

EL MASC EN LA RECLAMACIÓN AL COMUNERO MOROSO FALLECIDO



**ALEJANDRO FUENTES-LOJO
RIUS**
ABOGADO

Desde la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (LO 1/2025), constituye un requisito de procedibilidad para la admisión de toda demanda declarativa civil haber intentado previamente un Medio Adecuado de Solución de Controversias (MASC).

La reclamación de deudas comunitarias contra comuneros morosos, ya se articule por el proceso monitorio especial del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) o por el declarativo que corresponda, no está excluida de esta exigencia, tal como viene

declarando la mayoría de los tribunales (AAP Málaga, Sec. 6ª, nº260/2025, de 6 de junio; y AAP Navarra, Sec. 3ª, nº423/2025, de 12 de diciembre).

Cuando el moroso ha fallecido, se plantea la duda de si la comunidad de propietarios debe localizar e identificar individualmente a sus herederos para intentar la negociación previa, o si basta con practicar el intento de negociaciones en el elemento privativo de su titularidad. Recordemos que el **art. 9.1.h) de la LPH** impone al propietario comunicar su domicilio a efectos de notificaciones; en su defecto, estas se practican válidamente en el elemento privativo de su titularidad, y si resultan infructuosas, mediante su fijación en el tablón de anuncios de la comunidad, con plenos efectos jurídicos transcurridos tres días naturales.

A nuestro juicio, y salvo mejor criterio de los tribunales, es suficiente con practicar el intento de negociaciones en la dirección comunicada por el comunero fallecido, o en su defecto, en el elemento privativo de su titularidad, y para el caso de ignorarse la identidad de los herederos -lo cual sucederá en la mayoría de ocasiones-, ni si quiera es necesario trámite alguno para acreditar haberse intentado la actividad negociadora previa, siendo suficiente con incluir en el escrito de demanda contra la herencia yacente una declaración responsable que justifique la imposibilidad de notificar el intento de MASC, de conformidad con lo dispuesto en el art. 264.4º de la LEC.

