

MEDIOS ADECUADOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS (MASC)

¿Sabes que tu Comunidad de Propietarios, antes de presentar una demanda judicial, deberá acreditar, forzosamente, que ha intentado resolver el conflicto a través de un Mecanismo Adecuado de Solución de Controversias (MASC)?



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

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, es una reforma clave en el ámbito civil del sistema judicial español, que afecta directamente a las comunidades de propietarios, obligándolas a utilizar los llamados “Medios Adecuados de Solución de Controversias” (MASC) como requisito previo y obligatorio antes de presentar una demanda judicial.

CÓMO AFECTA LA LEY ORGÁNICA 1/2025 A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

A

LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS QUIERE DEMANDAR A ALGUIEN: ANTES DE ACUDIR A LOS TRIBUNALES, DEBERÁ INTENTAR RESOLVER EL CONFLICTO EXTRAJUDICIALMENTE A TRAVÉS DE CUALQUIERA DE LOS DISTINTOS TIPOS DE MASC QUE CONTEMPLA LA LEY. SOLO SI ESE INTENTO RESULTA IMPOSIBLE O INFRUCTUOSO, PODRÁ INICIARSE UN PROCESO JUDICIAL.



A1

Cómo puede la comunidad cumplir con el requisito de los MASC

— 1

Elegir el mecanismo adecuado:

La Comunidad podrá optar por acudir a la Mediación Civil regulada por la Llei 15/2009 (en Cataluña) o la Ley 5/2012 (a nivel estatal); la Conciliación Privada, mediante la intervención de un profesional con formación jurídica y técnica; Conciliación ante profesionales cualificados, como Registradores de la Propiedad, Abogados, Letrados de la Administración de Justicia; Propuesta u oferta vinculante; derecho colaborativo, etc.



— 2

Documentación necesaria:

Para acreditar ante el juzgado que se ha intentado el MASC, la comunidad debe recopilar y conservar la siguiente documentación:

- **Acta de la junta** donde se acuerde acudir al MASC.
- **Oferta confidencial del acuerdo** enviada al deudor (por burofax, carta certificada, etc.), recogiendo la propuesta, los plazos, la condonación parcial de intereses, etc.
- **Justificante de recepción** por parte del propietario deudor.
- **Certificado del mediador o profesional** que acredite que no se alcanzó un acuerdo o que no se presentó la otra parte.
- **Si no se pudo contactar con el deudor**, documentos que demuestren el intento de notificación.

— 3

Costes económicos y tiempo menor:

Una de las ventajas de los MASC es que son más rápidos que los procesos judiciales, **tienen un coste menor, y evitan la problemática económica que supone un largo litigio.** Además, si se alcanza un acuerdo, éste puede tener eficacia ejecutiva, lo que permite exigir su cumplimiento sin necesidad de juicio.

A2

Consecuencias de no acudir a un MASC

1. **El juzgado inadmitirá automáticamente la demanda** si, a la fecha de su presentación, no se acredita haber intentado previamente un MASC, constituyendo un defecto procesal insubsanable. No obstante, si se ha acudido al MASC, pero ese hecho no se ha acreditado correctamente, ya sea por documentación incompleta o incorrecta, se concederá un plazo de cinco días hábiles para subsanar el defecto.
2. **Pérdida de tiempo y costes adicionales.** Habrá que iniciar el procedimiento, comenzando un intento de MASC. Esto supone una demora en la recuperación de la deuda, lo que afectará negativamente a la economía de la comunidad. Además, puede implicar gastos duplicados en abogados, notificaciones, convocatorias, etc.
3. **Pérdida del derecho a presentar la demanda, si no se sigue el procedimiento correcto.** Aunque el acceso a la justicia es un derecho fundamental, su ejercicio debe respetar los cauces procesales establecidos. El incumplimiento del MASC no vulnera el derecho de acceso a los tribunales, pero sí impide su ejercicio hasta que se cumpla con los requisitos previos exigidos por la ley.



B

¿Y SI ES LA COMUNIDAD QUIEN RECIBE UNA RECLAMACIÓN EN FORMA DE MASC?

La reforma impone que las partes en conflicto participen en los mecanismos propuestos por el reclamante o, en su caso, que el reclamado plantee otras alternativas de solución.



B1

Si la Comunidad de Propietarios es requerida para solucionar un conflicto:

La Comunidad deberá responder en un plazo de 30 días tanto a la solicitud inicial de MASC como a cualquier propuesta concreta de acuerdo que se le remita durante la negociación.

Asimismo, el procedimiento podrá desarrollarse durante un máximo de tres meses desde la primera reunión para alcanzar un acuerdo. Transcurridos estos plazos sin respuesta o sin acuerdo, se entenderá fracasado el intento y podrá iniciarse el proceso judicial.

1. Si se llega a un acuerdo, el pacto tendrá eficacia jurídica plena, lo que evitará un posterior juicio, ahorrando costes y tiempo. Lo consensuado será, además, vinculante para ambas partes.

2. Si no se llega a acuerdo o la comunidad no responde: El reclamante podrá, en ese caso, acudir al juzgado. Hay que tener en cuenta que la inacción de la comunidad no solo no evita el juicio posterior, sino que puede jugar en contra de la comunidad, influyendo esa omisión en la imposición de costas.



B2

Posibilidad de proponer otro MASC alternativo

La Ley Orgánica 1/2025 fomenta la flexibilidad y la autonomía de las partes para elegir el mecanismo de resolución extrajudicial más adecuado a su situación. Por tanto, la comunidad puede proponer, en los 30 días posteriores a la petición, otro medio de solución del conflicto, si considera que el sistema propuesto no es viable o menos recomendable, ya sea por motivos de imparcialidad, menor coste, cercanía territorial, especialidad del profesional, etc. **No obstante, si se plantea otro mecanismo solo para dilatar o dificultar la resolución, podría interpretarse como un incumplimiento del requisito de procedibilidad, lo que afectaría negativamente en un juicio posterior.**

B3

¿Y si la otra parte no acepta el nuevo MASC propuesto?

1. Si no hay acuerdo sobre el mecanismo a utilizar y se agotan los plazos sin avenencia entre las partes, **se entenderá que el MASC ha sido intentado sin éxito, lo que habilita el acceso a la vía judicial. En este caso, ambas partes deben documentar que hubo propuestas cruzadas y que no fue posible alcanzar un acuerdo previo.**

PASOS PARA LA RECLAMACIÓN DE CUOTAS COMUNITARIAS: Cómo cumplir con los MASC

1. Deberá elegirse el mecanismo adecuado, pudiendo la comunidad optar por uno de los reconocidos por la ley.

3. Incluir en el orden del día un punto como: “Decisión sobre el procedimiento alternativo de solución del impago de cuotas por parte de los propietarios deudores y, en caso de fracaso del MASC aprobado, acuerdo para promover posterior demanda judicial de reclamaciones de cuotas”.

5. Se deberá enviar al propietario deudor la solicitud de solución del conflicto, ya sea por burofax, correo certificado, u otra vía que deje constancia de su recepción, debiendo constar la deuda detallada, la invitación a participar en el proceso MASC, y la **oferta de acuerdo** si se opta por la vía de propuesta vinculante.

2. Convocar una junta y aprobar el protocolo propuesto a la asamblea.

4. En la junta se debe aprobar el uso de uno de los sistemas alternativos de los MASC como paso previo a la vía judicial; elegir el tipo de mecanismo de solución del conflicto; fijar los plazos y consecuencias del incumplimiento; y acordar que de no obtenerse el acuerdo se faculte al presidente para interponer el procedimiento judicial pertinente.

6. Documentar el intento de MASC, con las comunicaciones, justificantes de envío, propuestas, etc. Si transcurren 30 días sin respuesta a la solicitud o 3 meses desde la primera reunión sin acuerdo, se entenderá fracasado el intento alternativo de solución extrajudicial, quedando expedita entonces la vía judicial.

ROL DEL ADMINISTRADOR/A DE FINCAS COLEGIADO/A

El Administrador/a de Fincas Colegiado puede encargarse de aspectos operativos de los MASC, pero es conveniente que esta gestión la haga en estrecha coordinación con el abogado/a de la comunidad, especialmente cuando están en juego decisiones jurídicas relevantes u ofertas vinculantes con un importe superior a 2000 euros.



Conclusión

La LO 1/2025 y la obligatoriedad de los MASC suponen un cambio significativo para las comunidades de propietarios, que ahora deben planificar cuidadosamente sus acciones legales, tanto al reclamar como al ser requeridas.

Los MASC no solo son obligatorios: pueden retrasar ligeramente el inicio de un procedimiento judicial, pero también pueden ser una vía más rápida, económica y eficaz para resolver conflictos y preservar la convivencia en las comunidades de propietarios.

MEDIOS ADECUADOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS (MASC)

#AFColegiados

#laTranquilidadTieneMarca

¿Sabes que tu Comunidad de Propietarios, antes de presentar una demanda judicial, deberá acreditar, forzosamente, que ha intentado resolver el conflicto a través de un Mecanismo Adecuado de Solución de Controversias (MASC)?

Para vivir tranquilo, cuenta con un
Administrador de Fincas Colegiado.
[Contacta con el Colegio de tu territorio.](#)



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada