

NO NECESIDAD DE ACUERDO DE JUNTA PARA AUTORIZAR AL PRESIDENTE A ACUDIR A LA VÍA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA (ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2016)

Sabido es que el Tribunal Supremo ha reiterado de forma permanente la necesidad de que el Presidente de la comunidad de propietarios precise de un acuerdo de la junta que le habilite y legitime para operar y actuar en defensa de la comunidad ante la jurisdicción civil. Y ello, pese a que la LPH solo lo exige en realidad en el ámbito del art. 21 LPH para reclamar los gastos de comunidad y en el art. 7.2 LPH para ejercitar la acción de cesación, exigiendo en ambos casos acuerdo por mayoría simple y en cualquier otro en el que se quiera actuar en representación de la comunidad de propietarios y sin que la demanda pueda prosperar si el



presidente no ejercita la acción acompañando a la demanda la copia de ese acuerdo.

Ahora bien, esta sistemática de actuación no es igual en el ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativo en donde el Tribunal Supremo ha dictado sentencia de fecha 26 de Septiembre de 2016 considerando no necesario ese acuerdo previo para interponer un recurso contencioso-administrativo.

En efecto, en este caso la sentencia que fue recurrida ante el Tribunal Supremo acordó la inadmisión del recurso contencioso-administrativo invocando lo dispuesto en el artículo 69.b/ en relación con el 45.2.d/ de la Ley reguladora de esta Jurisdicción, **por falta de acreditación del acuerdo de la comunidad de propietarios que decida o permita la interposición del recurso contencioso-administrativo.**

Pues bien, El Alto Tribunal viene a señalar que, como ya adelantó en la STS de 12 de abril de 2010 (recurso contencioso-administrativo 133/2009), tal acreditación no es exigible a las comunidades de propietarios, que según destaca la jurisprudencia de la Sala Primera de este Tribunal Supremo no son entidades dotadas de personalidad jurídica sino



comunidades de bienes; y, como recuerda la sentencia de dicha Sala Primera de 21 de abril de 2004 (casación 1638/98) ...) La condición del presidente, como órgano de la comunidad, explica la imputación de los efectos de su gestión representativa a aquella, como se ha dicho en los asuntos que a la misma afecten. La sentencia de 27 de noviembre de 1.986 destaca que él mismo interviene como órgano del ente comunitario, al que personifica en las relaciones externas, sustituyendo con su voluntad individual la auténtica voluntad común. Y la sentencia de 5 de marzo de 1.983 (seguida por la de 25 de noviembre de 1.988) que la representación lleva implícita la de todos los titulares, tanto en juicio como fuera de él, como instrumento por medio del cual actúa la pluralidad....

En esa misma línea, la sentencia de 30 de abril de 2008 (casación 1092/01), citando otro pronunciamiento anterior de la propia Sala Primera del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 1993, viene a señalar que (...) la Ley de Propiedad Horizontal, precisamente para evitar cuestiones de legitimación y en aras de una tutela efectiva y de la aplicación



eficiente del régimen comunitario con respecto a la propiedad singular y a la colectiva, arbitró la fórmula de otorgar al Presidente de las Comunidades de Propietarios, carentes de personalidad jurídica, la representación de ellas en juicio y fuera de él, que lleva implícita la de todos los titulares y que no es la ordinaria que se establece entre representante y representado, sino la orgánica, en cuya virtud la voluntad del Presidente vale, frente al exterior, como voluntad de la Comunidad -SSTS de 27 de marzo , 17 de junio , 1 , 3 y 14 de julio y 25 de septiembre de 1989)....

Por tanto, a las comunidades de propietarios no les es exigible la acreditación a que se refiere el artículo 45.2.d/¹ de la Ley reguladora de esta Jurisdicción.

En cualquier caso, entra el TS, además, en un tema de interés como es el de la posible subsanación de esa falta de aportación del acuerdo de junta, - pese a mantener que no es exigible en esta jurisdicción- ya que apunta que "si la Sala de instancia entendía que la documentación aportada era

¹ Al recurso contencioso-administrativo se acompañará:... d) El documento o documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos para entablar acciones las personas jurídicas con arreglo a las normas o estatutos que les sean de aplicación, salvo que se hubieran incorporado o insertado en lo pertinente dentro del cuerpo del documento mencionado en la letra a) de este mismo apartado. Ver jurisprudencia

insuficiente, por no reflejar un acuerdo expreso para la interposición del recurso, **debió requerir a la comunidad de propietarios recurrente para que subsanase el defecto, en lugar de acordar sin más la inadmisión del recurso contencioso- administrativo.** Y ello porque, como declara la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 2008 (casación 4755/2005 , fundamentos jurídicos sexto y séptimo), en los casos en que – como aquí sucede- la parte demandante se ha defendido de la excepción de inadmisibilidad, si el Tribunal considera que el defecto señalado persiste debe requerir a la parte actora para que lo subsane dentro del plazo previsto en el artículo 138.2 de Ley reguladora de esta Jurisdicción ; y ello aunque el defecto hubiese sido alegado por la parte demandada, porque de apreciarlo directamente en sentencia, declarando la inadmisibilidad del recurso, puede causar indefensión con vulneración del artículo 24 de la Constitución.

Pueden verse en este mismo sentido las sentencias de esta Sala de 31 de enero de 2007 (casación 6157/2003), 11 de

febrero de 2008 (casación 1993/2004), 18 de noviembre de 2011 (casación 5538/2008) y 3 de abril de 2014 (casación 1865/2011).

Con ello, el TS viene a destacar dos situaciones:

1.- Que para interponer recurso contencioso en el ámbito de las comunidades de propietarios no era preciso aportar el acuerdo de la junta bastando la representatividad del presidente de la comunidad.

2.- Que en el caso de haberse entendido necesario se trata de un requisito subsanable y que debe ser requerido de su aportación antes de acordar la inadmisión del recurso.

Pero por ello, el TS añade que "tal requerimiento de subsanación era en realidad innecesario. En primer lugar porque, como antes hemos señalado, a las comunidades de propietarios no les es exigible la acreditación a que se refiere el artículo 45.2.d/ de la Ley reguladora de esta Jurisdicción. En segundo lugar, porque en este caso es indudable que la comunidad de propietarios conocía la existencia del litigio entablado, debiendo entenderse que el proceso se seguía



con su aquiescencia, expresada siquiera de forma tácita o implícita.

