



¿SON LOS MASC UNA SOLUCIÓN

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, y evitar así recurrir a la vía jurisdiccional para dilucidar dicha controversia. Todo ello para garantizar una mayor sostenibilidad de la Administración de Justicia, de conformidad con lo dispuesto por el art. 5 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Si bien la Ley contiene algunas excepciones respecto de los procedimientos a los que es aplicable esta obligación de negociación previa, es muy criticable que no se haya excluido el proceso monitorio de reclamación de deudas comunitarias del art. 21.2 de la LPH, ni el resto de procesos de reclamación de cantidad, siendo pues aplicable este requisito de admisibilidad a toda reclamación judicial que plantee la comunidad de propietarios de condena al pago de deudas comunitarias contra comuneros morosos. Así lo han confirmado los Acuerdos de Unificación de Criterios de la Junta de Jueces que se han ido aprobando en los distintos partidos judiciales de España. Nótese que en la petición de procedimiento monitorio no existe propiamente controversia sobre la existencia y cuantía de la deuda, que es vencida, líquida y exigible, y

ES MUY DESALENTADOR CONSTATAR LA INEFICACIA DE ESTA REFORMA LEGAL EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

ABOGADO

que no se discute por el deudor que impaga. Al igual que sucede con la reclamación de rentas arrendaticias - a las que también les es aplicable los MASC -, no es razonable que se obligue en estos casos al acreedor a negociar con el moroso una condonación o fraccionamiento de su derecho de crédito, además de que ello puede constituir un precedente peligroso respecto de otros comuneros que sí han satisfecho puntualmente sus obligaciones económicas, así como generar un indeseable efecto llamada, lejos de ayudar a combatir problemática de la morosidad en las comunidades de propietarios. Sorprende aún más que el legislador exija la aplicación

de los MASC a la reclamación de deudas comunitarias cuando en los últimos años ha venido aprobando una batería de medidas para combatir la problemática de la morosidad en las comunidades de propietarios, como por ejemplo, dotar a las comunidades de propietarios de capacidad sancionadora contra los morosos (art. 21.1 de la LPH), así como todas las reformas procesales que se han venido sucediendo para mejorar la capacidad de respuesta procesal frente a la lacra de la morosidad en las comunidades de propietarios mediante la articulación de un proceso monitorio de carácter privilegiado (art 812.2.2º de la LEC). Por último, y en mi experiencia y práctica como abogado ejerciente durante estos pocos meses que llevan en vigor los MASC, es muy desalentador constatar la ineficacia de esta reforma legal en la medida que esta negociación previa obligatoria se está convirtiendo, por norma general, en un mero trámite a sortear por los justiciables que ralentiza y dificulta su derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, obstaculizando el cobro de créditos dinerarios por sus legítimos acreedores.

A LOS CONFLICTOS VECINALES?

APOYAR LOS MASC ES CUMPLIR LA LEY, AHORRAR DINERO Y GESTIONAR MEJOR LAS COMUNIDADES

En este cuadrilátero hay vecinos y cuando suena la campana, prefiero el diálogo a un puñetazo. Los Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC) no son moda, son motor. Aunque obligatorios desde el 3 de abril de 2025, son muy útiles para quienes vivimos entre juntas, derramas, goteras y WhatsApp incendiarios. Del “a ver si hablamos” al “es requisito”, la Ley Orgánica 1/2025 exige recurrir a un MASC antes de demandar y no llegar a la inadmisión y las temidas costas; por eso, apuesto por invertir algunas horas en una mesa de conciliación que meses por pasillos judiciales. Todo es mediable en nuestros temas recurrentes como ruidos, obras sin permiso, ocupación de plazas de garaje o impagados. Las deudas comunitarias rondan casi los 1.630 millones de euros; cada día sin un acuerdo hace mayor el agujero de la tesorería y un vecino menos dispuesto a saludar en el ascensor. Un pleito puede arrastrarse casi un año y una mediación suele cerrarse en torno a tres meses con acuerdos en el 80 % de los casos. ¿Por qué esperar para cobrar a un moroso cuando se puede pactar



GEMA LOVELLE

ADMINISTRADORA
DE FINCAS COLEGIADA
Y MEDIADORA

un plan de pagos? La confidencialidad de los MASC es un tesoro. En mediación lo hablado queda protegido. La imagen de la finca y de sus propietarios mejora cuando los trapos no se tienden, porque se lavan y centrifugan en casa. Otro punto positivo es la flexibilidad con título ejecutivo según el artículo 6 de la Ley 5/2012 que da fuerza de Sentencia a un acuerdo elevado a público. En los MASC destaca la creatividad y el sentido común con ofertas como calendarios de obra, aislamientos acústicos, daciones en uso, pagos escalonados, etc. Menos blanco o

negro y más escalas de grises, tan útiles en este proceso. Cada perfil gana. Los administradores con menos pleitos y más confianza, los mediadores en su importancia y reconocimiento profesional, los abogados con su trabajo previo, redacción de acuerdos y un acompañamiento estratégico, así como los propietarios que al ser escuchados, pueden decidir sobre la solución para conservar la convivencia. Es sencillo aplicar los MASC mediante una cláusula (“mediación antes de litigar”) y un protocolo claro para detectar el conflicto, informar a los propietarios, derivar el problema a un Servicio de Mediación, fijar los plazos y designar representante. Redactar el acta correspondiente, elevar a público -si procede- y realizar su seguimiento y si tras el acuerdo alguien no aparece, entonces Certificado de incomparecencia para cumplir con el requisito y avanzamos al Juzgado, donde el Juez puede cargar las costas al ausente. Salir corriendo sale caro. Apoyar los MASC es cumplir la Ley, ahorrar dinero y gestionar mejor las comunidades con profesionales valorados. Administrar fincas no va de apagar incendios, sino de prevenirlos y los MASC son “extintores” eficaces. Usados con orgullo profesional y sentido común hará que los Juzgados lo agradezcan y los vecinos también, alineando nuestra labor de administradores colegiados con la sostenibilidad del servicio judicial y el consenso que establece la Ley de Propiedad Horizontal.