

# MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS (MASC)

¿Sabes que tu Comunidad de Propietarios, antes de interponer una demanda judicial, deberá acreditar que ha intentado resolver el conflicto mediante la mediación o la conciliación?



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, ha introducido importantes cambios que afectan directamente a las demandas judiciales en las que las comunidades de propietarios participan, ya sea como demandantes o demandadas. Entre las novedades más relevantes está la **obligatoriedad de acudir a los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC)**, como la mediación o conciliación, antes de acudir a los tribunales, salvo en casos excepcionales.

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

A

### La Comunidad de Propietarios quiere demandar a alguien:

El punto más relevante de la LO 1/2025, es que las comunidades de propietarios, antes de interponer una demanda judicial, deberán acreditar que han intentado resolver el conflicto mediante un MASC. Esto supone que, por ejemplo, para reclamar una deuda de un propietario moroso, será necesario convocar a una mediación o conciliación previa, o efectuar una oferta previa vinculante.



A1

## ¿Cómo puede la comunidad cumplir con el requisito de los MASC?

— 1

### Elegir el mecanismo adecuado:

La comunidad puede optar por la mediación, la conciliación o cualquier otro MASC habilitado en su jurisdicción, que puede realizar a través de servicios públicos o privados de mediación. En algunas provincias existen colegios profesionales que ofrecen estos servicios de forma ágil y económica.

— 2

### Documentación necesaria:

Aunque no es imprescindible, es conveniente presentar toda la documentación relativa al conflicto en el MASC, como actas de junta, certificaciones de deuda o acuerdos alcanzados; de esta forma, justificamos la validez del conflicto, los argumentos y pruebas que justifican el que la comunidad puede acudir al juzgado.

— 3

### Coste y tiempo menor:

Los costes asociados de los MASC, suelen ser más económicos que un juicio y pueden hacer que el problema se resuelva en un plazo más corto. Si no se alcanza un acuerdo y finalmente se va a juicio, habremos cumplido con la exigencia legal.

A2

## Consecuencias de no acudir a un MASC

Interponer una demanda sin haber cumplido este requisito puede acarrear graves consecuencias procesales:

### 1. Inadmisión de la demanda:

El juzgado podría rechazar la demanda hasta que se cumpla con el MASC, lo que retrasaría aún más la resolución del problema.

### 2. Trascendencia respecto de la condena en costas:

Incluso si la comunidad logra una sentencia favorable en parte, podrían no imponérsele las costas a la parte contraria por no haber acudido la comunidad al MASC antes de acudir al juzgado.



B

## La Comunidad de Propietarios es demandada:

En el caso de que sea la comunidad quien reciba una demanda, también debe acudir a los MASC. La reforma exige que las partes demandadas participen en los mecanismos propuestos por el demandante o, si lo consideran, planteen alternativas.



B1

## Obligación de acudir al MASC planteado por el demandante:

### 1. Sanciones procesales:

Si la comunidad no asiste al MASC, el tribunal puede considerar que ha actuado de mala fe.

### 2. Costas procesales:

En caso de no comparecer al MASC propuesta por el demandante, la comunidad podría verse privada de que el demandante sea condenado en costas, incluso si su demanda es rechazada total o parcialmente.

B2

## Posibilidad de proponer otro MASC alternativo:

La comunidad no está obligada a aceptar el mecanismo propuesto por el demandante si considera que otro sería más adecuado. En este caso, debe justificar su elección y comunicarlo en tiempo y forma para evitar problemas procesales.

Por ejemplo, la comunidad no está obligada a someterse a una mediación si propone como alternativa un peritaje o dictamen vinculante por considerar que se trata de una cuestión técnica (pensemos en una situación en la que, estando de acuerdo con que hemos de contribuir a una reparación, no estamos de acuerdo con el coste que nos reclaman porque pensamos que enmascara una mejora).

## RECLAMACIÓN DE CUOTAS COMUNITARIAS ¿Cómo cumplir con los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC)?

Las reclamaciones de cuotas impagadas, uno de los problemas más frecuentes en las comunidades de propietarios, también están sujetas al requisito de los MASC. Aunque el **procedimiento monitorio** sigue siendo el cauce habitual para estas demandas, la obligatoriedad de los MASC introduce un paso previo que puede ser gestionado de forma sencilla si se organiza correctamente.

### 1. Convocatoria de mediación o conciliación:

Antes de presentar el monitorio, la comunidad debe citar al propietario moroso a una sesión de mediación o conciliación. Este acto le permite saldar la deuda o llegar a un acuerdo sin necesidad de ir a juicio.

### 2. ¿Qué ocurre si el propietario no comparece?:

Si el propietario no asiste al MASC o no colabora, este paso quedará documentado como un intento fallido, y la comunidad podrá continuar con el **monitorio**. Queda por ver si los tribunales darán a la citación a MASC la función de cumplir con el requisito del requerimiento previo.



## ROL DEL ADMINISTRADOR/A DE FINCAS COLEGIADO/A

El Administrador/a de Fincas Colegiado gestionará el cumplimiento de los MASC, pero es conveniente que lo haga en estrecha coordinación con el abogado/a de la comunidad, ya que los MASC son un requerimiento previo de un posible procedimiento judicial.



### 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 demandar como al ser demandadas.

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.

# MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS (MASC)

¿Sabes que tu Comunidad de Propietarios, antes de interponer una demanda judicial, deberá acreditar que ha intentado resolver el conflicto mediante la mediación o la conciliación?

#AFColegiados

#laTranquilidadTieneMarca

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



Administrador  
Fincas  
Colegiado



Administradora  
Fincas  
Colegiada