

# PROBLEMÁTICA PRÁCTICA SOBRE LA OFERTA VINCULANTE CONFIDENCIAL EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS**  
ABOGADO

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, desde el pasado 3 de abril constituye un requisito de procedibilidad para la admisibilidad de toda demanda judicial declarativa en el orden civil haber intentado una negociación previa con el demandado para intentar alcanzar un acuerdo transaccional que ponga fin a la controversia.

Entre las distintas modalidades de negociación que prevé la ley, destaca la oferta vinculante confidencial por su celeridad, especialmente útil para controversias carentes de complejidad jurídica, como son las reclamaciones de deudas o los desahucios por

falta de pago o por expiración de plazo, en las que en la mayoría de ocasiones ni siquiera existe propiamente controversia jurídica, sino una mera negativa al pago o al desalojo de la finca. No obstante, la implementación de este Medio Adecuado de Solución de Conflictos (MASC) debe realizarse adoptando ciertas cautelas cuando el reclamante es la comunidad de propietarios, para evitar eventuales responsabilidades del presidente y/o del administrador de fincas.

Como es sabido, si bien la ley otorga la representación de la comunidad de propietarios al presidente, dicha representación orgánica no le legitima *per se* para interponer acciones judiciales en nombre de la comunidad, debiendo recabar la autorización previa de la Junta de Propietarios para ello. En este sentido, y aun cuando la ley exige que la oferta vinculante sea realizada por un abogado, lo recomendable es que pase por junta el contenido de dicha oferta a realizar o, en su defecto, se acuerden los límites máximos a ceder en la misma, en la medida que una vez aceptada por el destinatario ésta es plenamente vinculante para la comunidad. Y ello a diferencia de otras modalidades de negociación que permiten condicionar la eficacia del acuerdo transaccional a la ratificación de la Junta de Propietarios.

Así, es suficiente con que el acuerdo comunitario aprobando el contenido de la oferta cuente con el cuórum de mayoría simple de asistentes y cuotas, no siendo necesario esperar a que se agote el plazo de caducidad de la acción impugnatoria de los disidentes para formular la oferta vinculante, pues en ningún caso dicha acción impugnatoria podría afectar a la validez del eventual acuerdo transaccional, en tanto que el impugnante es un tercero ajeno a dicho negocio jurídico.

