

EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COMO EXPERTO INDEPENDIENTE EN CONFLICTOS SOBRE DERECHO INMOBILIARIO



ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS
ABOGADO

L inminente aprobación del Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia traerá consigo un relevante paquete de medidas de fomento de las vías alternativas de solución de conflictos en aras de evitar su judicialización y tratar de aliviar la sobrecarga que padece la Administración de Justicia y hacerla más sostenible y eficiente.

Junto a los conocidos métodos autocompositivos de solución de conflictos, como la mediación y la conciliación, o hetero compositivos, como el arbitraje, ninguno de los cuales termina de consolidarse en nuestro país, se prevé una

innovadora vía de solución de conflictos consistente en la creación de la figura del experto independiente, que no solo está llamado a ser un activo esencial para la sostenibilidad de nuestra Administración de Justicia, sino que dará un gran protagonismo en la solución de conflictos a los Administradores de Fincas.

La función del experto independiente consistirá en emitir un dictamen jurídico respecto de la materia objeto de controversia por encargo de las partes en conflicto, cuyas conclusiones, en caso de ser aceptadas por las partes, tendrán eficacia de cosa juzgada, impidiendo que se pueda presentar demanda judicial con igual objeto, pudiendo erigirse en título ejecutivo, mediante su elevación a escritura pública u homologación judicial para el caso de que el dictamen se haya emitido una vez iniciado ya el proceso judicial. Si bien, a diferencia del arbitraje, este nuevo método hetero compositivo de solución de conflictos no tiene carácter vinculante, la normativa prevé alicientes suficientes para que, en la práctica, las partes acepten someterse al criterio del tercero neutral y dar por válidas las conclusiones de su dictamen, a pesar de no ser de su agrado. En primer lugar, porque se exigirá en el orden civil como requisito de procedibilidad para que sea admisible la demanda judicial que las partes se hayan sometido con carácter previo a un método alternativo de conflictos – entre los que se encuentra la sumisión a la opinión del tercero independiente–.

En segundo lugar, se reforma el régimen de las costas judiciales en su **art. 245 de la LEC**, de tal forma que si la resolución judicial que pone término al procedimiento es sustancialmente coincidente con el contenido del dictamen jurídico emitido por el tercero neutral, la parte condenada al pago de las costas podrá solicitar la exoneración de su pago o su moderación cuando hubiera formulado propuesta a la parte contraria de someterse al criterio del experto independiente y el resultado del mismo no hubiera sido aceptado por la parte requerida.

Por último, la reforma dispone que los tribunales deberán tener en consideración la actitud de las partes respecto a la solución amistosa y el eventual abuso del servicio público de Justicia al pronunciarse sobre las costas y, asimismo, para la imposición de multas o sanciones previstas en nuestra ley ritualaria.

En cuanto a la condición de experto independiente, no se exige requisito profesional o académico alguno, limitándose la ley a declarar que *“el dictamen podrá versar sobre cuestiones jurídicas o sobre cualquier otro aspecto técnico relacionado con la capacitación profesional del experto”*, dando cabida a una gran variedad de profesionales y no necesariamente juristas, entre los que se encuentran los Administradores de Fincas.

