modificación del título constitutivo, con la referencia en el texto de que sólo se exige el régimen de unanimidad para este supuesto, y un planteamiento de quórum más reducidos para extremos importantes en la vida práctica de las comunidades: un quórum de tres quintos para la adopción de acuerdos relativos a la portería, al servicio de vigilancia, a los servicios comunes en general de la comunidad, al ascensor que, como subrayaba el portavoz del Grupo Catalán (Convergència i Unió), ha dejado de ser un lujo en el año que vivimos, y un quórum más reducido, de la simple mayoría, para el resto de los acuerdos, con la excepción incorporada al informe de la ponencia y a lo que será ley de propiedad horizontal, del tratamiento que se da a las infraestructuras comunes para los servicios de carácter televisivo y audiovisual del real decreto-ley correspondiente que se está tramitando como proyecto de ley independiente. En este caso el quórum recogido del texto del decreto-ley es el tercio de los propietarios, pero con la salvedad importante de que en este caso sólo es vinculante para aquellos propietarios que hayan votado en favor del acuerdo y, consiguientemente, corresponde a éstos sufragar los gastos de implantación y conservación y mantenimiento de estas infraestructuras televisivas. Cabe subrayar que el informe de la ponencia, a petición del Grupo Socialista pero acogido por todos los grupos, ha reducido al quórum del 51 por ciento, la simple mayoría, el necesario para las modificaciones que haya que introducir de cara a la supresión de barreras arquitectónicas. Este sería uno de los grandes vectores de la ley, es decir, reducir el régimen de unanimidad, lo que significa en términos prácticos la atribución de un derecho de veto a todos y cada uno de los comuneros, ya que la unanimidad ha significado en muchos casos la paralización, en la vida práctica de nuestras comunidades, de múltiples iniciativas, sugerencias y propósitos absolutamente razonables.

El segundo gran vector es dar agilidad y fluidez a las reclamaciones de las comunidades de propietarios ante los débitos de los miembros de la comunidad correspondientes. En este aspecto creemos que es un progreso importante lo que incorpora el informe de la ponencia, que no es otra cosa que la anticipación del procedimiento monitorio que ya ha entrado en la Cámara en el proyecto de ley de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como sobre este extremo ha habido una intervención casi monográfica del portavoz del Grupo Socialista, lo dejo para más adelante cuando hagamos el examen o la valoración de la enmienda 33 en la que, como digo, el señor Pedret ha hecho énfasis muy claro.

Hay un tercer vector —y ha hecho bien en subrayarlo don Carlos Navarrete, portavoz del Grupo Socialista— que es lo que concierne a la regulación de las urbanizaciones o, utilizando la terminología del texto de la ponencia, de los complejos inmobiliarios privados, sin otro propósito —y no voy a extenderme en este punto— que el de permitir la

aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal y contemplar el régimen específico de aquellas comunidades con un planteamiento en sus órganos de gobierno ágil y flexible, para evitar esas juntas gigantes si se aplicara *stricto sensu* la Ley de Propiedad Horizontal.

Junto a estas tres líneas básicas a las que responde el proyecto hay que subrayar multitud de novedades que se han introducido en el debate en Comisión, por ejemplo, la privación del derecho de voto —no así el de voz— a aquellos propietarios que estén en mora en el cumplimiento de sus obligaciones de pago o contribución a los gastos comunes; el planteamiento de lo que la señora Uría ha llamado los vecinos incómodos, introduciendo una acción de cesación de actividades prohibidas que creo que será absolutamente operativa; la incorporación del fondo de reserva, que es, digamos, el *leit motiv* de la iniciativa del Grupo Catalán (Convergència i Unió), amén de otros muchos retoques y muchas novedades en el texto como es una fórmula especial para hacer las citaciones, la emisión del certificado expedido por el secretario con el visto bueno del presidente para las transmisiones de los inmuebles, etcétera.

En definitiva, mi grupo se siente muy satisfecho del informe de la ponencia, que ha sido fruto de un importante consenso. Creo que no exagero si digo que el texto está consensuado en el entorno de un 90 por ciento, y respecto a las enmiendas que no han sido incorporadas, me imagino que el grupo que más enmiendas ha sostenido, que ha sido el Socialista, compartirá la opinión de que afectan a matices secundarios, no importantes en un texto absolutamente consensuado. Me atrevería a decir que todos somos autores de este proyecto, todos los grupos, sin ninguna excepción. Quiero subrayar, a pesar del listado largo de enmiendas que han expresado el señor Navarrete y el señor Pedret, la especial actitud para el consenso del Grupo Parlamentario Socialista. Desde esta línea quiero manifestar que el mantenimiento de estas dos enmiendas en este trámite tiene un carácter más testimonial que práctico. Si el señor Navarrete pone la mano en el corazón, seguro que en su interior —no pretendo que lo diga en voz alta— compartirá esto que acabo de decir.

Mi grupo mantiene muy pocas enmiendas, que obran en poder de todos los grupos y a las cuales voy a hacer una brevísima referencia. Hay una primera adición al artículo 11, aquel en el que se establece que las innovaciones no exigibles no serán obligatorias, y sobre todo no lo serán cuando exceda del importe de tres mensualidades —en la ley actual estas mensualidades eran dos—, esclareciendo que la aplicación de este precepto es sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17; es decir, los supuestos contemplados en el artículo 17 están sometidos al régimen de quórum, al régimen de mayorías que se establece en dicho precepto y, consiguientemente, no podría invocarse el texto del artículo 11 para supuestos contemplados en el artículo 17. Para un intérprete inteligente y avisado del proyecto de ley, o de la ley en su momento, no haría falta esta enmienda, pero creo que lo que abunda no daña y queda claramente establecido con este inciso, «sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17», que, repito, los supuestos contemplados en este precepto se someten al régimen de quórum y mayorías establecido en este precepto.

Una segunda enmienda al artículo 17, no al 16, como ha dicho el portavoz de Convergència i Unió, para el tema de los ausentes trata de incorporar un inciso al párrafo cuarto de la regla primera, que dice: «no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.» En definitiva, señorías, se trata de evitar una mala interpretación del texto que podría dar pie a un entendimiento en el sentido de que los propietarios ausentes tendrían que impugnar el acuerdo como fórmula de dar cauce a su discrepancia. Al abrirse un plazo de 30 días naturales para que manifiesten de un modo fehaciente esa discrepancia, no se les obliga a la impugnación formal de los acuerdos.

Una última enmienda, que tiene que ver con algunas planteadas por los grupos PNV y Convergència i Unió se refiere a la regulación del fondo de reserva en relación con la disposición adicional segunda. Me detengo en este punto para valorar las enmiendas que mantienen en esta materia tanto el Grupo del PNV como Convergència i Unió.

Mi grupo entiende que esta nueva regulación de la propiedad horizontal es derecho civil en el sentido más estricto del término y, consiguientemente, desde el punto de vista competencial es materia exclusiva del Estado en el sentido del artículo 149 de la Constitución. Por tanto, no cabe invocar competencias autonómicas en materia de vivienda para que las comunidades autónomas puedan regular el fondo de reserva, atribuirse funciones de vigilancia y control, atribuirse, imagino, competencias para determinar el destino de los recursos en los que se materialice este fondo de reserva. En este orden de cosas, mi grupo propone una enmienda, que espero que cuente con el apoyo de todos los grupos, incluidos el PNV y Convergència i Unió, en el sentido de que las comunidades autónomas que tuvieran asumidas estatutariamente competencias en materia de vivienda podrán dictar las normas de aplicación de lo establecido en esta disposición. Con todo, el Grupo de Convergència i Unió me ha pedido un rato de reflexión sobre el tema, petición que hago mía, y solicito a la Presidencia la interrupción para la compulsa de las enmiendas...

El señor **VICEPRESIDENTE** (Aguiriano Forniés): Señor Ortiz, está previsto para ordenar las votaciones, que son muy complejas, suspender durante unos minutos, en cuanto termine su señoría.

El señor **ORTIZ GONZÁLEZ**: En ese tiempo podemos cumplir el propósito al que he hecho referencia.

Con esto entiendo que he dado respuesta a las enmiendas del grupo PNV y Convergència i Unió, al tiempo que he expuesto las que mi grupo sostiene.

Paso a hacer una brevísima, señor presidente, valoración de las enmiendas de los restantes grupos.

El grupo de Izquierda Unida, en la persona y en la voz de don Pablo Castellano, ha formulado no tanto enmiendas como sugerencias, y sugerencias *in voce*. **(El señor presidente ocupa la Presidencia.)** Quiero decir que prácticamente en todos los casos estas sugerencias cuentan con la comprensión y simpatía de mi grupo, pero entendemos que no es éste el momento para valorarlas y, como el debate del

proyecto no ha terminado, le aseguro que en trámites ulteriores —en el Senado y al regreso, en su caso, a esta Cámara— podrán ser tomadas en consideración. La que se refiere al artículo 2.º la entiendo además muy bien, señor Castellano, desde su condición y la mía de profesionales del Derecho y de otras profesiones, pero, por otra parte, creo que está contemplada dentro del texto del proyecto la petición que S.S. formula. Entiendo que explicitarlo sería mejor, pero está perfectamente contemplado, repito, porque el precepto lo que permite claramente es que el ejercicio de cualquier tipo de actividad no menoscabe el derecho de los demás copropietarios o comuneros. Ahí entraría el ejercicio de estas actividades profesionales o mercantiles.

Vemos también con simpatía la sugerencia que hace en lo que concierne a la fianza de los administradores. Mi información es que los profesionales, que ya existen y que están regulados por normas de derecho administrativo, tienen fórmulas de fianza y fórmulas de seguro. Consiguientemente, la aceptación de su sugerencia no sería sino abundar en lo que ya existe en la praxis, aunque sé que no siempre, señor Castellano. En todo caso, asumimos el compromiso de considerar su sugerencia en trámites ulteriores.

Creo que es más que nada una corrección técnica que no habría ningún inconveniente en aceptar la inclusión de las palabras «en contra» en la segunda vez que se cita los votos en el marco del artículo 13. Es una corrección casi de estilo, que, si los demás grupos lo tienen a bien, se podría incorporar ya en estos momentos. Después me referiré a la posición de S.S. en lo que concierne al proceso de cognición, no recuerdo la expresión que ha dicho, en el disparatado proyecto de ley de enjuiciamiento civil del cual el procedimiento monitorio es simplemente una anticipación.

En cuanto a las enmiendas del Grupo Parlamentario Socialista, el señor Navarrete no ha podido dejar de sucumbir a repetir una sesión más de ponencia y ha entrado con minuciosidad y detalle en todos y cada uno de los puntos por los que ha peleado ardorosamente en el informe de ponencia. Repito que me parece —supongo que lo comparto— que ninguno de ellos es sustancial. Mi grupo va a ser fiel al informe, aun admitiendo que en algunos casos puede tener alguna dosis de razón, y prueba de ello es que casi todas las enmiendas las mantiene parcialmente. Se ha referido a los números 20, 21, 23, 24, 27, 26, 28, esta última en su deseo de hacer algo así como política social desde la ley de propiedad horizontal, fomentando la continuidad de los porteros humanos. Quiero decirle que, en trámites ulteriores de este proyecto, contemplaremos su sugerencia en lo que concierne al portero humano, no así en los demás temas.

Entendemos que la distinción de las obras en ordinarias y extraordinarias y su empecinamiento en que haya un trámite en la junta de propietarios para que ésta haga una especie de calificación casi registral sobre cuándo una obra es ordinaria o extraordinaria, no tiene entidad y además en su espíritu —quizá no en su letra— está plenamente recogido en el proyecto. Si la junta de propietarios —y se dice con toda claridad— es soberana para acordar obras ordinarias y extraordinarias, no se acaba de entender qué sentido tiene que la junta tenga que hacer además un pronunciamiento específico, una especie de calificación, repi-

to, registral, sobre cuándo una obra es ordinaria o extraordinaria.

No quiero argüir todas y cada una de las contraargumentaciones a sus enmiendas, pero tengo que decir que creo que la enmienda número 21, a los artículos 7 y 9, sobre la obligación de respetar los bienes de los demás comuneros y los elementos comunes, está sustancialmente bien recogida, y en cuanto al fondo de reserva, el cambio de «deberán» por «podrán» que introdujimos en el último momento en la discusión de ponencia permitirá que las comunidades de propietarios utilicen el fondo de reserva no sólo para los gastos de conservación y mantenimiento, no sólo para el contrato de mantenimiento, no sólo para la firma de un contrato de seguro, sino también para las necesidades comunes ordinarias de la comunidad.

Y paso a referirme, para empezar a acabar, señor presidente, al empecinamiento de algunos grupos en rechazar el procedimiento monitorio, que no ha merecido una argumentación contraria o de fondo respecto a lo que intrínsecamente significa ese procedimiento. Hay sólo una apelación a no introducir nuevos tipos de procesos o a que, como quiera que la ley de enjuiciamiento civil todavía no es ley en sentido estricto, no es ley formal, no tiene sentido su anticipación. Vuelvo a insistir a los portavoces de Izquierda Unida y del Grupo Parlamentario Socialista, y singularmente al señor Pedret, que me hubiera gustado que me arguyeran contra la bondad intrínseca del procedimiento monitorio. Dígame si no es un procedimiento sumario, si no es un procedimiento rápido, si no es un procedimiento que se espera que sea efectivo. Esos argumentos de fondo habrían abierto, sin duda, la sensibilidad de mi grupo y la de este portavoz. El hecho de que se proceda a anticipar un proceso que está incorporado a un proyecto de ley que ya ha entrado en la Cámara me parece que no es argumento sustancial para insistir fervorosa y ardorosamente en la pura remisión al procedimiento de cognición.

Y yendo a extremos concretos de la exposición del señor Pedret, quiero decirle que la acumulación de cuotas está prevista en el apartado 11 del artículo 21 con toda claridad. En cuanto al derecho transitorio, en las enmiendas técnicas que propone el letrado, a las que después me referiré, figura una disposición transitoria en la que se dice —porque hay una excelente coordinación entre este grupo parlamentario y el letrado de la Cámara, no tenga duda, señor Pedret— que las normas procesales no serán de aplicación a los procesos ya iniciados, sino a los que se inicien a partir de la entrada en vigor de la ley. Y en cuanto a discrepancias o disparidades entre el procedimiento monitorio que se incorpora al proyecto que debatimos y el que figura en la ley de enjuiciamiento, le recuerdo que el nuevo texto, el final, se ha acomodado ya, por sugerencia de este portavoz, al proyecto de la ley de enjuiciamiento civil que ya ha entrado en la Cámara. Admito que en una primera versión que manejamos en ponencia esto no era así, pero en la última, en la que es objeto de debate, en la que es informe de la ponencia en sentido formal, se ha producido ya una acomodación al texto de la ley de enjuiciamiento que ha entrado en la Cámara.

Señor presidente, paso a referirme a dos o tres extremos importantes. El primero es que el letrado ha redactado unas enmiendas de corrección técnica que creo que obran en

poder de todos los señores comisionados, y desde luego de los portavoces, en las que se recogen cuestiones y planteamientos que ya hemos abordado en ponencia. Por ejemplo, incorporar el nuevo texto del artículo 396 como disposición adicional, en consecuencia, incorporar un artículo 1.º en el que se defina el objeto de la ley: la presente ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de copropiedad sobre los pisos y locales de negocio establecida en el artículo 396 del Código Civil que se denominará propiedad horizontal. También incorporar un artículo 2, en el que se dice cuál es el ámbito de aplicación de la ley y a qué tipos de comunidades de propietarios es de aplicación. En otra enmienda se recoge la disposición de tipo transitorio a que acabo de aludir en mi réplica a las objeciones formuladas por el señor Pedret al procedimiento monitorio, y en otra enmienda de tipo sistemático se articula la normativa que figura en el informe de ponencia por obra y gracia de las enmiendas del Grupo Parlamentario Socialista y del Grupo Parlamentario Popular en lo que se refiere a los complejos inmobiliarios privados como un capítulo tercero del proyecto de ley.

Pido a los grupos que se pronuncien sobre la aceptación —con la que cuento puesto que de esto se habló en ponencia— de estas enmiendas técnicas del letrado.

Una cuestión que queda pendiente, señor presidente, como ha sucedido con otros proyectos de ley, es la de la exposición de motivos o preámbulo, que me temo que habrá que remitir al Senado, como se ha hecho en otra ocasión. Parece lógico que en el orden natural de las cosas, una vez que se apruebe la parte dispositiva del texto del proyecto, la exposición de motivos o preámbulo sea coherente con él, tarea que creo que concierne al Senado o que habrá que contemplar cuando regrese el proyecto a esta Cámara.

Concluyo, señor presidente, manifestando la satisfacción de mi grupo por este proyecto, que creo que es eficaz para resolver los problemas que le inspiran. Creo también que el consenso que se ha logrado y la forma de trabajo que hemos tenido en Comisión son modélicos, y por ello quiero agradecer a todos los grupos su colaboración. Y no puedo acabar, naturalmente, sin reiterar, como han hecho los demás grupos de la Cámara, el agradecimiento de mi grupo y el mío personal por la excelente, extraordinaria, creativa e insustituible labor del letrado don Alberto Dorrego, sin cuya presencia habría sido difícil la tramitación de este proyecto, que no nace de un proyecto del Gobierno o de una proposición de ley de un grupo parlamentario, sino de un batiburrillo —permítame la expresión coloquial, señor presidente— de iniciativas, con enmiendas las unas sobre las otras. Lograr un texto que haya servido de base para este trámite parlamentario de formulación de enmiendas ha sido mérito de todos, pero muy especialmente del letrado don Alberto Dorrego.

El señor **PRESIDENTE**: Se suspende la sesión durante unos minutos para ordenar la votación y también para que, en su caso, puedan los grupos llevar a cabo la reflexión que habían anunciado, cuyo fruto, como es natural, ruego que se transmita a la Mesa una vez concluido.

Se suspende la sesión por un tiempo de diez minutos. **(Pausa.)**

Se reanuda la sesión.

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, se reanuda la sesión.

El señor Ortiz había anunciado que iba a hacer reflexiones y teniendo en cuenta que la suspensión de la sesión se ha extendido durante más minutos de los previstos, seguro que habrán fructificado con mayores avances en la reflexión.

Señor Ortiz.

El señor **ORTIZ GONZÁLEZ**: Así es.

Se trata, señor presidente, de retirar nuestra enmienda a la disposición adicional segunda e introducir al comienzo del texto de la misma un inciso que diga: «Sin perjuicio de las competencias de las comunidades autónomas», y seguiría el texto.

El señor **PRESIDENTE**: Esa transacción alcanzaría a las enmiendas que respectivamente mantienen el Grupo Vasco y el Grupo Catalán (Convergència i Unió).

A los efectos de pronunciarse sobre ese ofrecimiento, en primer lugar, le doy la palabra a la señora Uría.

La señora **URÍA ECHEVARRÍA**: A mi grupo le parece aceptable la transacción que nos ofrece el Grupo Popular y la votaremos favorablemente.

El señor **PRESIDENTE**: Por tanto, S.S. retira la enmienda.

La señora **URÍA ECHEVARRÍA**: No tenía enmiendas sobre ese apartado, aunque había manifestado que apoyaría la de Convergència i Unió.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Recoder.

El señor **RECODER I MIRALLES**: Señor presidente, yo sí había mantenido una enmienda; de hecho, era el texto original de nuestra proposición de ley, que retiro en beneficio de esa transacción.

Le había propuesto al señor Ortiz un texto que me gustaba más, que decía: «Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las comunidades autónomas.» Veo que él propone una redacción más breve, aunque el significado es el mismo. **(El señor Ortiz González: Es lo mismo.)**

Le ruego que reflexione sobre ello, pero, en todo caso, retiro mi enmienda.

El señor **PRESIDENTE**: Antes de iniciar las votaciones y en el capítulo de gratitudes, entiendo oportuno agradecer la presencia en la sala de quienes fueron promotores de la iniciativa popular, a quienes la Comisión de Justicia e Interior se ha sentido muy complacida de invitar para que estuvieran presentes en el debate.

Vamos, pues, a proceder a las votaciones. En primer término, votamos las enmiendas de la señora Almeida Castro, del Grupo Parlamentario Mixto. Si ningún grupo quiere votación separada, lo haremos conjuntamente.

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, uno; en contra, 22; abstenciones, 12.

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Las enmiendas del Grupo de Coalición Canaria han sido retiradas, por lo que votamos a continuación la enmienda número 16 del Grupo Vasco (EAJ-PNV).

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, dos; en contra, 32; abstenciones, una.

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

La enmienda que mantenía el Grupo Catalán (Convergència i Unió) ha sido retirada, por lo que vamos a votar, en primer término, las enmiendas 1 y 3 del Grupo de Izquierda Unida.

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, uno; en contra, 22; abstenciones, 13.

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Enmiendas números 4 y 5 del citado grupo.

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 12; en contra, 21; abstenciones, dos.

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Enmienda número 2 del mismo grupo.

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, uno; en contra, 32; abstenciones, dos.

El señor **PRESIDENTE**: Queda rechazada.

Votamos, a continuación, las enmiendas del Grupo Socialista. En primer lugar, las números 27, 33 y 39.

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 12; en contra, 23.

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas. Resto de las enmiendas del Grupo Socialista.

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 11; en contra, 23; abstenciones, una.

El señor **PRESIDENTE**: Quedan rechazadas.

Votamos a continuación las tres enmiendas transaccionales ya conocidas por todos los grupos, en cuanto a la tercera de ellas con la redacción a la que ha hecho referencia el señor Ortiz en su intervención anterior y en los términos aceptados por el Grupo Catalán (Convergència i Unió) como parte de la transacción que motivó la retirada de su enmienda.

¿Algún grupo quiere alguna votación separada de estas tres transaccionales?

El señor **NAVARRETE MERINO**: No se me alcanza si como enmiendas transaccionales, además de la concierne a la disposición adicional, se les atribuye ese carácter a las que se nos han presentado por escrito esta mañana, la primera, segunda y tercera. Si fuera así, pediríamos la

votación separada de la que aparece en segundo lugar, referida al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, conforme al texto de la ponencia, que concierne al párrafo cuarto de la regla 1.^a

El señor **PRESIDENTE**: Efectivamente, señor Navarrete, se le alcanzaba bien.

Vamos a proceder, en primer lugar, a la votación de la enmienda transaccional número 2, que es la que afecta al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Efectuada la votación, dijo:

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobada por unanimidad.

Votamos a continuación las otras dos enmiendas transaccionales, vuelvo a repetir, en cuanto a la tercera de ellas con la corrección del texto inicialmente sometido, producto de la reflexión del Grupo Popular, manifestado por su portavoz y aceptado por el Grupo Catalán (Convergència i Unió).

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 24; en contra, 11.

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobadas.

Votamos por asentimiento, señorías, salvo que algún grupo lo solicitara mediante otro procedimiento, las enmiendas de corrección técnica ya conocidas y que han sido sometidas a los portavoces. **(Pausa.)**

Quedan aprobadas.

Teniendo en cuenta que no hay exposición de motivos de esta proposición de ley, que en su caso deberá procurar el Senado en su tramitación en esa Cámara, vamos a proceder a la votación del dictamen.

En primer lugar, votamos el artículo 7 de la proposición, que se refiere al artículo 13.6, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal.

El señor **NAVARRETE MERINO**: Para una cuestión de orden, señor presidente.

Como las últimas modificaciones al informe de la ponencia se han presentado esta mañana, hay cierta confusión, al menos por nuestra parte, de a qué artículo se refiere cada una de las enmiendas. Pediría, si es posible, que cada vez que votemos se indique a qué artículo hace referencia.

El señor **PRESIDENTE**: Habrá visto S.S. que la pormenorización ha sido exhaustiva, de manera que espero que no esté confuso sino iluminado y pueda votar con conocimiento de causa. ¿Quiere S.S. que lo vuelva a repetir la Presidencia? **(Denegaciones.)**

Votamos ese artículo del dictamen.

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 34; abstenciones, una.

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobado.

En segundo lugar, votamos la modificación que afecta al artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, apartado segundo.

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 23; en contra, 11; abstenciones, una.

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobado.

Dentro del artículo 15 del informe de la ponencia de la proposición de ley que se refiere al artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, vamos a hacer dos votaciones, en primer lugar la que se refiere a los apartados 4, 5, 6, 7, 8 y 9 y después la parte de la proposición que afecta al artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 23; en contra, doce.

El señor **PRESIDENTE**: Quedan aprobados.

Resto del artículo 15, en relación con el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: votos a favor, 24; en contra, 11.

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobado.

Resto del texto de la proposición de ley según el informe de la ponencia, con el resultado del debate llevado a cabo esta mañana, por tanto en el texto definitivo que se somete a votación.

Efectuada la votación, dijo:

El señor **PRESIDENTE**: Queda aprobado por unanimidad.

Por tanto, queda aprobada en estos términos, con competencia legislativa plena, esta proposición de ley para su remisión al Senado.

Terminado el orden del día, señorías, con la advertencia de que se suspende hasta la semana del día 9 la ponencia de las distintas proposiciones de ley relativas a las parejas de hecho, se levanta la sesión.

Era la una de la tarde.

Edita: **Congreso de los Diputados**. C/. Floridablanca, s/n. 28071 Madrid
Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional**. B.O.E.
Avda. Manoteras, 54. 28050 Madrid. Teléf.: 91 384 15 00. Fax: 91 384 18 24

Depósito legal: M. 12.580 - 1961