



**CRITERIOS ORIENTADORES APROBADOS POR LOS MAGISTRADOS/AS DE PRIMERA INSTANCIA Y DE LOS JUZGADOS HIPOTECARIOS DE MADRID EN LA JUNTA CELEBRADA EL 26-09-2025 CON MOTIVO DE 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.**

**UNIFICACIÓN DE CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA EXIGENCIA DE LA ACTIVIDAD NEGOCIADORA PREVIA COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.**

#### CONSIDERACION PREVIA

El presente documento recoge el parecer de los Magistrados/as de los Juzgados de Primera Instancia de Madrid reunidos en Junta y tiene por finalidad establecer unos criterios generales de actuación que permitan una resolución homogénea y lo más generalizada posible de los asuntos civiles en el Partido Judicial de Madrid, dejándose expresa constancia de que los mismos carecen de efecto vinculante. La aplicación de los criterios que a continuación se expresan dependerá, en todo caso, de las circunstancias concurrentes en cada supuesto a valorar de manera individualizada; quedando a salvo la independencia de los magistrados/as para el enjuiciamiento y resolución de los distintos procesos de que conozcan.

Los aludidos criterios se adoptan por la Junta al amparo de lo dispuesto en los arts. 264.4 LOPJ y 62.1 del Reglamento 1/2000 de los Órganos de Gobierno de los Tribunales.



**1. PROCEDIMIENTOS SUJETOS AL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DE ACUDIR A MEDIOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CON CARÁCTER PREVIO.**

La exigencia, como requisito de procedibilidad, de la acreditación de haber acudido previamente a alguno de los medios adecuados de solución de controversias (MASC) referidos en el art 2 de la Ley 1/2025 será aplicable:

- a) A todos los procedimientos en los que no se excluya expresamente por la ley.
- b) Procedimiento monitorio.
- c) Procedimiento monitorio LPH

d) Las demandas posteriores a una medida cautelar previa necesitan MASC al no estar excluidas expresamente y contemplar el Art 7.3 párrafo 3 la suspensión del plazo de 20 días para presentar la demanda por el inicio del proceso negociador.

e) En caso de obligaciones solidarias, será necesario el MASC frente a todos los codemandados, al tratarse de un requisito procesal y no sustantivo.

**2. SUPUESTOS EN QUE NO ES NECESARIO EL MASC PREVIO:**

- a) DEUDA PERIÓDICA (AMPLIACIÓN)

En obligaciones o deudas periódicas y de tracto sucesivo, el MASC entablado contra cualquier de ellas tras su vencimiento, se entenderá ampliado automáticamente para las restantes, y servirá a tal efecto para reclamarlas judicialmente hasta el límite de un año de eficacia del MASC.

- b) RECONVENCIÓN, AMPLIACIÓN POR LITISCONSORCIO U OTRAS CAUSAS (INTERVENCIÓN, SUCESIÓN...) COMPENSACIÓN



Consideramos que no es necesario el MASC en estos casos, dado que se basan en la accesoriadad con el procedimiento principal, así como en la imposibilidad de cumplimiento de los plazos procesales.

c) TRÁFICO

La reclamación previa del art. 7 LRCSCVM tendrá la consideración de MASC, según art. 5.1 LOEP en relación con el art. 7 por la Ley 5/2025, de 24 de julio, por la que se modifican el texto refundido de la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2004, de 29 de octubre, y la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

d) Tampoco será necesario en los VERBALES Y ORDINARIOS DERIVADOS DE LA OPOSICIÓN A UN MONITORIO previo.

**3. DEMANDAS EN LA QUE NO SE HACE MENCIÓN AL CUMPLIMIENTO DEL MASC PREVIO. POSIBILIDAD DE SUBSANACIÓN.**

Se considerará como insubsanable la falta de cumplimiento el art 399.3 LEC en relación con el art 264.4 LEC (art. 403 apartado 2 LEC), debiendo procederse a la inadmisión de la demanda.

**4. CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE APORTACIÓN, JUNTO A LA DEMANDA, DE LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN LA ACTIVIDAD NEGOCIADORA PREVIA CUANDO SE HACE MENCIÓN AL MASC EN LA DEMANDA.**



En los supuestos en los que la demanda contenga una mención, aunque sea sucinta, a un proceso de negociación o intento de MASC, pero no se aporten los documentos que la acrediten:

Será posible subsanar la presentación del documento/s que acredite la actividad negociadora previa cuando en la demanda se refiera que se ha intentado el MASC. Dichos documentos habrán de ser, en todo caso, de fecha anterior a la demanda y respetar los plazos legales de espera para la presentación de la demanda (1 mes o 3 meses). El requerimiento de subsanación que se efectúe será por cinco días y contendrá un expreso apercibimiento de inadmisión para el caso de no ser cumplimentado en el plazo señalado.

#### **5. MEDIOS IDÓNEOS PARA ACREDITAR DOCUMENTALMENTE EL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.**

A efectos de acreditar la formulación y recepción por el destinatario de la solicitud, invitación o propuesta de negociación y la oferta vinculante, se considerará cumplido el requisito de procedibilidad con la utilización de alguno/s de los siguientes medios:

- Buofax
- Buromail
- BuroSMS
- Correo certificado con acuse de recibo (en estos casos, siempre y cuando permitan acreditar la fecha de envío, el objeto de negociación y la recepción por la otra parte, que habrá de coincidir con el futuro demandado)
  - Correo electrónico, SMS, WhatsApp o cualquier otro medio de mensajería instantánea, cuando conste que se haya recibido, haya intervenido un tercero de confianza y las partes los hubiesen estipulado como medio habitual de comunicación; no admitiéndose como justificación las comunicaciones unilaterales no contestadas pese a ser múltiples.
- Acta notarial
- Documento expedido por tercero neutral (requisitos artículo 10.30 LO 1/25)



- Actos de conciliación ante Notario, Registrador de la Propiedad, ante el LAJ o ante el Juez de Paz (cuantía inferior a 10.000 euros).
- Justificante de envío y recepción de oferta vinculante.
- La negociación directa, o, en su caso, a través de sus abogados o abogadas.
- La conciliación privada (art. 14).
- No se considerará acreditada la exigencia mediante envíos masivos o cualesquiera que no permitan tener constancia de la recepción.

## **6. CONTENIDO DEL MASC PREVIO**

El MASC debe incluir una identidad entre el objeto de la negociación y el objeto del litigio, aun cuando las pretensiones que pudieran ejercitarse, en su caso, en vía judicial sobre dicho objeto pudieran variar. (art. 5.1 LOEP). Debe mostrar una voluntad negociadora conforme a las exigencias de la buena fe (art. 2 LOEP).

- Identificación de las partes. Si se ha realizado por tercero y/o abogado, debe constar que se hace en nombre de la parte.

En caso de cesión, el intento de negociación realizado por el cedente no puede utilizarse por el cesionario, siendo necesario que realice un MASC propio.

- Objeto.

La documentación aportada para acreditar el MASC tiene que permitir identificar el objeto conforme a lo previsto en el art. 5.2 LOEP. La confidencialidad afecta al contenido y documentos de la negociación, pero no al objeto (art. 9 LOEP). Es preciso que contenga los elementos necesarios para establecer la identidad con el objeto de la demanda.

- Fecha de recepción (art. 10.2 LOEP). No basta con que la invitación a negociar conste como enviada, es preciso que aparezca como recibida.

1. La falta de recepción por rehusada o no retirada equivale a recibida.



2. La falta de entrega por domicilio desconocido, dirección incorrecta o cambio de domicilio, no equivale a recepción.

## **7. DESAHUCIOS**

1.- PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y PRECARIO.

Ninguno está excluido de MASC según art. 5.2 Ley 1/25, exigiéndose en el caso del precario al menos la declaración responsable de haberlo intentado en el inmueble objeto de desahucio (art. 264.4 LEC).

2.- PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO: ENERVACIÓN. Por mayoría se acuerda que es suficiente el requerimiento para la enervación como requisito de procedibilidad al implicar una regulación especial (art. 22.4 LEC) y estar previsto que en la misma demanda se ofrezca condonar todo o parte de las deudas rentas en caso de desalojo (art. 437.3 LEC).

3.- PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DE PLAZO SIN SOLICITUD DE CANTIDADES.

Es necesario el MASC al no estar excluido del artículo 5.2 Ley 1/25, pues en todo caso cabe negociar el plazo de desalojo.

4.- PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO EN QUE ES PARTE LA EMVS O ENTES PÚBLICOS SEMEJANTES:

No es preciso MASC al estar excluidos por el art. 3.2 Ley 1/25 los asuntos de cualquier naturaleza, con independencia del orden jurisdiccional ante el que deban ventilarse, en que sea parte una entidad perteneciente al sector público

5.- AVALISTA/FIADOR O COARRENDATARIO EN LOS PROCESOS DE DESAHUCIO.

Es necesario MASC con cada uno de ellos, que es la regla general.

6.- EN CASO DE RECLAMACIÓN DE RENTAS PERIÓDICAS:

Sigue la regla general para rentas periódicas.



## **8. PROCEDIMIENTOS CON CONSUMIDORES**

En los procedimientos con consumidores, habrá de estarse al requerimiento del consumidor previsto en la DA 7ª LOEP. Se considera que los procedimientos previstos en los arts. 439 bis LEC y 439.5 LEC se limitarán a supuestos de condiciones generales de contratación en préstamos garantizados con hipoteca inmobiliaria.

## **9. ASUNTOS HIPOTECARIOS**

1.- Demandas planteadas en ejercicio de las acciones de impugnación de calificaciones negativas previstas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Entendemos que están excluidas de la necesidad de acudir a los MASC, conforme a lo dispuesto en el art. 3.2 de la LO 1/2025, puesto que la parte demandada es una entidad perteneciente al sector público, entendiéndose por tal tanto a los Registradores de la Propiedad del ámbito de la Comunidad de Madrid, cuando se ejercita la acción directa de impugnación frente a una calificación negativa, como a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia, cuando se impugna una resolución expresa o presunta de aquella resolviendo el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación negativa de un Registrador de la Propiedad.

2.- Demandas planteadas al amparo del art. 41 de la Ley Hipotecaria.

Dichas demandas en que se ejercitan acciones procedentes de derechos inscritos contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos o perturben su ejercicio, se ejercitan a través del juicio verbal previsto en el art. 250.1.7 de la LEC, que está considerado como procedimiento de naturaleza sumaria, cuyo objeto está limitado a la adopción de medidas de protección para la efectividad de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, los motivos de oposición a la demanda están tasados en el art. 444.2 de la LEC y la sentencia no produce plenos efectos de cosa juzgada conforme al art. 447.2 de la LEC.



**JUZGADO DECANO DE MADRID**  
Secretaría Gubernativa

---

Por lo tanto, entendemos que están excluidas de los MASC por el art. 5.2 e) de la LO 1/2025, que se refiere a los procesos de tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

3.- Demandas de ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados por el procedimiento del Capítulo V, Título IV, del Libro III de la LEC, con las particularidades establecidas en el artículo 681 y concordantes de la LEC en relación con los arts. 129 a), 129 bis y 130 de la Ley Hipotecaria.

4.- Demandas de ejecución dineraria del Capítulo I, Título IV del Libro III de la LEC, en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados, para la satisfacción de la deuda remanente tras la terminación del procedimiento de ejecución directa contra aquellos bienes, previstas en el art. 579 y concordantes de la LEC.

En estos dos últimos supuestos (3 y 4) se trata de demandas ejecutivas, por lo que el art. 5.3 de la LO 1/2025 expresamente les excluye de la obligación de acudir a los MASC como requisito de procedibilidad de la demanda.