LA NEGOCIACIÓN PREVIA COMO NUEVO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DE LOS JUICIOS DE DESAHUCIO

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

La aprobación de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha modificado varios aspectos relevantes en la tramitación de los juicios de desahucio.

De conformidad con el nuevo redactado del art. 403.2 de la LEC, se erige desde el día 3 de abril de 2025, en un nuevo requisito de admisibilidad de la demanda, justificar por la parte actora que se ha acudido con carácter previo a un medio alternativo de solución de conflictos (MASC). Para ello, se debe constar en la demanda la descripción del proceso de negociación previo llevado a cabo, manifestando los documentos que justifiquen que se ha acudido a un medio adecuado de solución de controversia (art. 399.3, segundo párrafo, de la LEC), aportando el documento que acredite haberse intentado la actividad negociadora previa a la vía judicial, o en su caso, la imposibilidad del mismo, mediante declaración responsable de la parte de la imposibilidad de llevar a cabo la actividad negociadora previa a la vía judicial por desconocer el domicilio de la parte demandada o el medio por el que puede ser requerido (art. 264.4º LEC).
La LO 1/2025 trata de potenciar la negociación entre las partes, directamente o ante un tercero neutral, partiendo de la base de que estos medios reducen el conflicto social, evitan la sobrecarga de los tribunales y pueden ser igualmente adecuados para la solución de la inmensa mayoría de las controversias en materia civil y mercantil.
Se regulan las siguientes modalidades de medios adecuados de solución de conflictos: la mediación, conciliación, negociación, la oferta vinculante confidencial, la opinión de persona experta independente y el proceso de derecho colaborativo, sin perjuicio de otros medios previstos en otras normas.
Asimismo, se modifica el régimen de imposición de costas de la LEC, para que los tribunales puedan valorar la colaboración de las partes en la utilización de los MASC y el posible abuso del servicio público de Justicia (art. 8.4 de la LO 1/2025), facultando al tribunal para modular, imponer o exonerar de costas ateniendo a la colaboración de las partes en la utilización de los MASC (arts. 245.5; art. 394.1 in fine; art. 394.2, segundo párrafo; y art. 394.4 LEC).

LO 1/2025

La Ley Orgánica 1/2025 ha modificado varios aspectos en la tramitación de los juicios de desahucio. Se ha añadido la necesidad de justificar por la parte actora que se ha acudido con carácter previo a un medio alternativo de solución de conflictos.