

Roj: SAP MA 4038/2005
Id Cendoj: 29067370042005100844
Órgano: Audiencia Provincial
Sede: Málaga
Sección: 4
Nº de Recurso: 376/2005
Nº de Resolución: 969/2005
Procedimiento: CIVIL
Ponente: JOSE LUIS LOPEZ FUENTES
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA Nº 969

AUDIENCIA PROVINCIAL MÁLAGA

SECCION CUARTA

PRESIDENTE ILMO. SR.

D.MANUEL TORRES VELA

MAGISTRADOS, ILMOS. SRES.

D.JOAQUIN DELGADO BAENA

D.JOSE LUIS LOPEZ FUENTES

REFERENCIA:

JUZGADO DE PROCEDENCIA: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 5 DE MARBELLA

ROLLO DE APELACIÓN Nº **376/2005**

JUICIO Nº 689/2003

En la Ciudad de Málaga a treinta de diciembre de dos mil cinco.

Visto, por la SECCION CUARTA de esta Audiencia, integrada por los Magistrados indicados al márgen, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en juicio de Proced. Ordinario (N) seguido en el Juzgado de referencia. Interpone el recurso DIRECCION000 que en la instancia fuera parte demandante y comparece en esta alzada representado por el Procurador D. FORTUNY DE LOS RIOS, MIGUEL y defendido por el Letrado D. SERGIO MARTINEZ MORENO. Es parte recurrida MACROCOM. PROP. JARDINES DE LAS GOLONDRINAS que está representado por el Procurador D. MOLINA PEREZ, CECILIA y defendido por el Letrado D. RICARDO FERNANDEZ PALACIOS MARTINEZ, que en la instancia ha litigado como parte demandada .

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia el día 28/5/04 , en el juicio antes dicho, cuya parte dispositiva es como sigue: "Que desestimando como desestimo integramente la demanda planteada por el Procurador Don Julio Mora Cañizares, en nombre y representacion de la DIRECCION000 , contra la MACROCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS JUARDINES LAS GOLONDRINAS, debo rechazar y rechazo las pretensiones de nulidad de Junta ejercitadas por dicha actora, imponiendo a la misma las costas de esta primera instancia".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación y admitido a trámite, el Juzgado realizó los preceptivos

traslados y una vez transcurrido el plazo elevó los autos a esta Sección de la Audiencia, donde se formó rollo y se ha turnado de ponencia. La votación y fallo ha tenido lugar el día 14/12/05, quedando visto para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales.

Visto, siendo ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. JOSE LUIS LOPEZ FUENTES quien expresa el parecer del Tribunal.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Frente a la sentencia de instancia desestimatoria de la demanda, se alza la actora-apelante, insistiendo en los mismos motivos que sirvieron de base a la demanda, y en consecuencia alegó: a) la celebración de la Junta en idioma inglés; b) la Junta celebrada, al ser consecuencia o traer causa de otras anteriores nulas, es nula también; c) la Junta es nula por no haberse convocado a todos los vecinos de la Comunidad de Propietarios "Los Abedules" y sí sólo a su Presidenta.

La parte apelada se opone al recurso y solicita la confirmación de la sentencia recurrida.

SEGUNDO.- En relación al primer motivo alegado, la posibilidad del uso de otro idioma distinto del español en las relaciones privadas es admitido por nuestra Jurisprudencia. En este sentido, recoge la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de Noviembre de 2.002 la siguiente doctrina: "Estima esta Sala que la Audiencia ha interpretado erróneamente el *art. 3-1 de la Constitución* al entender que el derecho de todos los españoles a usar el castellano, como lengua española oficial del Estado, impide que en las relaciones jurídico-privadas pueda utilizarse una lengua extranjera tanto más cuando así lo aconsejan las circunstancias y la naturaleza del acto. Y éste es el caso de la Junta de Propietarios prevista en la Ley de Propiedad Horizontal, cuya evidente aplicabilidad no se extiende a que aquélla haya de celebrarse necesariamente en el idioma español".

En este sentido es preciso indicar que no existe norma alguna en la Ley de Propiedad Horizontal que imponga la obligatoriedad del uso del idioma español en las Juntas de Propietarios, a lo que habría que añadir que el representante de la apelante expuso en la Junta, antes de tomar la decisión de abandonarla, lo que tuvo por conveniente, y, además, el acta de la Junta fue redactada en castellano. Por último, hay que significar que la mayoría de los asistentes a la Junta eran extranjeros.

El motivo, por tanto, debe ser desestimado.

TERCERO.- El segundo motivo del recurso debe ser desestimado igualmente, por cuanto no puede paralizarse la actividad de una Comunidad o Macrocomunidad de Propietarios por el hecho de haberse declarado nulas otras Juntas anteriores, no todas sino alguna de ellas, entre las que no se incluyen las Juntas celebradas en los años 2.001 y 2.002, cuyas actas se desconocen y por tanto sus acuerdos, no pudiéndose vincular los efectos de la Junta ahora impugnada a los acuerdos adoptados en las Juntas declaradas nulas, al ignorarse los acuerdos alcanzados en las Juntas de los años 2.001 y 2.002, que pudieron legitimar los acuerdos de la Junta que ahora se impugna.

CUARTO.- En relación al tercer motivo de impugnación, es preciso traer a colación el *artículo 24-3 de la Ley de Propiedad Horizontal*, conforme al cual "La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades: a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad. b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación".

Entre las dos posturas discrepantes (la recogida en la sentencia recurrida y la mantenida por la apelante) esta Sala se inclina por la de la resolución impugnada, por ajustarse más al espíritu de la norma y por ser más acorde con el normal funcionamiento de este tipo de comunidades, que pudiera verse mermado si se otorgara a cada Comunidad integrante la facultad soberana de decidir, con independencia de las demás Comunidades, si han de acudir a la Junta de la Macrocomunidad representadas por el Presidente o directamente cada miembro por sí.

En consecuencia, el "acuerdo en contrario" a que alude el citado artículo ha de ser entendido por acuerdo en contrario tomado por la propia Macrocomunidad, no por cada Comunidad integrante. De seguirse este último criterio las dificultades prácticas que pudieran plantearse podrían paralizar el funcionamiento de este tipo de comunidades, y ese no parece ser el efecto que pretende conseguir el legislador al referirse de una manera tan clara a este tipo de comunidades. Por otra parte, parece desprenderse del propio artículo 24-3 la tesis que aquí se está manteniendo, al hacer depender la toma de decisiones de cierta importancia del acuerdo previo de las comunidades que integran la macrocomunidad, lo que, lógicamente, no tendría sentido si cupiera la posibilidad de acudir los miembros de cada comunidad de forma directa y personal.

El recurso, pues, debe ser desestimado.

TERCERO.- Que al ser desestimado el recurso procede imponer las costas al apelante (*artículo 398.1 de la LEC*).

En atención a lo expuesto, en nombre S.M. el Rey y por la autoridad conferida en la Constitución,

FALLAMOS:

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la DIRECCION000 contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Marbella, con fecha de 28 de Mayo de 2.004, en los autos de procedimiento ordinario 689/2003 , debemos confirmar y confirmamos la referida sentencia, imponiendo al apelante el abono de las costas causadas en esta alzada.

Notificada que sea la presente resolución remítase testimonio de la misma, en unión de los autos principales al Juzgado de Instancia, interesando acuse de recibo.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- En el día de su fecha fue leída la anterior sentencia, por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente, estando constituido en Audiencia Pública, de lo que doy fe.