

Tlf. . . .



C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00
www.aestimatioabogados.com



AUDIENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA. SECCIÓN QUINTA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 4 MARBELLA

JUICIO ORDINARIO 9

ROLLO DE APELACIÓN CIVIL Nº /22

SENTENCIA Nº /26

Ilmos. Sras.

Presidente:

Dª. Mª Teresa Sáez Martínez

Magistradas:

Dª. Mª Pilar Ramirez Balboteo

Dª. Consuelo Fuentes García

En la Ciudad de Málaga, a dieciocho de junio de dos mil veintiséis

Visto, por la SECCION QUINTA de esta Audiencia, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en juicio ordinario 933/20 seguido en el Juzgado de referencia. Interpone el recurso la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ADMINISTRADORA, representada por la Procuradora Sra , que en la primera instancia fuera parte demandada. Es parte recurrida D , representado por el Procurador Sr , que en la primera instancia ha litigado como parte actora.

Código:		Fecha	24/06/2026
Firmado Por	MARÍA TERESA SÁEZ MARTÍNEZ		
	MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA		
URL de verificación		Página	1/9





ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia el día 27/09/21, en el juicio antes dicho, cuyo fallo es como sigue:

ESTIMAR la demanda interpuesta por el procurador D. , en nombre y representación de D. , contra la Comunidad de Propietarios , y en su virtud, DECLARAR LA NULIDAD de la Junta General Ordinaria de 10 de Julio de 2020, dejando ineficaz la misma, con imposición de costas a la parte demandada.

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 este Sección de la Audiencia, donde se formó rollo y se ha turnado de ponencia. La votación y fallo ha tenido lugar el día 16/06/26, quedando visto para resolver.

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

Visto, siendo ponente la Iltna. Sra. Magistrada D^a. MARÍA TERESA SÁEZ MARTÍNEZ quien expresa el parecer del Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por D. se formuló demanda de juicio ordinario en ejercicio de impugnación de acuerdos contra la Comunidad de Propietarios , recayendo en la instancia sentencia estimatoria de sus pretensiones. Por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios se interpone el presente recurso de apelación contra la mencionada resolución reiterando las alegaciones que ya hiciera en la instancia.

Código:		Fecha	24/06/2026
Firmado Por	MARÍA TERESA SÁEZ MARTÍNEZ MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA		
URL de verificación		Página	2/9





SEGUNDO.- Con carácter previo y como primer motivo de su recurso, la apelante vuelve a reproducir en esta alzada la excepción de falta de legitimación activa del Sr. para interponer esta demanda.

Tal y como consta en autos, y no se discute por las partes, el actor es propietario del Apartamento nº 9 del Edificio

ubicado en la Comunidad demandada. A su vez, la LPH establece que para impugnar los acuerdos de la Junta, el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la Comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas, todo lo cual concurre en este caso, por lo que el actor está legitimado para el ejercicio de la acción. La doctrina de nuestro Tribunal Supremo ha establecido una clara diferenciación entre la legitimatio ad processum y la legitimatio ad causam que no pueden ni deben ser confundidas, tanto por ser cosas distintas, como por los efectos diversos que de ellas se derivan, ya que la primera hace relación a la forma, se ha de fundar en la falta de las condiciones y requisitos que para comparecer en juicio, mientras que la segunda se funda en la falta de acción, de razón y derecho que asiste al que litiga y afecta al fondo del asunto. Con todo, dada la vinculación de la legitimación con el tema de fondo y las utilidades que comporta el manejo del concepto con precisión, no es extraño que, en ocasiones, se confunda la legitimación («questio iuris») con la existencia del derecho discutido (que exige la comprobación de los elementos fácticos que lo configuran). Así, la legitimación ad procesum hace referencia a la forma de comparecer y sus requisitos, que aquí se cumplen como hemos dicho. Mientras que la legitimación ad causam afecta al fondo de la cuestión litigiosa. La doctrina jurisprudencial expuesta lleva a la desestimación del primer

Código:		Fecha	24/06/2026
Firmado Por	MARÍA TERESA SÁEZ MARTÍNEZ MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA		
URL de verificación		Página	3/9





motivo del recurso en el que la comunidad recurrente, con notable confusión de conceptos, alega la falta de legitimación (ad causam o falta de acción del demandante recurrido) como si de una falta de personalidad procesal se tratase. Y así, la apelante lo que alega son motivos de fondo para argumentar una pretendida falta de legitimación activa que, como excepción debe ser desestimada, sin perjuicio del examen de la cuestión de fondo planteada. Como acertadamente se hace en la instancia.

TERCERO.- Entrando a resolver sobre el fondo de la cuestión litigiosa debemos señalar que el actor interesa en su demanda que se declare la nulidad de la Junta General Ordinaria celebrada el 10 de julio de 2020 dejando ineficaz la misma y por tanto todos los acuerdos allí adoptados y, subsidiariamente, que se declare la nulidad de los acuerdos adoptados en los puntos 2º, 7º, 8º y 9º de la misma. Tal y como consta en autos, mediante el auto dictado con fecha de enero de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Marbella, en el procedimiento de Medidas Cautelares , se acordó la suspensión del acuerdo adoptado en el punto nº 6 de la Junta General Ordinaria celebrada el 23 de abril de 2019, por la que se nombraba como presidenta de la Comunidad a la entidad ., representada por Dña. .

Siendo ésta la actual denominación de la promotora del conjunto (), propietaria de la mayor parte de las viviendas. Dicho auto de Medidas Cautelares fue confirmado por la Sección Cuarta de esta Audiencia. La presidenta de la Comunidad, pese a tener su nombramiento suspendido por auto de 29 de enero de 2020, obvió lo anterior y convocó, como presidenta, una nueva Junta General que se celebró el 10 de julio de 2020. Es por

Código:		Fecha	24/06/2026
Firmado Por	MARÍA TERESA SÁEZ MARTÍNEZ		
	MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA		
URL de verificación		Página	4/9





ello que el actor ejercita la presente acción interesando que se declare la nulidad de dicha Junta y de lo allí acordado, por defecto en su convocatoria al carecer la entidad de potestad para ello, al haber quedado en suspenso en ese momento su nombramiento como presidenta de la Comunidad. Se opone por la demandada que su nombramiento como presidente de la Comunidad quedaba subsanado por devenir de otro acuerdo anterior adoptado en la Junta celebrada el 4 de septiembre de 2018. Ahora bien, dicha suspensión, acordada por resolución judicial firme, no es susceptible de subsanación y convalidación, como pretende la recurrente, ni por el transcurso del tiempo, ni por caducidad ni en base a un acuerdo de otra Junta anterior, porque la suspensión del cargo de presidente de la comunidad de la entidad es imperativa y se dirige a impedir que la voluntad personal de quien actúa como presidente vincule a la comunidad. Así, la actuación de dicha entidad arrogándose la cualidad de presidenta de la Comunidad, que había quedado en suspenso, es una actuación nula en su modalidad plena. Por ello, cuando la entidad conculca la suspensión acordada por resolución judicial, al convocarse por ésta una Junta General Ordinaria, estamos ante un acto nulo de pleno derecho, conforme al art. 6.4 del Código Civil, con arreglo al cual *“os actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.”* El contenido material de dicho precepto, como principio inspirador de nuestro sistema de derecho, tiene por objeto la la defensa del principio de buena fe que debe presidir las relaciones

Código:		Fecha	24/06/2026
Firmado Por	MARÍA TERESA SÁEZ MARTÍNEZ		
	MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA		
URL de verificación		Página	5/9





jurídicas en orden a evitar que el abuso, como instrumento defraudatorio, sirva para burlar los derechos de los demás. En este caso, la actuación de la entidad supone un ejercicio extralimitado del derecho contrario al principio de buena fe. Razones todas ellas que llevan a desestimar el recurso entablado. Declarada la nulidad de de la Junta General Ordinaria celebrada el 10 de julio de 2020 por defecto en su convocatoria, carece de virtualidad realizar ningún pronunciamiento sobre lo interesado con carácter subsidiario respecto de los acuerdos adoptados, con carácter particular, en los puntos 2º, 7º, 8º y 9º de la misma, toda vez que la nulidad de dicha Junta conlleva la nulidad de todos los acuerdos allí adoptados. Razones todas ellas que llevan a desestimar este recurso y a confirmar la sentencia dictada en la instancia.

CUARTO.- Desestimándose el recurso, las costas ocasionadas en esta alzada deberán ser abonadas por la recurrente cuyas pretensiones han sido rechazadas, a tenor de lo establecido en el artículo 398 de la LEC.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Código:		Fecha	24/06/2026
Firmado Por	MARÍA TERESA SÁEZ MARTÍNEZ MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA		
URL de verificación		Página	6/9





Que desestimándose el recurso de apelación formulado por la Comunidad de Propietarios representada en esta alzada por la procuradora Sra. , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Marbella, debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución. Todo ello, con imposición a la apelante del pago de las costas ocasionadas por su recurso.

Devuélvanse los autos originales con certificación de esta sentencia, contra la que no cabe recurso ordinario alguno, al Juzgado del que dimanen para su ejecución y cumplimiento.

Sólo la estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido por la parte apelante, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2.009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Hágase saber a las partes que esta sentencia no es firme y que contra la misma, cabe recurso de casación en los supuestos del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Junto con el escrito de interposición de los recursos antedichos deberán aportarse, en su caso, justificante de ingreso de depósito por importe de CINCUENTA EUROS (50.- €) en la "Cuenta de Depósitos y Consignaciones" de este Tribunal nº 3575 indicando el "concepto 04" para el recurso extraordinario por infracción procesal y el "concepto 06" para el recurso de casación, sin el cual no se admitirán a trámite.

Código:		Fecha	24/06/2026
Firmado Por	MARÍA TERESA SÁEZ MARTÍNEZ MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA		
URL de verificación		Página	7/9



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

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior resolución por la Iltrma. Sra. Magistrado Ponente, celebrándose audiencia pública en el día de la fecha. Doy fe.



Código:		Fecha	24/06/2026
Firmado Por	MARÍA TERESA SÁEZ MARTÍNEZ MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA		
URL de verificación		Página	8/9

