



UN AÑO DE LA LO 1/2025: UNA REFERENCIA ÚTIL PARA LA PRÁCTICA COLEGIAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL



**JESÚS J. MARTÍNEZ
ESTAIRE.**
ABOGADO Y ECONOMISTA

Recién cumplido el primer año desde la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, el 3 de abril de 2025, ya puede afirmarse que su aplicación práctica no ha sido uniforme en todo el territorio. Precisamente por ello, el propio CGPJ ha habilitado en su portal un espacio de “Unificación de criterios. Interpretación y aplicación LO

1/2025”, articulado mediante un mapa territorial que permite localizar y contrastar los distintos criterios adoptados en las provincias españolas. Esa sola iniciativa institucional evidencia que la recepción judicial de la reforma está siendo desigual y que la seguridad jurídica exige seguir con atención la doctrina que van fijando las audiencias provinciales.

En ese escenario, una de las resoluciones de mayor interés para los administradores de fincas es el Auto 206/2025, de 6 de octubre, de la Audiencia Provincial de Zaragoza. La resolución aborda una cuestión muy concreta, pero de enorme trascendencia práctica:

si en la impugnación de acuerdos comunitarios resulta exigible acreditar, con carácter previo, el intento de un MASC. La respuesta de la Sala es clara: no cabe imponer ese requisito cuando la controversia recae sobre una materia que no está realmente a disposición de las partes. La Audiencia parte de una idea esencial en propiedad horizontal: la validez, modificación o revocación de un acuerdo comunitario no depende de la voluntad aislada del presidente, sino de la junta de propietarios, sometida a las reglas imperativas de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Por eso, exigir una negociación previa con quien no puede disponer eficazmente del objeto litigioso supone transformar el requisito de procedibilidad en un formalismo vacío. La importancia de este criterio para la práctica profesional es evidente. La implantación de los MASC no puede llevar a una aplicación automática y descontextualizada en todos los conflictos comunitarios. En propiedad horizontal hay materias disponibles y espacios reales para la mediación o la negociación; pero también existen controversias, como la impugnación de acuerdos adoptados en junta, en las que la capacidad

de disposición de las partes aparece severamente limitada por la propia estructura legal de la comunidad. La AP de Zaragoza ofrece, así, una lectura funcional de la LO 1/2025: los MASC deben servir para resolver conflictos, no para bloquear el acceso a la jurisdicción allí donde su utilización carece de aptitud real para producir un resultado jurídicamente eficaz. Desde una perspectiva práctica, la resolución deja una pauta muy útil para los despachos y administraciones de fincas: antes de plantear o exigir un MASC en una controversia comunitaria, conviene analizar si el objeto del conflicto puede ser verdaderamente sometido a una solución extrajudicial eficaz. Ahora bien, el auto también recuerda que la flexibilidad en esta materia no dispensa del cumplimiento de los restantes presupuestos de la LPH, pues la apelación solo prosperó parcialmente al no haberse combatido el otro motivo de inadmisión relativo a la acreditación del pago de cuotas. En definitiva, se trata de una resolución valiosa porque combina criterio práctico, respeto a la tutela judicial efectiva y una visión realista de cómo debe aplicarse la reforma en el ámbito de la propiedad horizontal.

Grupo Ureka

Accesibilidad

Ahorro energético

Confort Térmico

Reducción Co2

Revalorización del edificio

Dossier

No solo REHABILITAMOS
Convertimos tu edificio en
un HOGAR .

Gestión, tramitación y ejecución.
Único interlocutor.

- U Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.
- U Eliminamos las barreras Arquitectónicas.
- U Aseguramos el confort, la salubridad y el buen estado de conservación del edificio.
- U Gestión de subvenciones y plan de financiación.

91 813 36 35
www.grupoureka.com

¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo .