



Píldora informativa sobre los MASC

Se traslada la siguiente información resumida, como ayuda a comprender en general la regulación de los llamados “MASC” y la implicación del Administrador de Fincas colegiado en ellos.

Se advierte que no existe a esta fecha, resoluciones judiciales que nos permitan establecer cuáles puedan ser los criterios que en el futuro sean aceptados en mayor medida en sede judicial y por tanto nos sirvan de soporte, dada la recientísima entrada en vigor de esta regulación (a partir del 3-4-2025), por lo que teniendo en cuenta que sería tremendamente osado establecer un solo criterio, no obstante, en términos generales podemos establecer una orientación como complemento para entender más esta figura, sin perjuicio de cualquier otra interpretación. Se ha evitado en algunos casos utilizar demasiados términos jurídicos para facilitar la comprensión global.

MASC:

Acrónimo de: “Medios Adecuados de solución de Controversias.”

Regulación:

En la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero.
En concreto en el Capítulo I de su Título II. (Artículos 2 al 19).

Concepto:

Consiste en una actividad extrajudicial negociadora previa y obligatoria antes de interponer una demanda judicial.

Aplicación:

Asuntos civiles y mercantiles. Salvo demanda ejecutiva; medidas cautelares previas; diligencias preliminares; expedientes jurisdicción voluntaria y otras exclusiones no al caso.

En concreto por tanto, es de aplicación a: Todos los relacionados con conflictos vecinales entre otros (monitorios; impugnaciones de acuerdos; actividades molestas, etc...).

Petición:

Se solicita por una de las partes o por ambas de común acuerdo o por decisión judicial o del LAJ.

Tipos:

Por las partes o con sus abogados.
Mediación regulada en la Ley 5/2022.
Conciliación. Ante un Juez; LAJ; Notario o Registrador.
Conciliación privada: Ante un colegiado ejerciente con conocimientos técnicos o jurídicos en la materia.
Oferta Vinculante Confidencial.
Opinión neutral de un experto independiente.
Proceso de derecho colaborativo.

Podría también ser cualquier otro no establecido expresamente en la Ley.



Especial atención a la Oferta Vinculante Confidencial en procesos monitorios de comunidades de propietarios (art.:21 L.P.H.).

- La nueva regulación afecta a la preparación judicial de procesos monitorios de reclamación de deuda de gastos comunes.
- Resumen procedimiento antes de la entrada en vigor de la Ley:
Notificación al deudor del certificado del acuerdo de liquidación de deuda. Se adjunta a la petición inicial del procedimiento monitorio.
- Resumen procedimiento tras la entrada en vigor de la Ley:
La notificación del certificado de liquidación de la deuda no es suficiente.
Se exige acudir previamente a algún MASC.
- La mayoría de la doctrina actualmente se decanta porque: No se admite solo el requerimiento que se realizaba en la regulación anterior. Hay que hacer alguna concesión negociadora.
- Además, tiene carácter **Confidencial**. Esto es:
Si no prospera la vía negociadora, está prohibido y no se puede revelar información del contenido de la Oferta Vinculante Confidencial ni aportar en la demanda, salvo excepciones del art.9.2.
No se extiende la confidencialidad a los datos de la notificación, las partes y el objeto.
- Consecuencias prácticas:
Si el medio elegido hubiese sido el burofax con acuse de recibo y certificación de contenido, no se puede enviar al requerido en una sola página toda la información, porque luego no se podría aportar en el juzgado al contener también la oferta que es confidencial.
Posibilidades:
Que la notificación conste de al menos dos páginas.
En la primera página solo constarán los datos fundamentales: Ofertante, destinatario, objeto, el certificado de liquidación de deuda y la mención a que en la 2ª página se contiene la OVC.
En la segunda página ya figuraría el contenido de la oferta vinculante confidencial.
Así, para el supuesto de fracaso negociador, se aportaría en la demanda solo la primera página (y las correspondientes a la notificación, solicitud, prueba de entrega envío, recepción) para acreditar la notificación como requisito de procedibilidad sin mencionar el contenido.
En caso de rechazo de la OVC o no aceptación expresa en el plazo de un mes, podrá interponerse la demanda.

En Cádiz a tres de abril de 2025

Asesoría Jurídica

Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas