

**PROBLEMAS LINGÜÍSTICOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO A DISFRUTAR PLENAMENTE DE LA
VIVIENDA**

**Dr. José Manuel de Torres Perea
Profesor Titular de Derecho Civil**

Artículo Recibido: 26/01/2015

Artículo Aceptado: 17/02/2015

I Resumen

El ensanchamiento realizado por la doctrina del TEDH del concepto vida privada y familiar protegido por el artículo octavo del CEDH implica que se comprenda en el mismo ámbitos “no íntimos” que puedan afectar esencialmente la “calidad de vida” en el domicilio. En este trabajo se realiza un estudio de la evolución de esta doctrina y se propone su aplicación a los supuestos en los que por razón del desconocimiento de la lengua mayoritaria un propietario de vivienda pueda ser privado de su derecho a deliberar y participar en las juntas de propietarios de su comunidad que decidan sobre cuestiones que puedan afectar su pleno y efectivo derecho a la vida privada y familiar en su domicilio.

Abstract

The broadening of the concept “right to private and family life” carried out by the European Court of Human Rights implies to include in it non-intimate areas which can significantly impact on the quality of life in the enjoyment of the dwelling. In this paper, we study the development of European Court’s case law on this matter in order to propose applying it to some special cases. We refer to the situation in which a dwelling’s owner is excluded from the deliberation and participation of the condominium owners meeting due to his lack of knowledge of the language chosen by the majority of the proprietors to communicate with each other. As the decisions of the owners meeting can affect the effective exercise of the right to private and family life of the proprietors, we examine whether it is appropriate to protect this right in such a case.

II Palabras clave

lengua, idioma, derecho a la vida privada y familiar, intimidad personal y familiar, tribunal europeo de derechos humanos, propiedad horizontal, acuerdos de la junta de propietarios, junta de propietarios, domicilio, vivienda

Key words

language, idiom, right to private and family life, personal and family privacy, European Court of Human Rights, condominium, agreements of the condominium owners meeting, condominium owners meeting, domicile, dwelling

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

III Introducción

La vivienda es el centro de la existencia de toda persona. Es su lugar de ocio y descanso, el núcleo de su vida familiar, posiblemente su mayor inversión, a veces vitalicia, a la cual suele destinar la mayor parte de sus ingresos. Igualmente el domicilio se manifiesta como una auténtica proyección de la personalidad del individuo; de hecho, probablemente es donde puede plenamente desarrollarse sin someterse al escrutinio ajeno, ni a limitaciones impuestas a favor de terceros. Puede concluirse que la vivienda es el “Santa sanctorum” de cada individuo, que le sirve y le protege, es ese hogar que proviene etimológicamente del vocablo latino “focus” traducible como fuego u hoguera, una bella metáfora del origen del concepto que aglutina a la familia.

Esta realidad no puede pasar inadvertida a la hora de organizar la protección que el Estado debe garantizar a la personalidad y ejercicio de los derechos fundamentales de toda persona. De alguna forma debe contemplarse y concretarse en un elenco de supuestos que quizá solo la evolución de la casuística sea capaz de desvelar. Precisamente en este trabajo proponemos un estudio de la protección de este ámbito desde la perspectiva de la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, es decir a partir de una concepción notablemente ampliada del derecho a la vida privada y familiar regulado por el art. 8 CEDH, así como el estudio de una de las facetas que esta amplia visión de este derecho podría abarcar. Nos referimos a la garantía del pleno disfrute de la propia vivienda o domicilio, que comprende también el derecho a una vida sana y armoniosa libre de intrusiones perjudiciales. Protección que igualmente puede alcanzar al ámbito profesional, englobando dentro del concepto “domicilio” también el profesional. Proponemos dar un paso más y estudiar si podemos incluir en el campo de protección las actuaciones que la propia junta de propietarios pueda imponer que afecten al pleno disfrute de la vivienda cuando el propietario pueda quedar excluido de la toma de decisiones por desconocer la lengua elegida para deliberar.

Puede que formalmente el acuerdo sea vinculante, pero si lo que se decide es que un propietario no pueda ejercer su profesión en su domicilio, o que no pueda acceder a ciertas partes del edificio, o que se va a destinar una zona común a local comercial para instalar una cafetería o pub justo debajo de su vivienda, o establecer una servidumbre a favor de la comunidad en su terraza, o que no puede ver canales de televisión de una determinada lengua a través de la antena parabólica, o que no va poder poner toldos en sus ventanas, o tener mascotas en casa... -por poner solo algunos ejemplos-, quizá el hecho de no haber podido participar en la toma de decisiones por no conocer la lengua mayoritaria de los comuneros, el no haber podido influir en dicha toma de decisiones, ni votar con conocimiento de causa, provoque una merma de su derecho al pleno disfrute de su vivienda, entendida como una extensión del derecho a la vida privada y familiar, y por tanto merezca ser amparado en su pretensión frente a la comunidad a fin de ser restituido en la pleno disfrute de su hogar.

Conforme a esta estructura analizamos la materia en dos secciones, la primera en la que analizamos la evolución de la doctrina del TEDH al aplicar el artículo octavo del

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

Convenio, y la segunda en la que profundizamos en nuestra propuesta, es decir la posible protección del derecho a disfrutar de la vivienda cuando se impida por razón de lengua participar en la toma de decisiones que afecten seriamente a dicho pleno disfrute. Este nuevo enfoque que ya apunté en mi anterior trabajo sobre la materia⁶⁵, se contempla como una alternativa al vacío legal que hoy por hoy adolece nuestro Ordenamiento al respecto.

IV Concepción ampliada del derecho a la vida privada y familiar regulado por el art. 8 CEDH

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos considera que el artículo octavo de la Convención Europea de Derechos Humanos ofrece una protección más amplia que la del estricto “derecho a la privacidad”⁶⁶, en esta línea ha sido definido por Warren y Brandeis como la posibilidad de poder establecer determinadas zonas o ámbitos protegidos frente a cualquier injerencia exterior⁶⁷. Dentro de esta amplia concepción del derecho a la intimidad personal y familiar, se encauza su interpretación mediante el concepto “derecho a la vida familia”, entendido como y de la necesidad de garantizar la intimidad y la vida privada que la Resolución 426 de la Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa definió en 1970 como “el derecho de vivir la vida de cada uno con un mínimo de interferencia, comprendiendo la vida privada, la familia y la vida en el domicilio”⁶⁸.

Desde esta perspectiva es muy relevante el asunto Niemitz contra Alemania, de 16 de diciembre de 1992, en el cual el TEDH señaló que sería excesivamente restrictivo intentar limitar el concepto “vida privada” a un círculo íntimo en el que cada uno pueda desarrollar su vida personal, añadiendo que debe incluirse la posibilidad de mantener relaciones con sus semejantes.

El primer párrafo del artículo 8 CEDH señala que “toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y correspondencia”, por tanto de redacción parecida al art. 18 de la Constitución española que garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen, añadiendo que el domicilio es inviolable. Dentro de la noción “domicilio” engloban tanto el TC español como el TEDH también el profesional a efectos de protección.

⁶⁵ TORRES PEREA, José Manuel de, “La lengua de redacción del acta de la junta de propietarios” *Revista de Llengua i Dret*, N.º 54, Diciembre 2010. Pp.101-134. Se recomienda igualmente la lectura de RODRIGUEZ VERGARA, Ángel, “No solo mis derechos. Las lenguas comunitarias en los “lugares europeos de retiro” en *El lugar europeo de retiro*, obra dirigida por ECHEZARRETA FERRER, Mayte, Granada, 2005, pp. 122-128; y VERNET, Jaume y PUNSET, Ramón, *Lenguas y constitución*. Madrid. 2007

⁶⁶ En este sentido SANTOLAYA MACHETTI, Pablo en “El Derecho a la vida privada y familiar (Un contenido notablemente ampliado del derecho a la intimidad)”, *La Europa de los Derechos. El Convenio Europeo de Derechos Humanos*, Coordinado por GARCÍA ROCA, Javier y SANTOLAYA MACHETTI, Pablo, Madrid 2009, pp.545-566, p.546. Autor que cita a Heringa, Aalt Pilleen y Zwaak, Leo: “Right to Respect Privacy”, en *Theory and Practice of the European Convention On Human Rights*, Pieter Van Dijk y otros editor, Amberes-Oxford, 2006, pp.664-750

⁶⁷ WARREN y BRANDEIS, en la Harvard Law Review, citados por SANTAOLAYA MACHETTI, Pablo, ob.cit. p.546.

⁶⁸ Citado por SANTAOLAYA MACHETTI, Pablo, p.547.

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

No obstante, el TEDH ha ensanchado el concepto de “vida privada” hasta límites inicialmente insospechados, a título de ejemplo podemos recoger igualmente la doctrina emanada del asunto Sidabras y Dziautas contra Lituania de 27 de julio de 2004 al afirmar que afectan al derecho a la vida privada aquellas actuaciones que en un grado significativo afecten a la posibilidad de los recurrentes a relacionarse con el mundo exterior, y les cree serias dificultades para ganarse la vida, con obvias repercusiones en el disfrute de su vida privada.

En esta línea es importante subrayar que el art. 8 del Convenio protege un derecho a la vida familiar que trasciende y ensancha el derecho a la intimidad familiar previsto por el art. 18 CE⁶⁹, igualmente el TEDH va más lejos al incluir en el ámbito familiar elementos distintos a los normalmente considerados como íntimos. Dentro de estos aspectos no íntimos destaca la incidencia del medio ambiente en la vida familiar.

Procede ya entrar en el estudio del conocido caso López Ostra contra España de 9 de diciembre de 1994⁷⁰, en este caso el Tribunal Europeo consideró que la contaminación medioambiental puede afectar al bienestar personal e impedir que una persona disfrute plenamente de su domicilio mermando su vida privada y familiar cuando afecte seriamente a su salud. Se trataba de un asunto en el que habiéndose instalado una planta de tratamiento de residuos en las inmediaciones de una vivienda, ésta sufrió tales inmisiones que la hizo prácticamente inhabitable. Sin embargo, ni la Administración española había atendido la reclamación de los propietarios perjudicados, ni el Tribunal Constitucional español consideró que tales hechos y resultados infringieran los derechos fundamentales reconocidos por la Constitución española. El Tribunal de Estrasburgo condenó al estado español al estimar que no se había respetado el justo y necesario equilibrio que debe prevalecer entre los intereses los individuales y los generales en perjuicio del efectivo disfrute del derecho a la vida privada y familiar de la recurrente⁷¹. Se concluye que esta decisión ofrece una visión mucho más amplia del concepto “vida familiar” comprendido en el supuesto de hecho del artículo 8 CEDH de lo que tradicionalmente se había considerado. Ensanchamiento que se corresponde con la esfera “no íntima” de la vida familiar que merece ahora protección y se yuxtapone a otros supuestos ya mencionados que afectan a la posibilidad de disfrutar efectiva y plenamente la vida familiar.

En esta línea pueden destacarse otras decisiones del TEDH, a título de ejemplo el asunto Guerra y otros contra Italia⁷², en el cual se condenó a Italia por no informar de los riesgos para la salud que podía causar una fábrica de productos químicos tóxicos a

⁶⁹ SANTAOLAYA MACHETTI, Pablo, *El derecho a la vida familiar de los extranjeros*, Valencia, 2004.

⁷⁰ López Ostra contra España (demanda n. 16798), Sentencia de 9 de diciembre de 1994. Vol. 303-C (R.Westlaw-Aranzadi TEDH 1994\3)

⁷¹ Véase CARRILLO DONAIRE, J.A. y GALÁN VIOQUE, R.: “¿Hacia un derecho fundamental a un medio ambiente adecuado?” *Revista española de Derecho Administrativo*, nº 86, 1995, p.271

⁷² Guerra y otros contra Italia (demanda n. 14967/89), Sentencia de 19 de febrero de 1998 R. 1999-I (nº64), 210. (Ref. Westlaw-Aranzadi TEDH 1998\2).

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

los vecinos de la misma, por impedirse el efectivo disfrute de la vida privada y familiar de los mismos⁷³.

Una sentencia innovadora que nos muestra el progresivo ensanche del ámbito de aplicación del art. 8 CEDH es la del asunto Hatton y otros contra el Reino Unido de 2 de octubre de 2001⁷⁴. En esta ocasión los recurrentes alegaron que las inmisiones acústicas causadas por el ruido producido por el tráfico aéreo nocturno les provocaba un grave problema para la salud con repercusiones para el sueño. Por ello y al resultar claramente insuficientes las medidas adoptadas por la autoridad competente para paliar dichas perturbaciones demandaron al estado británico al considerar menoscabado su derecho a la vida privada y familiar en virtud de lo previsto por el señalado artículo octavo del Convenio. El Tribunal de Estrasburgo consideró probada la violación de dicho derecho⁷⁵.

Posteriormente en el asunto Moreno Gómez contra España⁷⁶ volvió a tratarse sobre un problema medioambiental en relación con el derecho a la vida privada y familiar regulado por el artículo octavo del Convenio, con ocasión de inmisiones acústicas. En este caso se ante el recurso de amparo planteado solicitado que las autoridades españolas eran responsables de controlar el ruido proveniente de varios locales de vida nocturna que se situaban en la calle de los afectados, ruidos que les impedían conllevar una vida aceptable en sus propios domicilios, el Tribunal Constitucional español no concedió el amparo solicitado por no considerar probado que existiera conexión entre el ruido y daños alegados, y que en todo caso los perjuicios que se decían causados no tenían una dimensión suficiente para merecer protección constitucional.

Por el contrario el Tribunal de Estrasburgo entendió que por la ubicación del domicilio de los recurrentes era evidente que la vida privada y familiar dentro del mismo se veía seriamente afectada por las inmisiones acústicas provenientes de un sinfín de locales de ocio (bares, discotecas) situados en los alrededores del mismo y que dichas graves perturbaciones impedían el efectivo y pleno disfrute de la vida privada y familiar de sus ocupantes hasta el punto de no poder seguir una vida normal. Más aún, en este caso afirmó que no podía exigirse a quien vivía en dicha zona que probase la existencia de unos ruidos e inmisiones que eran notorios y sobradamente conocidos por las autoridades, especialmente cuando los propios informes de la policía aportados a autos certificaban la existencia de dichos ruidos, cuyo nivel de contaminación acústica era inaceptable y superaba con creces el máximo permitido y el reiterado incumplimiento de los bares y discotecas allí situados que no observaban el horario de

⁷³ Véase CANDELA SORIANO, Mercedes, "The Reception Process in Spain and Italy", en *A Europe of Rights, The Impact of the ECHR on National Legal Systems*, editado por Keller, Hellen, y Stone Sweet, Alec, Oxford 2008.

⁷⁴ Hatton y otros contra el Reino Unido de 2 de octubre de 2001. (ref. Aranzadi TEDH 2001\567).

⁷⁵ El precedente fue sin duda la sentencia Powell y Rainer contra el Reino Unido de 21 de febrero de 1990, en la que los recurrentes alegaban que el aumento de tráfico aéreo del aeropuerto de Heathrow les causaba tales inmisiones acústicas que les impedían el efectivo disfrute del derecho a la vida privada y familiar previsto por el artículo 8 CEDH. Sin embargo, en esta temprana ocasión el Tribunal de Estrasburgo no consideró que tales hechos afectaran al derecho protegido por el artículo octavo.

⁷⁶ Moreno Gómez contra España (exp. 4143/02), Sentencia de 16 de noviembre de 2004 (R.2004-X, 327). (Ref. Westlaw-Aranzadi TEDH 2004\68)

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

cierre. Por todo ello el Tribunal de Estrasburgo, atendiendo a que dichas inmisiones intolerables habían durado años volvió a ensanchar el ámbito de aplicación del artículo 8 del Convenio para dar cabida a esta pretensión y estimó que se había violado lo dispuesto por dicho artículo octavo al no respetarse el derecho del recurrente al disfrute efectivo de su vida privada y familiar.

El Tribunal de Estrasburgo dictó nueva sentencia sobre daños medioambientales en relación con la vida propia y familiar dos años después en el asunto Giacomelli contra Italia⁷⁷. Se condenó a dicho estado al amparo del artículo octavo del Convenio por no haber realizado una valoración del impacto medioambiental, tal como exigía la legislación vigente, que hubiera podido detectar las emisiones perjudiciales causadas por una planta de residuos cuyas inmisiones finalmente afectaron gravemente a las viviendas de los reclamantes situadas a treinta metros de la referida instalación.

Este ensanchamiento del supuesto de hecho protegido por el art. 8 CEDH en su aplicación por el TEDH se ha visto consolidado en numerosos casos resueltos por el alto tribunal, entre ellos podemos destacar: Caso Taskin y otros contra Turquía. Sentencia de 10 noviembre 2004⁷⁸; Caso Lemke contra Turquía. Sentencia de 5 junio 2007⁷⁹; Caso Ledyayeva y otros contra Rusia. Sentencia de 26 octubre 2006⁸⁰; Caso Hardy and Maile contra Reino Unido. Sentencia de 14 febrero 2012⁸¹; Caso Dubetska y otros contra Ucrania. Sentencia de 10 febrero 2011⁸²; Caso Mileva and others contra Bulgaria. Sentencia de 25 noviembre 2010⁸³; Caso Bacila contra Rumania. Sentencia de 30 marzo 2010⁸⁴; Caso Tatar contra Rumania. Sentencia de 27 enero 2009⁸⁵; Caso Udovicic contra Croacia. Sentencia de 24 abril 2014⁸⁶; Caso Dees contra Hungría. Sentencia de 9 noviembre 2010⁸⁷.

Según esta doctrina, el bien jurídico protegido, derecho a la vida privada y familiar puede verse violado por circunstancias tales como la construcción de un cementerio cercano a la vivienda del perjudicado por afectar a la “calidad de vida del mismo” (Caso Dzemyuk contra Ucrania. Sentencia de 4 septiembre 2014⁸⁸), la cercanía de una estación ferroviaria (Caso Bor contra Hungría. Sentencia de 18 junio 2013⁸⁹), la explotación de una cantera de piedra (Caso Martínez Martínez y Pino Manzano contra España. Sentencia de 3 julio 2012⁹⁰), la instalación de un club informático en edificio residencial (Caso Mileva and others contra Bulgaria. Sentencia de 25 noviembre

⁷⁷ Giacomelli contra Italia (exp. 59909789, Sentencia de 2 de noviembre de 2006. (Ref. Westlaw-Aranzadi TEDH 2006\64).

⁷⁸ Taskin y otros contra Turquía. Sentencia de 10 noviembre 2004. TEDH 2004\85

⁷⁹ Lemke contra Turquía. Sentencia de 5 junio 2007. TEDH 2007\38

⁸⁰ Ledyayeva y otros contra Rusia. Sentencia de 26 octubre 2006. TEDH 2006\61

⁸¹ Hardy and Maile contra Reino Unido. Sentencia de 14 febrero 2012. JUR 2012\55094

⁸² Dubetska y otros contra Ucrania. Sentencia de 10 febrero 2011. JUR 2011\37823

⁸³ Mileva and others contra Bulgaria. Sentencia de 25 noviembre 2010. JUR 2010\389784

⁸⁴ Bacila contra Rumania. Sentencia de 30 marzo 2010. JUR 2010\96295

⁸⁵ Tatar contra Rumania. Sentencia de 27 enero 2009. JUR 2009\33869

⁸⁶ Udovicic contra Croacia. Sentencia de 24 abril 2014. JUR 2014\119596;

⁸⁷ Dees contra Hungría. Sentencia de 9 noviembre 2010. JUR 2010\367178

⁸⁸ Dzemyuk contra Ucrania. Sentencia de 4 septiembre 2014. TEDH 2014\56

⁸⁹ Bor contra Hungría. Sentencia de 18 junio 2013. TEDH 2013\59

⁹⁰ Martínez Martínez y Pino Manzano contra España. Sentencia de 3 julio 2012. TEDH 2012\64

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

2010⁹¹), o por la célebre “crisis de las basuras” que sufrió Italia en 2012 que provocó que toneladas de basuras se acumulasen en las calles de Campania creando vertederos ilegales (Caso Di Sarno y otros contra Italia. Sentencia de 10 enero 2012⁹²). Junto a estas decisiones, encontramos otras que amplían la aplicación del artículo 8 CEDH a la protección del individuo ante agresiones que pueda sufrir de sus vecinos, como en el caso Caso Dordevic contra Croacia. Sentencia de 24 julio 2012. JUR 2012\255131⁹³. Todo este elenco de supuestos nos ayuda a comprender la evolución que en las últimas décadas ha experimentado la protección del derecho a la vida privada y familiar y su verdadero alcance. Igualmente nos aporta las claves para entender la propuesta que hacemos en la segunda parte de este trabajo⁹⁴.

V Problemas lingüísticos en las comunidades de propietarios y el derecho a disfrutar efectiva y plenamente del domicilio

Decíamos al principio que es nuestro propósito estudiar si podemos incluir en el campo de la protección del derecho a la vida privada y familiar, más concretamente en el ámbito de protección del domicilio como centro de la vida privada y familiar, las actuaciones que en inmuebles sitios en edificios en régimen de propiedad horizontal (en Latinoamérica, llamdo condominio) la propia junta de propietarios del inmueble pueda decidir y que afecten al pleno y efectivo disfrute de la vivienda cuando el propietario pueda quedar excluido de la toma de decisiones por desconocer la lengua elegida para deliberar.

Decíamos anteriormente que quizá pueda que formalmente dichos acuerdos de la Junta de Propietarios sean vinculantes, pero que si lo que se decide es que un propietario no pueda ejercer su profesión en su domicilio, o que no pueda acceder a ciertas partes del edificio, o que se va a destinar una zona común a local comercial para instalar una cafetería o pub justo debajo de su vivienda, o establecer una servidumbre a favor de la comunidad en su terraza, o que no puede ver canales de televisión de una determinada lengua a través de la antena parabólica, o que no va poder poner toldos en sus ventanas, o tener mascotas en casa... -por poner solo algunos ejemplos-, quizá el hecho de no haber podido participar en la toma de decisiones por no conocer la lengua mayoritaria de los comuneros, el no haber podido influir en dicha toma de decisiones, ni votar con conocimiento de causa, pudiera

⁹¹ Mileva and others contra Bulgaria. Sentencia de 25 noviembre 2010. JUR 2010\389784

⁹² Caso Di Sarno y otros contra Italia. Sentencia de 10 enero 2012. TEDH 2012\2

⁹³ Caso Dordevic contra Croacia. Sentencia de 24 julio 2012. JUR 2012\255131, en este supuesto el TEDH consideró que mediaba una violación del derecho a la vida privada y familiar por el acoso a un menor minusválido psíquico por sus vecinos.

⁹⁴ Doctrina que finalmente fue ya recibida por el TC español, que en el asunto resuelto por la STC 119/2001, de 29 de mayo de 2001 aplicó la doctrina emanada del ya referido caso López Ostra contra España a un caso de inmisiones intolerables de carácter medioambiental, en concreto por inmisiones acústicas provenientes de bares y discotecas sitios cerca del domicilio de los perjudicados por entender que la continua exposición a tales ruidos intolerables afectaban al derecho constitucional del art. 18 que garantiza la intimidad personal y familiar, así como a lo dispuesto por el artículo 8 CEDH. STC 119/2001, de 29 de mayo. Ponente: Don Manuel Jiménez de Parga y Cabrera (Ref. Westlaw-Aranzadi RTC 2001\119).

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

provocar una merma de su derecho al pleno disfrute de su domicilio o vivienda, entendida como una extensión del derecho a la vida privada y familiar, y por tanto merezca ser amparado en su pretensión frente a la comunidad a fin de ser restituido en la pleno disfrute de su hogar.

La razón para tratar esta materia desde esta perspectiva es doble, por un lado el vacío legal que a nivel estatal adolecemos, careciendo de toda regulación sobre la lengua de la junta de propietarios y del correspondiente acta; y por otro en enfoque que desde el Tribunal Supremo de ha dado a esta materia. De hecho el TS en sentencia de 15 de noviembre de 2002⁹⁵ señala que esta cuestión es de índole privada y por tanto ha de ser decidida por las partes interesadas. Es decir, que hay que acatar el acuerdo mayoritario que se adopte en la junta respecto al idioma vehicular de la misma. Sin embargo, en este caso se trataba de un inmueble sito en España en una zona costera en la que por ser mayoría los propietarios no nacionales se decidió utilizar exclusivamente la lengua inglesa, desconocida por dos de los propietarios de nacionalidad española. El problema se reduce a determinar si la comunidad debe asumir los costes del intérprete puesto que normalmente son inasumibles para un solo propietario. Pues bien, el TS no consideró nulos los acuerdos adoptados a pesar de haberse acreditado que durante las varias horas que duro la deliberación no se tradujo ésta al español, impidiendo toda noción sobre lo que se estaba debatiendo a los dos propietarios de lengua española. Es decir, se les privó de poder participar, dirigir o influir en el sentido de las liberaciones; y aunque es verdad que al final se tradujeron las propuestas a acordar, también lo es que sin haber podido comprender las deliberaciones previas no podían votar con conocimiento de causas.

De hecho, la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Murcia por sentencia de 12 de febrero de 1997 había estimado el recurso presentado por los dos propietarios españoles contra la sentencia dictada en primera instancia, decretando la “*nulidad radical de la Junta General Ordinaria celebrada y el derecho del actor a que la misma se celebre en español con traducción de su desarrollo y acuerdos a los idiomas de los diferentes propietarios que no conozcan dicha lengua*”. Sin embargo, el Tribunal Supremo no consideró aplicable el art. 3.1CE, por entender que solo afecta a las relaciones con la Administración, no entre particulares.

En la misma línea la SAP de Málaga de 30 de diciembre de 2005⁹⁶, alegando la ausencia de toda norma que regule la materia desestimó el recurso de apelación declarando válida la celebración de una Junta de Propietarios en inglés. Su *ratio decidendi* es clara: “no existe norma alguna en la LPH que imponga la obligatoriedad del uso del idioma español en las Juntas de Propietarios”.

El problema es que ese acuerdo del que se ha privado al propietario toda intervención en su adopción condenándosele al ostracismo en la reunión, puede afectar gravemente al pleno y efectivo disfrute de su vida personal y familiar condicionando las actividades que puede realizar en su propio domicilio y su plena realización en el

⁹⁵ STS de 15 de noviembre de 2002 (R.A.9928).

⁹⁶ SAP de Málaga de 30 de diciembre de 2005, (Ponente: Ilmo. Sr. don José Luis López Fuentes, RA JUR\2006\142703)

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

mismo. Recordemos que el TEDH afirmó en el referido asunto «Powell and Rayner c. Reino Unido», que este derecho implica garantizar la «calidad de vida» y el «disfrute de las comodidades del propio hogar». ¿Podría ser válido un acuerdo en el que se decida que en el inmueble no puede ejercerse actividad profesional o tener mascotas, impuesto a un propietario que no ha podido argumentar y defender sus razones ante sus vecinos antes de decidir éstos? Creo que aquí se pueden conculcar graves derechos fundamentales de la persona, que afectan esencialmente al efectivo ejercicio de su vida privada y familiar, y por tanto que merecen ser protegidos. Por ello, las decisiones de los tribunales españoles no se terminan de entender, y quizá en un futuro sea el TEDH el que imponga la cordura en esta materia en tanto nuestro legislador siga ausente.

Es verdad que se podría alegar indefensión, pero está claro que a la fecha el TS no la ha contemplado y nuestros tribunales menores solo en alguna ocasión excepcional y extrema⁹⁷. Es por ello que deben buscarse nuevas vías que habrán camino, y ante el continuo ensanchamiento del concepto “vida privada y familiar” obrado por el TEDH, resulta razonable encauzar esta cuestión por esta vía, pues conjugando el elenco de sentencias estudiadas es claro que el Tribunal de Estrasburgo al proteger la vida privada y familiar, está protegiendo un determinado nivel de calidad de vida que todo individuo tiene derecho a disfrutar en su domicilio, preservándolo de agresiones de vecinos que puedan violentar su derecho.

Claro está que habrá que distinguir supuestos, si se trata simplemente de una junta ordinaria de trámite en la que en el orden del día no se contempla ninguna cuestión a decidir que pueda afectar de forma importante el derecho a la vida privada y familiar en el propio domicilio, no creemos que sea justificable exigir la presencia de un intérprete por poder resultar muy oneroso a la junta y no quedar en entredicho derechos fundamentales. En todo caso, si se decidiera sobre cuestiones que no estuvieran incluidas en el orden del día previamente remitido a los propietarios, los acuerdos serían directamente impugnables por adolecer de tal defecto. Es por tanto en el momento de preparar el orden del día con las cuestiones a plantear cuando debería valorarse si es necesaria o no la intervención de un intérprete a fin de que todos los vecinos puedan participar y decidir con plenos elementos de juicio. Si se ha obrado correctamente o no será cuestión que se decidiría por el juez en el momento de resolver sobre la impugnación a los acuerdos adoptados, siempre atendiendo a las circunstancias del caso concreto.

⁹⁷ Me refiero a la SAP de Las Palmas de 16 de diciembre de 2002 en la que se consideró que mediaba indefensión. Pero es que en este caso no medió traducción alguna ni de las deliberaciones previas ni del contenido de las propuestas objeto de votación por lo que el único propietario español que desconocía la lengua de celebración de la Junta, alemán, no pudo conocer el contenido de ésta ni ejercer su derecho de voto. La sentencia de la Audiencia si bien señala que en principio la celebración de la asamblea de la Junta de propietarios en lengua alemana, atendida la mayoría de copropietarios alemanes, no atacaba frontalmente al orden público constitucional español, ni suponía fraude; estimó que en este caso se había producido la indefensión material del propietario español por no usarse la lengua castellana, “que está proscrita en nuestro ordenamiento constitucional” por derivarse la obligatoriedad del uso de lengua castellana cuando “comparezca personas hispano parlantes”. SAP de las Palmas de 16 de diciembre de 2002. Ponente: Ilmo. Sr. don Manuel Novalvos Pérez (RA AC\2003\1664). Esta sentencia a su vez se remite a la SAP de las Palmas de 16 de mayo de 2000, Ponente Ilmo. Sr. don Carlos García Van Isschot (R 120-98), que resuelve en parecidas circunstancias.

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

Es decir, no se trata de exigir a toda comunidad con propietarios que represente una minoría lingüística en la comunidad (ya hablen lengua española o no) contratar un intérprete para cada junta que sea de carácter intrascendente, si bien sí debería contarse con él cuando se vayan adoptar acuerdos que puedan afectar la “calidad de vida” de los propietarios. Nos referimos a aquellas decisiones que pueden afectar gravemente el “modus vivendi” y condiciones de vida de los propietarios que desconozcan la lengua mayoritaria. Evidentemente será necesario incluir un filtro para que el propietario de lengua minoritaria tenga oportunidad de ejercer sus derechos, y este filtro será que necesariamente deba trasladarse copia del acta de la junta en lengua que el conozca, traducción que razonablemente puede costear la comunidad.

En la inmensa mayoría de los supuestos la cuestión se reducirá a traducir a lengua española el acta cuando se haya adoptado en otro idioma, y a lengua inglesa cuando se haya adoptado en lengua española.

Por un lado, normalmente las comunidades de propietarios afectadas serán aquellas situadas en zonas turísticas en las que residan no nacionales, que normalmente y en un alto porcentaje dominan la lengua inglesa. En estos casos si el acuerdo se adopta en inglés, por ser la lengua común o conocida por la mayor parte de los propietarios, será razonable que se exija su traducción del acta al español a fin de que pueda ser comprendida por los propietarios de lengua española (A parte, claro de ser obligado cuando se tenga que presentar por cualquier motivo ante el Registros españoles). Los propietarios españoles a la vista del contenido del acta podrán comprobar si se ha adecuado al orden del día, y por tanto si no quedan afectados sus derechos según lo previsto. En todo caso el momento en el que deberían haber exigido la presencia del intérprete para la celebración de la junta sería cuando recibieron la notificación del orden del día, si éste contuviera cuestiones a decidir que pudieran afectar su derecho a vida privada y familiar en su domicilio.

También en las zonas turísticas podría darse el caso inverso, que la mayoría de los propietarios fueran de lengua española y solo una minoría no la conocieran. En tal caso, si la lengua común y conocida por los propietarios en minoría fuese el inglés, parecería razonable traducir el acta a dicho idioma a fin de permitir su conocimiento completo a dichos propietarios y que pudieran decidir sobre su posible impugnación. Reiteramos que el momento en que deberían haber solicitado intérprete debería haber sido al recibir la notificación del orden del día a celebrar, si lo hubieran considerado necesario según los puntos a tratar.

Por otro lado, las otras comunidades de propietarios afectadas serán aquellas ubicadas en zonas urbanas donde habiten trabajadores emigrantes, que normalmente conocerán al menos básicamente la lengua española. No obstante, en estos supuestos lo habitual será que el trabajador habite bajo régimen de arrendamiento por lo que no tendrá acceso a la junta de propietarios. Sin embargo, hay ciertas comunidades de emigrantes que mantienen estructuras sociales cerradas a lo largo del tiempo y que pueden tener acceso a la propiedad de viviendas. En estos casos, es posible que no conozcan la lengua española y que la comunidad de propietarios donde vivan no tenga recursos suficientes para poder costear traducciones o intérpretes.

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

Se trata de un supuesto opuesto al anterior, con unas circunstancias muy distintas. En estos casos, hay que calibrar los distintos intereses en juego e intentar llegar a un equilibrio entre los derechos e intereses de unos y otros. Pues, si bien puede ser considerado un abuso de derecho exigir a una comunidad sin medios hacerse cargo de un costoso servicio de intérprete, también puede ser otro abuso de derecho ningunear a un propietario por razón de su desconocimiento de la lengua mayoritaria, especialmente cuando pueda quedar afectada su calidad de vida. Es decir, debe intentarse una vía de comunicación efectiva para que en las reuniones puedan ser oídos todos los propietarios, y si bien no siempre es exigible por razones económicas la presencia de un intérprete, si podrá exigirse que se permita al propietario afectado acudir con un amigo o familiar que pueda hacer de intérprete y en todo caso facilitarle al máximo la comprensión de las deliberaciones (incluso con comunicación básica a través de traductores de internet). Por tanto, si queda acreditada la buena fe de las partes, y que efectivamente se hicieron todos los esfuerzos necesarios para permitir el conocimiento de lo tratado, participando y comunicándose todos los vecinos, difícilmente pueda prosperar la impugnación por este motivo de los acuerdos adoptados. Ahora bien, si se trata de vecinos de zonas social y económicamente deprimidas, podrían igualmente solicitarse apoyo de los servicios sociales municipales o de la diputación, responsables de la integración de minorías.

VI Conclusión

Ante el vacío legal a nivel estatal (salvo en Cataluña donde se exige la redacción del acta de la junta de propietarios en catalán en todo caso⁹⁸), el problema de las deliberaciones y toma de acuerdos de las juntas de propietarios, así como la redacción de las correspondientes actas, cuando concurren propietarios que desconozcan la lengua mayoritaria y vehicular, el Tribunal Supremo español considera que no es aplicable el art. 3 de la Constitución española, y por tanto que no puede exigirse el uso de lengua española, por tratarse de un ámbito privado y no público; y que por tanto deben respetarse los acuerdos adoptados por la mayoría de los propietarios sobre el idioma a usar en junta y redacción del acta.

No obstante, esta remisión a la autonomía de la voluntad de las partes nos parece equívoca, puesto que no se trata de un contrato en el que todas las partes hayan prestado su consentimiento para fijar una determinada lengua como vehicular para un determinado propósito, sino que por el contrario se trata de un supuesto en la que una parte de los participantes imponen a los otros deliberar en una lengua que desconocen.

Es evidente, que este acuerdo mayoritario será vinculante siempre que no afecte a los derechos fundamentales de las personas afectadas, pues se reconoce a una parte de los propietarios un derecho formal (participar en las reuniones de la junta de forma

⁹⁸ La Ley 5/2006, de 10 de mayo del Parlamento de Cataluña aprobó el Libro V del Cc de Cataluña, relación a los derechos reales, cuyo Capítulo III se dedica a la regulación como derecho propio de la CA catalana del Régimen jurídico de la Propiedad Horizontal. Por su parte el art. 553-28 n°1 de dicho Cc señala que “Los acuerdos de la Junta de propietarios deben transcribirse en un libro de actas que debe legalizar, al menos en catalán, o en aranés en el Valle de Arán, el registrador o registradora de la propiedad que corresponda al distrito donde se halla el inmueble”.

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

física), sin contenido real (no conocen el idioma de las deliberaciones), y aunque se tradujeran las concretas cuestiones a decidir, no podrán votar con conocimiento de causa si no han podido participar e influir en las previas deliberaciones.

Estas deliberaciones pueden versar sobre cuestiones intrascendentes o de mero trámite luego a la postre no quedarán afectados los derechos fundamentales de los propietarios que no han podido participar en ellas. Por tanto, siempre que inicialmente les hubieran hecho llegar el orden del día en un idioma que conocieran y que posteriormente se les notifique el acta de la junta en un idioma que conozcan, para que puedan comprobar que efectivamente la junta ha sido de mero trámite sin aprobación de acuerdos que les afecten seriamente, la junta debería de ser considerada como correctamente celebrada y no impugnada por esta causa.

Sin embargo, cuestión distinta será cuando se delibere sobre cuestiones que puedan afectar seriamente a la calidad de vida de los propietarios, tales como si pueden tener mascotas en casa, o si pueden ejercer actividades profesionales en su vivienda, o si se va a destinar un local del inmueble a discoteca, o si se va a suprimir el servicio de conserjería.... En estos casos el ante el vacío legal y la persistencia de nuestros tribunales de no observar indefensión, debe buscarse una vía alternativa que garantice los derechos fundamentales de éstos propietarios. Y esta vía alternativa quizá pueda encontrarse en la doctrina emanada del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de Estrasburgo al aplicar el artículo octavo del Convenio Europeo de Derechos Humanos. De hecho el Alto Tribunal ha ensanchando el concepto de “vida privada y familiar” para incluir en su ámbito de protección esferas no íntimas cuando pueda quedar seriamente afectada la calidad de vida en el domicilio.

Finalmente apreciamos un posible encaje de la protección del domicilio cuando su propietario se vea impedido de poder participar en la junta de propietarios que va a adoptar acuerdos que puedan afectar seriamente su calidad de vida en el seno del artículo referido octavo del Convenio.

No obstante, distinguimos dos ámbitos que merecen tratamiento diverso: Si se trata de inmuebles situados en zonas turísticas, parece razonable exigir la traducción del previo orden del día y del acta a las dos lenguas mayoritarias (español e inglés) cuando así lo pida alguno de los propietarios que desconozca la otra lengua; así como la intervención de traductor o intérprete siempre que se vayan a tratar temas que afecten de forma seria y directamente a la calidad de vida de los propietarios (en principio podría hacer las traducciones otro propietario, pero caso de que no fuese posible, sería exigible el intérprete). Caso distinto, es que se tratase de otras lenguas, si también fueran mayoritarias en la zona (alemán, ruso...) también creemos exigible el régimen expuesto. Si la lengua fuera absolutamente minoritaria hasta el punto de no ser posible encontrar un traductor o intérprete en la zona donde se ubique el inmueble, se deberá procurar la comunicación por otros medios (traductor de internet...).

El otro ámbito sería el supuesto de propietario emigrante que desconoce la lengua mayoritaria de los otros propietarios del inmueble, supuesto ciertamente muy raro en la práctica. En este punto, si el inmueble estuviese situado en una zona deprimida

WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR)

socialmente es razonable pensar que la comunidad no podría hacerse cargo de estos costes de traducciones, con lo que podría resultar un abuso exigir tales gastos. En todo caso, cuando no se trate de juntas de mero trámite, si sería exigible a la comunidad realizar todos los esfuerzos necesarios para lograr la comunicación con el propietario, ya sea permitiendo que intervengan en la junta personas extrañas (familiares o amigos del afectado) que puedan actuar de interprete o mediante traductores de internet, a fin de garantizar que pueda votar sobre los acuerdos a adoptar con pleno conocimiento de causa.