



Circular de Litigación III / 2023

Contenido

Normativa.....	3
Jurisprudencia destacable	5
El Tribunal de Justicia de la Unión Europea rechaza la limitación por la que se permitía otorgar una licencia de VTC por cada treinta licencias de taxi por vulnerar la normativa europea	5
Compensación en favor de los consumidores cuando la nulidad de cláusulas implique la anulación íntegra de un contrato.....	5
La ocupación efectiva del cónyuge que permanece en la que fue vivienda habitual del matrimonio como requisito válido de exención en el IRPF para el cónyuge que cesó en su ocupación	6
Sucesión hereditaria y división judicial de la herencia. Donaciones al cónyuge viudo. Computación, imputación y colación. La colación como operación particional. El cónyuge viudo no se ve afectado por la colación, sin perjuicio de su cómputo para el cálculo de la legítima.....	7
Sobre la cláusula de comisión de apertura: examen conforme a la STJUE de 16 de marzo de 2023. La comisión no forma parte de los elementos esenciales del contrato. Examen individualizado al caso concreto. El Tribunal Supremo refuerza en su mayor parte su posicionamiento en la Sentencia 44/2019.....	8
Publicaciones.....	10
Una primera aproximación a la ley de inteligencia artificial.....	10
Novedades en los arrendamientos urbanos y modificaciones en los procedimientos de ejecución hipotecaria y de desahucio tras la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.....	12

Normativa

[Proyecto de Circular del Banco de España por la que se modifican la Circular 2/2016, de 2 de febrero, a las entidades de crédito, sobre supervisión y solvencia y la Circular 1/2022, de 24 de enero, a los establecimientos financiero de crédito, sobre liquidez, normas prudenciales y obligaciones de información](#)

Por medio de [este nuevo Proyecto](#), se modifica la Circular 2/2016 para incluir la **prohibición de captar depósitos u otros fondos reembolsables del público en el régimen de prestación de servicios sin sucursal en España por entidades de crédito con sede en Estados no miembros de la Unión Europea**, a fin de alinear la circular con el nuevo régimen establecido por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, en el nuevo apartado 4 del artículo 13 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Por otro lado, con la presente circular **se revisan las obligaciones de información al Banco de España en materia de remuneraciones tanto para las entidades de crédito como para los establecimientos financieros de crédito**, lo que hace necesaria la modificación también a este respecto de la Circular 2/2016 y la modificación de la Circular 1/2022.

Las modificaciones de la Circular 2/2016, de 2 de febrero, y la Circular 1/2022, de 24 de enero, entrarán en vigor a los veinte días de su publicación en el BOE, lo que aún no ha sucedido estando pendientes de que ocurra.

[Nueva regulación para las personas consumidoras y usuarias del País Vasco](#)

El pasado 8 de junio entró en vigor la [Ley 4/2023, de 27 de abril, del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias](#), aplicable en el País Vasco, por medio de la cual se dota de mayores facultades al Instituto Vasco de Consumo (Kontsumobide) y se refuerza la protección a consumidores y usuarios.

De entre todas las novedades que el nuevo texto legal introduce debemos destacar, en primer lugar, las medidas adoptadas en relación con los **servicios de carácter básico de interés general en vivienda habitual**. Con la entrada en vigor de esta ley, las empresas que suministren este tipo de servicios -agua, luz o gas, entre otros- deberán dar al menos un plazo de un mes a los usuarios antes de interrumpir la prestación. Junto a lo anterior, la ley recoge también que los establecimientos de restauración deberán ofrecer de manera gratuita agua de grifo y posibilitar que los clientes se puedan llevar los alimentos no consumidos.

Igualmente prevé que se informe a los ciudadanos sobre aquellas empresas que hayan llevado a cabo abusos contractuales o prácticas empresariales abusivas, lo que supone una clara **exposición de estas empresas ante la opinión pública** y una medida que tiene como principal finalidad disuadir a las empresas de llevar a cabo tales conductas.

La **prohibición de vender bienes y servicios a domicilio** salvo autorización expresa por el interesado es otra de las piedras angulares de este nuevo texto legal, a la que ha de sumarse la prohibición de que se establezcan diferencias en el precio de los productos en función del género de los destinatarios.

Asimismo, respecto de aquellos casos en que se ponga a disposición de los clientes una línea de atención telefónica, el coste al que el consumidor tenga que hacer frente **no podrá superar el coste de una llamada a una línea telefónica fija o móvil estándar.**

Por último, la norma persigue **potenciar la inspección**, para lo cual faculta al personal de inspección para no identificarse en aquellos casos en los que la identificación suponga un riesgo para la efectividad de la actividad inspectora.

Modificaciones en el régimen jurídico del recurso de casación en la jurisdicción civil

El pasado 29 de junio se publicaba en el BOE el [Real Decreto-ley 5/2023](#), por medio del cual se introducen importantes novedades que afectan, entre otros, al régimen jurídico del recurso de casación civil.

Con la entrada en vigor de este texto legal **desaparece el recurso extraordinario por infracción procesal.**

Asimismo, los fundamentos que dan acceso a casación se ven alterados, **eliminándose el motivo relativo a que la cuantía del litigio deba superar los 600.000 euros.** En consecuencia, las únicas vías que a partir de ahora darán acceso al recurso de casación serán el interés casacional y la tutela de derechos fundamentales susceptibles de recurso de amparo.

No obstante, el concepto de interés casacional también se ve modificado con la nueva regulación del recurso de casación civil, **despareciendo de su definición el requisito temporal de que la norma no lleve más de cinco años en vigor.** Por lo tanto, a partir de ahora se entiende que concurre interés casacional solamente cuando la sentencia recurrida se oponga a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo o resuelva puntos y cuestiones sobre los que exista jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales.

Junto a ese concepto de interés casacional se añade el de **interés casacional notorio**, con el que se hace referencia a situaciones en que la resolución impugnada se haya dictado en un proceso en el que la cuestión litigiosa sea de interés general para la interpretación uniforme de la ley estatal o autonómica.

Además, se modifica la fase de admisión del recurso con dos importantes novedades. La primera es la **supresión de la providencia mediante la cual la Sala ponía de manifiesto las posibles causas de inadmisión del recurso de casación**, imposibilitando de esta manera que las partes puedan formular las alegaciones que estimen convenientes contra la misma para que la Sala de Admisión reconsidere su postura. Y la segunda es la **inversión del actual mecanismo de resolución de esta fase**, puesto que en adelante la inadmisión será por providencia sucintamente motivada, mientras que la admisión habrá de acordarse en auto expresamente razonado.

Finalmente, por lo que respecta a la **resolución del recurso de casación**, se hará por medio de sentencia cuando no exista doctrina jurisprudencial sobre las cuestiones planteadas. Sin embargo, se resolverá por auto cuando sí exista doctrina jurisprudencial y se devolverá el asunto al tribunal de procedencia para que dicte nueva resolución de acuerdo con la doctrina jurisprudencial a la que se oponía.

Jurisprudencia destacable

[El Tribunal de Justicia de la Unión Europea rechaza la limitación por la que se permitía otorgar una licencia de VTC por cada treinta licencias de taxi por vulnerar la normativa europea](#)

[Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 8 de junio de 2023 \(asunto C-50/21\)](#)

Por medio de esta resolución, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea -en adelante TJUE- ha determinado que la limitación de una licencia de VTC por cada 30 taxis es contraria a la normativa europea, pero confirma la validez de la exigencia de una doble autorización tras resolver una cuestión prejudicial planteada por el TSJ de Cataluña sobre el Área Metropolitana de Barcelona.

Así las cosas, el tribunal con sede en Luxemburgo avala el régimen de doble autorización: la primera de ellas otorgada a nivel nacional y la segunda a nivel regional o autonómico. Según el TJUE, la autorización de índole nacional tiene como finalidad limitar el acceso al mercado, mientras que la de carácter regional o local tiene como objetivo limitar el número de unidades de VTC en un ámbito geográfico concreto.

La exigencia por parte de las Administraciones públicas de una segunda autorización adicional para la gestión del transporte y el tráfico ha sido respaldada por el TJUE siempre y cuando su aplicación se base en criterios objetivos y no discriminatorios, con el objetivo de evitar la adjudicación de licencias de manera arbitraria. Asimismo, la aplicación de esta segunda autorización no podrá constituir un solapamiento con la primera autorización de carácter nacional,

lo cual deberá ser comprobado por el órgano jurisdiccional nacional competente en cada caso.

Concretamente, en el Área Metropolitana de Barcelona se venía aplicando, junto con la primera autorización a nivel nacional, una segunda autorización de carácter local. Esta segunda autorización únicamente se conseguiría si se cumplía con la ratio de una licencia de VTC por cada 30 licencias de taxi.

En conclusión, el TJUE dictamina que la adjudicación de una licencia para prestar servicios por medio de un VTC debe quedar condicionada a una primera autorización de carácter nacional y a una posterior de rango autonómico o regional, según el ámbito concreto donde se vaya a prestar el servicio. Lo que el TJUE rechaza es que para la obtención de la segunda autorización se deba cumplir la ratio de un VTC por cada 30 taxis, al considerar que con ello se está vulnerando la actual normativa europea en esta materia.

[Compensación en favor de los consumidores cuando la nulidad de cláusulas implique la anulación íntegra de un contrato](#)

[Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 15 de junio de 2023 \(asunto C-520/21\)](#)

El TJUE ha dictado Sentencia de fecha 15 de junio en la que tras resolver una cuestión prejudicial sobre las consecuencias de la anulación íntegra del contrato de préstamo hipotecario que incluye cláusulas abusivas, afirma que el Derecho de la Unión no se opone a que los consumidores soliciten al banco una compensación que exceda del reembolso de las cuotas mensuales abonadas, si bien sí que se

opone a que las entidades bancarias puedan plantear ese tipo de pretensiones frente a los consumidores.

En el supuesto analizado en autos, los demandantes habían concertado con una entidad bancaria un préstamo hipotecario indexado en francos suizos en el que las cuotas mensuales debían satisfacerse en la moneda nacional (eslotis polacos) previa conversión según el tipo vendedor del franco suizo publicado en la tabla de tipos de cambio de divisas de la entidad en cuestión. Los actores entendían que las cláusulas que determinan el tipo de cambio a aplicar eran abusivas y que su presencia invalidaba el contrato en su totalidad, y, en su virtud, solicitaron el pago de una cantidad de dinero correspondiente a la mitad de las ganancias que obtuvo el Banco en cuestión durante un determinado período de tiempo.

El Tribunal de Justicia considera que en el contexto de la anulación en su totalidad de un contrato de préstamo hipotecario debido a que este no puede subsistir tras la supresión de unas cláusulas abusivas, la normativa comunitaria no se opone a una interpretación judicial del Derecho nacional conforme a la cual el consumidor tiene derecho a reclamar a la entidad de crédito una compensación que exceda del reembolso de las cuotas mensuales abonadas y de los gastos pagados en cumplimiento de dicho contrato, así como del pago de los intereses de demora al tipo legal desde el requerimiento, siempre que se respeten los objetivos de la Directiva 93/13 y el principio de proporcionalidad.

La ocupación efectiva del cónyuge que permanece en la que fue vivienda habitual del matrimonio como requisito válido de exención en el IRPF para el cónyuge que cesó en su ocupación

Sentencia del Tribunal Supremo nº 553/2023, de 5 de mayo, Sala de lo Contencioso-Administrativo

Con carácter general, para poder beneficiarnos en el seno del IRPF de la exención por reinversión en la nueva vivienda habitual han de concurrir los siguientes requisitos: (i) que el total del valor de la venta de la que constituía mi vivienda habitual se destine a la adquisición o rehabilitación de una nueva vivienda habitual y (ii) que dicha reinversión se materialice en el plazo máximo de dos años.

Se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando tenga tal condición en el momento de la transmisión o en cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión. En el caso analizado en autos no se cumple este segundo requisito relativo al plazo de dos años para realizar la reinversión, puesto que el inmueble se vendió en el año 2017 y el cónyuge que dejó la vivienda con motivo de la separación y posterior divorcio lo hizo en 2005, por lo que la reinversión se hizo holgadamente fuera del plazo previsto de los dos años.

A pesar de ello, nuestro Alto Tribunal ha cambiado su postura histórica al respecto sosteniendo que el requisito de ocupación efectiva de la vivienda habitual se entiende cumplido cuando tal condición recaiga en el cónyuge que permaneció en la misma, a pesar de que no se cumpla dicho requisito en el cónyuge que cesó en la ocupación efectiva.

En consecuencia, aunque uno de los cónyuges haya dejado hace más de dos años la que constituía su vivienda habitual, podrá beneficiarse de la exención por reinversión siempre y cuando en el cónyuge que permaneció en la vivienda sí se aprecie el requisito de ocupación efectiva en el momento de la transmisión o en cualquier día de los dos años anteriores a dicha transmisión.

De esta manera, a efectos de entender cumplidos los requisitos para la exención por reinversión en vivienda habitual, el Tribunal Supremo equipara la situación de ocupación de

la vivienda habitual a la situación del cónyuge que permaneció en la misma.

Sucesión hereditaria y división judicial de la herencia. Donaciones al cónyuge viudo. Computación, imputación y colación. La colación como operación particional. El cónyuge viudo no se ve afectado por la colación, sin perjuicio de su cómputo para el cálculo de la legítima

Sentencia del Tribunal Supremo nº 807/2023, de 24 de mayo, Sala de lo civil

En esta Sentencia el Tribunal Supremo estima el recurso de casación interpuesto por la esposa del causante, casa la sentencia recurrida que estimó parcialmente la demanda (confirmando la Sentencia del Juzgado) sobre formación de inventario de herencia y declara que no ha lugar a la colación de las donaciones recibidas por la esposa.

En el supuesto enjuiciado los demandantes solicitaron la inclusión en el activo del importe de un préstamo que el causante había hecho a la viuda, y ésta se opuso alegando la "condonación por donación" de la deuda.

La cuestión jurídica que se plantea en el recurso, relativa a si las donaciones al cónyuge viudo deben colacionarse no es propiamente una cuestión de formación de inventario, pues no se trata de ninguna partida del activo o del pasivo.

La Sala reconoce las confusiones existentes entre las operaciones de colación art. 1035 CC y las de "computación" o reunión ficticia de donaciones, declarando que en la actualidad sigue siendo mayoritaria en la doctrina la opinión fiel a la tradición histórica y a la terminología del Código civil de que el legatario de parte alícuota, aun cuando sea llamado a una cuota, en cuanto no es heredero no se ve afectado por la colación,

si bien existen argumentos en contra de la posición tradicional en atención a la escasa fiabilidad de la terminología del Código en esta materia y a la relevancia de que lo que se reciba sea una cuota.

A estos efectos recuerda la Sentencia que la colación, es una operación particional ("en la cuenta de partición", dice el art. 1035 CC que tiene la consecuencia de que el legitimario que fue donatario tomará en el momento de la partición de menos todo lo que ya había recibido antes por donación. Salvo previsión en contrario del causante (art. 1036 CC) hay que interpretar que la donación hecha al legitimario es un pago a cuenta -el causante, si no dice lo contrario, querría que lo donado a un legitimario sea un adelanto de lo que le pueda corresponder en su herencia cuando muera-. La colación, al insertarse en las operaciones particionales requiere la existencia de una comunidad hereditaria, en la que sean partícipes a título de heredero los legitimarios ("heredero forzoso", art.1035, CC).

Se discute si el viudo debe colacionar las donaciones recibidas. El Código civil no se ocupa expresamente de esta cuestión y, aunque hay opiniones minoritarias discrepantes, la doctrina tradicional, que hoy continúa siendo mayoritaria, y que la Sala considera preferible mantener, niega que el viudo se vea afectado por la colación.

Pues bien según la Sala no procede la colación de las donaciones recibidas por la esposa del causante porque, aunque el art. 807.3 CC califique al viudo o viuda como "heredero forzoso", en cuanto legitimario es usufructuario, por lo que aun en el caso de que se le hubiera instituido heredero o legatario de parte alícuota (de seguir la tesis amplia que incluye al legatario

de cuota como sujeto de la colación) tal condición de legitimario usufructuario no cambia, y no debería colacionar igual que no colacionan los extraños instituidos herederos. Pero, además, el viudo forma por sí solo un grupo de legitimarios y la opinión mayoritaria es que la colación afecta a los legitimarios del mismo grupo que son instituidos herederos.

En el caso de que nos ocupa, la sentencia recurrida, al entender que la viuda debe colacionar la partición conforme a lo previsto en los arts. 1035 y ss. del CC mantiene una tesis que es contraria a la que la Sala considera preferible, por ello debe ser casada y por tanto declarar que no ha lugar a la colación de las donaciones recibidas por la viuda de su marido fallecido.

No obstante el Alto Tribunal declara que otra cosa es que las donaciones a la viuda, -que no deben colacionarse en el sentido de los arts. 1035 y ss. CC,- sí que deberán computarse a efectos del cálculo de la legítima (art. 818 CC) para apreciar si son o no inoficiosas, pero eso no fue el objeto de este procedimiento, al igual que tampoco lo fue la procedencia de su imputación a la parte libre, dada la voluntad del causante de que la viuda reciba la legítima usufructuaria y el tercio libre.

Sobre la cláusula de comisión de apertura: examen conforme a la STJUE de 16 de marzo de 2023. La comisión no forma parte de los elementos esenciales del contrato. Examen individualizado al caso concreto. El Tribunal Supremo refuerza en su mayor parte su posicionamiento en la Sentencia 44/2019

Sentencia del Tribunal Supremo, nº 816/2023, de 29 de mayo, Sala de lo Civil

En esta esperada Sentencia de 29 de mayo el Tribunal Supremo ha aplicado la doctrina del Tribunal de Justicia que resulta de la Sentencia de 16 de marzo de 2023 para resolver el asunto concreto en que se plantearon las cuestiones prejudiciales modificando su jurisprudencia de la STS 44/2019 de 23 de enero, sobre la naturaleza de la comisión de apertura, en cuanto a si es o no componente sustancial del precio, pero también reforzándola en su mayor parte. El resultado en el caso enjuiciado es la validez de la cláusula de comisión de apertura inserta en el crédito hipotecario por considerarla transparente y no abusiva.

Así en virtud de la STJUE de 16 de marzo de 2023 la Sala Primera del Tribunal Supremo en la Sentencia 816/2023 modifica su doctrina contenida en la sentencia de pleno 44/2019, de 23 de enero, en el sentido de que, al no formar parte la comisión de apertura de los elementos esenciales del contrato, en los términos del art. 4.2 de la Directiva 93/13/CEE, puede ser objeto de control de contenido (abusividad) aunque sea transparente.

La reciente sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2023 al pronunciarse expresamente sobre la validez/nulidad de dicha comisión, señala que no es posible dar una respuesta automática sobre la validez de la cláusula sino que deberá analizarse en cada supuesto concreto, afirmando que la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecía que la transparencia de la comisión de apertura (esto es, que la cláusula en que se establece sea clara y comprensible), se superaba si se cumplía con la legislación sectorial nacional, (i) agrupación en una sola comisión de todas las que pudieran corresponder a las gestiones realizadas con la concesión del préstamo, (ii) devengo de una sola vez, (iii) información al consumidor de su existencia y cuantía, considerando válido que dicho conocimiento se produzca en la misma

fecha de suscripción del contrato, por lo que el consumidor conoce la naturaleza de los servicios prestados en contrapartida a la comisión de apertura figurando claramente en la escritura pública, individualizada en relación con otros pactos y condiciones, contérminos resaltados y claros, mediante una lectura comprensiva, y respecto de lo que supone económicamente, también es fácilmente comprensible en cuanto a su coste, que está predeterminado e indicado numéricamente, y (iv) inclusión en el cálculo de la TAE, por lo que, una vez superado este control, ya la Sentencia 44/2019, de 23 de enero, disponía que “la cláusula que establece la comisión de apertura no es abusiva si supera el control de transparencia”, si bien, añade, debe tenerse en cuenta en lo relativo al control de contenido que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en sentencia de 16 de marzo de 2023, parte de que la comisión de apertura no es per se abusiva, sin perjuicio de que el Tribunal nacional competente deba comprobar que (i) no pueda considerarse razonablemente que los servicios proporcionados como contrapartida se prestan en el ámbito de las prestaciones antes descritas; o (ii) que el importe que debe abonar el consumidor en concepto de dicha comisión sea desproporcionado en relación con el importe del préstamo, habiendo recogido la sentencia del Tribunal Supremo que según las estadísticas del coste medio de comisiones de apertura en España accesibles en internet, dicho coste oscila entre 0,25 y 1,50%; por lo que, en principio, las comisiones que se muevan en este arco no serían consideradas como abusivas.

Esta Sentencia 816/2023 debería servir para declarar la validez de la cláusula de comisión de apertura ya que, a la vista de la doctrina del Tribunal de Justicia y del Tribunal Supremo, esta estipulación es transparente y no abusiva en atención a los requisitos de transparencia normativa, su redacción, su contenido individualizado de otras comisiones, su liquidación única y al inicio en la formalización de la operación y su forma de fijación de la cuantía. Pero la realidad, demuestra que la litigiosidad sobre la comisión de apertura no ha terminado, basándose principalmente en ese análisis individualizado que ha de hacerse en cada caso,-declarado en esta Sentencia por la Sala-, así como tampoco pueda descartarse que los tribunales sigan declarando la nulidad de la cláusula con la cobertura de que ha de hacerse un examen de la información proporcionada en cada caso, lo que sin duda alguna excede del control de transparencia que ha hecho el Tribunal Supremo en esta Sentencia. Todo esto lleva a concluir que previsiblemente ésta no será la última resolución de nuestro Alto Tribunal en lo que a la validez de la cláusula de comisión de apertura se refiere.

Publicaciones

Una primera aproximación a la ley de inteligencia artificial

Por: Manuel Moreno Bellosillo

La aplicación de la máquina de vapor a los procesos de producción y al transporte fue uno de los principales motores de la primera revolución industrial. La inteligencia artificial (IA) y sus múltiples aplicaciones será uno de los impulsores de la cuarta revolución industrial en la que, según los economistas, estamos inmersos.

Aunque la IA ya se utilizaba en aplicaciones domésticas de uso habitual como los asistentes personales o los sistemas de navegación, la irrupción de “Generative Pre-trained Transformer 4” (GPT 4) el pasado marzo ha supuesto que la ciudadanía sea plenamente consciente de este avance radical.

Esta revolución puede suponer la apoteosis del ingenio humano y, según algunos, también el inicio de su decadencia pues, en el futuro, nuestras limitadas facultades intelectuales serán sustituidas por las supuestamente ilimitadas capacidades de la IA.

En este sentido, algunas luminarias han salido a la palestra a avisar de los peligros de la IA para la humanidad. Incluso existe un manifiesto suscrito por más de 1000 personalidades de la ciencia y la empresa aconsejando detener durante 6 meses el entrenamiento de sistemas de IA para implementar protocolos de seguridad en su desarrollo.

Sin necesidad de ponerse tremendos, lo cierto es que la IA tiene un potencial enorme para beneficiar a la sociedad y generar ganancias a las empresas que sepan aprovecharse de sus ventajas, pero también supone amenazas para la población. La Unión Europea (UE), consciente tanto de los beneficios como de las amenazas, se ha propuesto regular la IA tratando de preservar las leyes de la Unión y los derechos fundamentales de sus ciudadanos a la vez que potenciar la innovación y el desarrollo de esta nueva tecnología.

Con este objetivo, el Parlamento Europeo ha aprobado una Propuesta de Reglamento de 158 páginas y 85 artículos por el que se establecen normas armonizadas en materia de IA. Esta regulación viene precedida por un trabajo preparatorio que comenzó en 2018 con la creación de un grupo de 52 expertos sobre IA. Estos trabajos concluyeron con la publicación del Libro Blanco en febrero de 2020 y se inició entonces un periodo de consulta pública para recabar observaciones sobre el mismo, reuniéndose más de 1200 opiniones. Finalmente, a principios de 2021 la Comisión propuso el texto que fue aprobado por el Parlamento el pasado junio de 2023.

El tiempo y los recursos utilizados para la preparación de este Reglamento dan testimonio de la importancia que tiene para la UE la regularización de esta peligrosa tecnología. Sin embargo, su

aprobación no es definitiva, pues todavía tiene que pasar por el Consejo de la Unión Europea, demorándose su aplicación unos meses e incluso unos años, por lo que esta normativa podría quedar trasnochada cuando se apruebe.

El Reglamento, según su exposición de motivos, pretende establecer un marco jurídico sólido y flexible, evitando los riesgos de esta tecnología, pero sin impedir ni obstaculizar su desarrollo. Encomiable pretensión de equilibrio, pero siempre difícil de conseguir,

Para ello, parte de una clasificación de los riesgos que el uso de la IA puede generar: i) un riesgo inaceptable; ii) un riesgo alto; y iii) un riesgo bajo o mínimo.

En el título II se establece una lista de IA prohibidas por considerar el riesgo inaceptable, entre las que se encuentran los sistemas de identificación biométrica como el reconocimiento facial en tiempo real (prohibición que tiene excepciones). También se prohíben aquellas que manipulen el comportamiento de personas o grupos vulnerables como, por ejemplo, los juguetes activados por voz que fomentan comportamientos insanos para los niños. Y también aquellas que fomenten la clasificación de personas (puntuación social) en función de su comportamiento, nivel económico o características personales.

El título III, que es el más extenso del Reglamento, se ocupa de la IA que puede suponer un alto riesgo para la salud y la seguridad o los derechos fundamentales de las personas. Serán de alto riesgo las IA utilizadas en productos como juguetes, aviones, automóviles, ascensores y dispositivos médicos; y todos aquellos utilizados en ámbitos como el de la explotación de infraestructuras críticas, el empleo, la educación, la migración, la aplicación de la ley y asistencia en la interpretación jurídica.

Estos sistemas de IA de alto riesgo estarán permitidos siempre que cumplan determinados requisitos y sean sometidos a una evaluación de conformidad previa. Estas exigencias legales se establecen respecto a los datos y su gobernanza, la documentación y el registro, la transparencia y la comunicación de información a los usuarios, la vigilancia humana, la solidez, la precisión y la seguridad.

Como curiosidad, el artículo 14 del Reglamento en el que se estipula la vigilancia humana respecto a estos sistemas de alto riesgo, dispone que el vigilante humano deberá tener acceso a un botón específicamente destinado a intervenir en el funcionamiento del sistema de IA e incluso interrumpirlo, dejando clara que la decisión última en estos sistemas de alto riesgo siempre dependerá de un criterio humano.

El título IV establece unas obligaciones de transparencia para determinados sistemas de IA, teniendo en cuenta los riesgos específicos de manipulación que conllevan: i) Aquellos que interactúen con seres humanos; ii) Aquellos que se utilicen para detectar emociones o determinar la asociación a categorías (sociales) concretas a partir de datos biométricos; o iii) Aquellos que generen o manipulen contenido (ultrafalsificaciones). Cuando una persona interactúe con un sistema de IA o sus emociones o características sean reconocidas por medios automatizados, es preciso que se le informe de tal circunstancia. Si un sistema de IA se utiliza para generar o manipular imágenes, audios o vídeos que a simple vista parezcan contenido auténtico, debe ser obligatorio informar de que dicho contenido se ha generado por medios automatizados. De este modo, las personas pueden adoptar decisiones fundamentadas o evitar una situación determinada.

En el título V se instituye el marco básico en términos de gobernanza, supervisión y responsabilidad de lo que denominan en el Reglamento “espacios controlados de pruebas para la IA” destinados a generar un entorno controlado para probar, durante un tiempo limitado, tecnologías innovadoras sobre la base de un plan de pruebas acordado con las autoridades competentes.

En el título VI se ocupa de los sistemas de gobernanza en la UE y en los países que lo componen. Se instituye un Comité Europeo de Inteligencia Artificial, integrado por representantes de los Estados miembros y la Comisión, para que facilite la aplicación del Reglamento.

En el título VII se dispone la creación de una base de datos para toda la UE donde figuren los sistemas de IA de alto riesgo a fin de facilitar la labor de seguimiento de la Comisión y las autoridades nacionales.

En el título VIII se definen las obligaciones de seguimiento y presentación de información que deben cumplir los proveedores de sistemas de IA en relación con el seguimiento posterior a la comercialización y la comunicación e investigación de incidentes y defectos de funcionamiento relacionados con la IA.

El título IX crea un marco para la elaboración de códigos de conducta, cuyo objetivo es fomentar que los proveedores de sistemas de IA que no son de alto riesgo cumplan de manera voluntaria los requisitos que son obligatorios para los sistemas de IA de alto riesgo (que se definen en el título III). En principio, los proveedores de sistemas de IA que no sean de alto riesgo pueden crear y aplicar sus propios códigos de conducta.

[Novedades en los arrendamientos urbanos y modificaciones en los procedimientos de ejecución hipotecaria y de desahucio tras la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#)

Por: [Juan Villegas Ariza](#) y [María Vallés Pastor](#)

1.- Introducción

La Ley por el derecho a la vivienda - en adelante, Ley de Vivienda - publicada en el BOE el pasado 25 de mayo de 2023, es la **primera Ley estatal que regula el derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución en 1978**. Con ella el Estado, consciente de que la competencia plena en materia de vivienda corresponde a las Comunidades Autónomas (artículo 148.3 de la Constitución), pretende, según se expone en el preámbulo de la ley, fijar las condiciones básicas y de igualdad que garanticen un tratamiento uniforme del derecho a la vivienda que los legisladores autonómicos deberán después adaptar con programas normativos de acción en la materia.

La aprobación de esta Ley ha traído consigo una serie de novedades en la regulación de los arrendamientos urbanos y ha introducido modificaciones importantes que afectan a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil -LEC en lo que sigue-, respecto al **procedimiento de ejecución hipotecaria y subasta de bienes inmuebles, y de desahucio**. Asimismo, esta Ley también modifica y complementa parte del articulado de la Ley **29/1994 de fecha 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos** - en adelante, LAU- pero no la deroga, es por ello que los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán rigiéndose

por el régimen jurídico que les resultaba de aplicación o bien se podrán adaptar al régimen establecido en esta Ley en el caso que las partes así lo acuerden.

2-. Novedades conceptuales

La nueva Ley de Vivienda introduce dos tipologías de vivienda protegida:

- **Vivienda social** definida como vivienda de titularidad pública destinada al alquiler o cualquier otro uso temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades.
- **Vivienda protegida de precio limitado**, vivienda que con limitaciones de renta o de venta puede ser de titularidad pública o privada.

Asimismo, se introduce el concepto de “vivienda asequible incentivada”, que es la vivienda de titularidad privada a cuyo propietario la Administración otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal o de cualquier otro tipo a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler de personas cuyo nivel de ingresos no les permita acceder a una vivienda a precio de mercado.

- i) Respecto la **consideración de gran tenedor**, el **artículo 3 de la Ley** establece que se considerará gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de más **diez inmuebles** urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m², excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Si bien, introduce como novedad que este umbral podrá ser limitado a los titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial cuando se trate de inmuebles situados en una zona de mercado residencial declarada como tensionada.
- ii) Las **zonas de mercado residenciales tensionadas** aparecen reguladas en el **artículo 18 de la Ley**, y se trata de aquellos ámbitos territoriales en los que existe un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población. Para declarar una zona como tensionada deben **concurrir los siguientes requisitos**:
 - Que la carga del coste de la vivienda (cuota hipoteca, renta de alquiler más gastos de suministros) supere el 30% de la renta media de los hogares.
 - Que el precio de la vivienda haya experimentado en los cinco años precedentes a la declaración de zona tensionada un crecimiento acumulado superior en un 3% al IPC de la comunidad autónoma correspondiente. La declaración de una zona declarada como

tensionada tendrá una duración de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el procedimiento establecido en el referido artículo.

iii) Se establece **obligaciones de información** para los **propietarios que alquilen viviendas en zonas de mercado residencial tensionadas**. Concretamente el **artículo 19** de la Ley establece que la Administración podrá obligar a los grandes tenedores a suministrar información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en las zonas tensionadas. Asimismo, el **artículo 31** establece que el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación deberá:

- Indicar que el inmueble se encuentra en una zona tensionada.
- Informar con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda.
- Indicar el valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

3-. Modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU)

Si bien como hemos indicado la Ley de Vivienda no deroga la LAU, sí que modifica los siguientes artículos mediante su disposición final primera:

i) Artículo 10 de la LAU, en lo que se refiere a la **prórroga del contrato**. Antes de la reforma sólo existía la prórroga obligatoria (artículo 9.1 de la LAU) y a la prórroga tácita (artículo 10.1 de la LAU), sin embargo, ahora se añade una nueva **prórroga extraordinaria** de **un año** que será obligatoria cuando **el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y el arrendatario haya acreditado su situación de vulnerabilidad social y económica**.

Asimismo, se establece una prórroga extraordinaria de **tres años** cuando la vivienda se ubique **en una zona residencial tensionada que deberá ser obligatoriamente aceptada por el arrendador, salvo los supuestos tasados**. El mismo artículo establece que a los contratos prorrogados será de aplicación el régimen jurídico al que estuvieran sometidos.

ii) Artículo 17 de la LAU, en cuanto a que **para los arrendamientos que se ubiquen en una zona de mercado residencial tensionada** se establece **una limitación de la renta**. La renta pactada al inicio del contrato **no podrá exceder de la última renta del contrato que hubiese estado**

vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidos en el contrato.

Únicamente se podrá incrementar en un 10% en los supuestos tasados. Esta limitación también será aplicable a los nuevos contratos sobre inmuebles situados en una zona tensionada y sobre los que no se haya suscrito ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años en cuyo caso la renta no podrá superar el precio establecido en el sistema de índices de precios.

- iii) Artículo 20 de la LAU, en lo que se refiere a los **gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato**, estableciéndose que dichos gastos deberán ser sufragados por el arrendador.

- iv) La Ley elimina el **IPC como índice de referencia**, encomendando en la disposición adicional undécima al Instituto Nacional de Estadística, para aplicar a partir del año 2025, un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, en sustitución del IPC. Asimismo, se limitan las actualizaciones de las rentas, estableciendo la Ley en su disposición final sexta la modificación del artículo 46 Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, y distinguiendo dos supuestos: arrendamientos en los que **renta deba ser actualizada entre la entrada en vigor del referido Decreto y el 31 de diciembre de 2023**, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto, y en ausencia de pacto, la actualización no podrá exceder del resultado de aplicar el índice de garantía de competitividad a fecha de dicha actualización; y **arrendamientos en los que la renta deba ser actualizada dentro del período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y 31 de diciembre de 2024** en los que el incremento no podrá ser superior al 3%.

4-. Modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

Respecto a la LEC se han modificado diversos preceptos que afectan tanto a la admisión de demanda de ejecución hipotecaria y a la subasta de bienes inmuebles como al propio procedimiento de desahucio, teniendo siempre como punto de mira la protección de los propietarios e inquilinos en situación de vulnerabilidad.

4.1 Demanda ejecutiva. Nuevos requisitos exigibles para su admisión

El artículo 685.2 LEC, que establece los requisitos que ha de cumplir la demanda ejecutiva para ser admitida, ha sido uno de los que se ha visto más afectado por la nueva Ley de Vivienda.

Con la entrada en vigor del nuevo texto el pasado 26 de mayo, la parte actora deberá indicar en la demanda de ejecución hipotecaria si el inmueble objeto de la ejecución constituye la **vivienda habitual** del deudor y si ostenta la condición de **gran tenedor**. En caso de que no cumpla con los requisitos de gran tenedor, será suficiente la aportación junto con la demanda de la certificación del Registro de la Propiedad en la que se haga constar la relación de propiedades que la actora tenga a su nombre.

Si concurrieran los dos requisitos anteriores, la parte actora también deberá acreditar si el deudor se encuentra en **situación de vulnerabilidad económica**. Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento del deudor hipotecario de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes.

Como alternativa al citado documento, la situación de vulnerabilidad también podrá acreditarse por medio de dos documentos:

- **Declaración responsable del actor:** si en el plazo de 2 meses no se han iniciado los trámites correspondientes, o bien la parte actora no ha sido atendida por los servicios competentes de la Administración pública, la parte ejecutante estará legitimada para emitir la referida declaración responsable.¹ La fecha entre la declaración responsable y la presentación de la demanda no podrá ser superior a 5 meses.
- **Documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que el deudor hipotecario no consiente expresamente el estudio de su situación económica:** en este caso, la vigencia del documento tampoco podrá ser superior a 3 meses.

En el caso de que concurren los tres requisitos anteriormente referidos (gran tenencia del acreedor, vivienda habitual y situación de vulnerabilidad del deudor), la parte actora deberá someterse a un **procedimiento de conciliación o intermediación con carácter previo a la interposición de la demanda** que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes.² El cumplimiento de este requisito podrá acreditarse por la parte actora a través de los siguientes medios:

¹ El art. 685.2 LEC fija dos requisitos alternativos para poder emitir la declaración responsable: (i) que no se hayan iniciado los trámites por la Administración pública en el plazo de 2 meses o (ii) que no se haya atendido a la parte ejecutante. No obstante, no señala qué plazo hay que tener en cuenta en este último caso, para entender que la Administración pública no ha cumplido con su deber de atención. Una interpretación sistemática nos lleva a concluir que dicho plazo es de 3 meses, a la luz de lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual señala que «*Cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo, éste será de tres meses.*»

² Este procedimiento está pendiente de establecerse. En consecuencia, se desconoce cómo actuarán los juzgados mientras las Administraciones públicas realizan las gestiones necesarias para su instauración.

- **Declaración responsable:** con la observación de los mismos plazos previstos para la acreditación de la situación de vulnerabilidad del deudor, el acreedor podrá expedir declaración responsable para hacer constar en el procedimiento que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación.
- **Documento acreditativo de los servicios competentes:** en dicho documento se hará constar el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación. El documento no podrá tener una vigencia superior a los 3 meses y deberá recoger, como contenido esencial, el objeto de la controversia, la identidad de las partes intervinientes y si alguna de ellas se hubiese negado a participar en el procedimiento.

4.2-. Subasta de bienes inmuebles. El nuevo artículo 655 bis de la LEC

El procedimiento de subasta de bienes inmuebles también se ha visto modificado como consecuencia de la aprobación de la nueva Ley de Vivienda, añadiéndose a la LEC el artículo 655 bis, enmarcado dentro de la sección que la propia LEC dedica a la regulación de la subasta de los bienes inmuebles.

La inclusión de este precepto supone para la parte actora el deber de acreditar antes del inicio de la vía de apremio si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica cuando **el inmueble objeto de la ejecución hipotecaria sea considerado como la vivienda habitual del deudor y en la parte actora recaiga la condición de gran tenedor, siempre que estos requerimientos no se hayan acreditado con anterioridad**. Por lo que, en aquellos procedimientos en curso en los que se vaya a subastar un bien inmueble en los que, en el momento de interposición de demanda ejecutiva, la parte actora no cumplimentó el requisito ahora exigible de acreditar la situación de vulnerabilidad del deudor hipotecario, estará obligada a cumplimentarlo en este momento procesal.

Para acreditar la situación de vulnerabilidad del deudor se prevén los mismos medios que en la fase de admisión de demanda. Así las cosas, la regla general será la **acreditación por medio del documento expedido con consentimiento del deudor** con una vigencia no superior a 3 meses.

Como medios alternativos para su acreditación servirían nuevamente (i) la **declaración responsable** con la limitación temporal de los 5 meses anteriores a la interposición de la demanda, o bien (ii) el **documento acreditativo de los servicios competentes** donde se recoja que el deudor no ha consentido el estudio de su situación económica a efectos de valorar si se encuentra en situación de vulnerabilidad.

En el caso de que se tenga constancia de que el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto en los apartados anteriores, se prevé que la vía de apremio no podrá iniciarse si no se acredita que la parte actora se ha sometido al **procedimiento de conciliación o intermediación** previsto expuesto anteriormente. Para la acreditación este requisito también servirá la declaración responsable expedida por la parte actora o a través del documento de los servicios competentes.

4.3-. Modificaciones relativas al procedimiento de desahucio

La nueva Ley también modifica otros preceptos que no forman parte estrictamente del grupo sistemático de artículos de la LEC relacionados con las demandas ejecutivas y la subasta de bienes inmuebles, si bien algunas de las modificaciones tienen una insoslayable relación con las mismas, como es el caso del **artículo 440.5 LEC**, cuya redacción se ha visto modificada para evitar en el ocupante la incertidumbre relacionada con el momento en que se producirá su **lanzamiento**.

Por medio del apartado quinto que ahora se introduce se pone fin a los decretos o resoluciones judiciales que, teniendo por objeto el señalamiento de un **lanzamiento**, no contenían el día y la hora exacta en los que el mismo iba a tener lugar. **A partir de la entrada en vigor de la nueva Ley, deberán contener el día y la hora exacta del lanzamiento.**

En cuanto a los **procedimientos de desahucio**, los principales cambios son los siguientes:

- i) La disposición final tercera establece que, a partir del 30 de junio de 2023, **se reanudarán los procedimientos suspendidos** de conformidad con los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo. No obstante, cuando el arrendador es un gran tenedor de vivienda solo será posible esta reanudación -por petición expresa de la parte actora- y siempre y cuando se acredite que se ha celebrado el procedimiento de conciliación que hayan establecido las Administraciones Públicas.
- ii) La disposición final quinta modifica el **artículo 150.4 de la LEC** y establece que cuando se notifique **la resolución con la fecha del lanzamiento se dará traslado, sin necesidad de consentimiento por ninguna de las partes, a las Administraciones Públicas competentes** por si fuera necesaria su actuación.
- iii) Se modifica el **artículo 439 de la LEC** y se incluyen **nuevos requisitos para la interposición de la demanda de recuperación de la posesión**. En las demandas **se deberá especificar:**
 - Si el inmueble constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
 - Si la parte demandante es gran tenedora. Si la parte demandante no tiene la consideración de gran tenedora se deberá aportar certificado del registro de la propiedad donde se indiquen las propiedades del demandante que acredite tal externo.

En el caso de que la parte demandante sea gran tenedora, se deberá indicar si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica. Asimismo, **cuando la parte actora tenga la consideración de gran tenedora y la parte demandada esté en situación de vulnerabilidad siendo además el inmueble arrendado vivienda habitual** se deberá acreditar que la parte actora se ha sometido a un procedimiento de conciliación o intermediación.

- iv) Se modifica el **artículo 441 de la LEC** y se establece que, en las demandas de recuperación de la posesión, la notificación del procedimiento se hará a las personas que se encuentren habitando en ella, y en el supuesto que estén habitando **ocupantes** se les requerirá en el decreto de admisión de la demanda para que en el plazo de cinco días desde la notificación aporten el título que justifique su situación. Si no aportaran en el plazo dicho título el Juzgado dictará Auto ordenando el desalojo y entregará la posesión de la vivienda.
- v) El Decreto de admisión de la demanda se informará a los arrendatarios de la posibilidad de acudir a la Administración, y se comunicará por parte del Juzgado la existencia del procedimiento a la Administración a fin de que pueda verificar la situación de vulnerabilidad y presentar al Juzgado una propuesta de alternativa de vivienda, debiendo comunicar esta situación de vulnerabilidad en el plazo máximo de 10 días. Tras ello, el Juzgado dictará **Auto suspendiendo el procedimiento**, para que se adopten las medidas propuestas, por un plazo de dos meses si el demandante es persona física y por un plazo de cuatro meses si es persona jurídica, transcurrido dicho plazo se alzarán la suspensión de forma automática y continuará el procedimiento.

5- Entrada en vigor

La Ley de Vivienda fue aprobada en el Congreso el 27 de abril de 2023 y en el Senado el 18 de mayo. La Ley entró en vigor el pasado viernes 26 de mayo, un día después de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. En consecuencia, **a partir de esa fecha las modificaciones de la LEC expuestas a lo largo de este artículo tienen carácter imperativo.**

6- Conclusiones

La presente Ley, conforme hemos expuesto en los apartados precedentes, ha traído consigo una nueva regulación para los arrendamientos urbanos y un nuevo escenario para los procedimientos de ejecución hipotecaria y de desahucio.

Las modificaciones introducidas en la regulación de los arrendamientos podrían tener consecuencias indeseadas por la normativa, pues los propietarios de zonas residenciales tensionadas o grandes tenedores se lo pensarán dos veces antes de arrendar sus inmuebles debido a las dificultades que

tendrán para recuperar la posesión en caso de impago de las rentas, **hecho que provocará que la oferta se reduzca más y que las zonas tensionadas se agraven.**

La introducción de requisitos adicionales a los ya existentes para la admisión de las demandas ejecutivas y de desahucio condicionados a plazos de tiempo **conllevará a un incremento sustancial del proceso prejudicial** que supone la interposición de la demanda.

Asimismo, teniendo en cuenta la constante remisión a las Administraciones públicas para instar su actuación, tanto para dar cumplimiento en los requisitos para la admisión de la demanda como para iniciar la vía de apremio, es también previsible que **dichas Administraciones se colapsen o se estanquen** si no se disponen de los medios suficientes para abordar la ingente gestión.

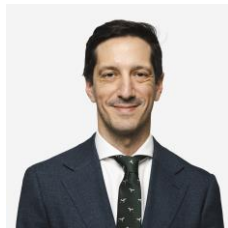
Igualmente, la aplicación de la Ley **obstaculizará los procedimientos en aquellos supuestos en los que la parte demandante se considere gran tenedora, el inmueble arrendado sea vivienda habitual o se encuentre en una zona residencial tensionada y la parte demandada esté en situación de vulnerabilidad.**

La regulación de la presente Ley protege a los ocupantes de los inmuebles en detrimento de los derechos de los acreedores y propietarios, , resulta destacable respecto a este desfavorecimiento que en los desahucios por precario (okupas) no se haya excluido la obligación de indicar si la vivienda arrendada constituye o no la vivienda habitual de los demandados y se exija al propietario gran tenedor presentar el informe de vulnerabilidad económica quedando así desprotegido su derecho a la propiedad.

¿Tienes dudas? Te escuchamos



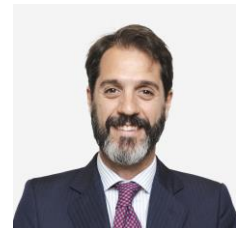
Gastón Durand
Socio
Litigación societaria/ Arbitraje comercial / Procedimientos de insolvencia / Litigación comercial y financiera
gaston.durand@mazars.es



David Gutiérrez
Director
Litigación comercial y financiera / Procedimientos de insolvencia / Mediación y MASC
david.gutierrez@mazars.es



Ana Colorado
Senior Manager
Litigación de construcción/ Arbitraje comercial
ana.colorado@mazars.es



Andrés Blein
Senior Manager
Responsabilidad civil / Litigación Bancaria
andres.blein@mazars.es



Natalia Cordero
Senior Manager
Penal, Familia y Sucesiones
natalia.cordero@mazars.es



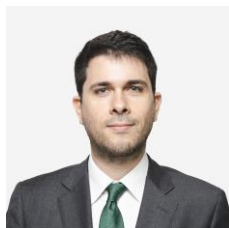
Gustavo Molina
Senior Manager
Responsabilidad civil / Litigación comercial y financiera / Arrendamientos
gustavo.molina@mazars.es



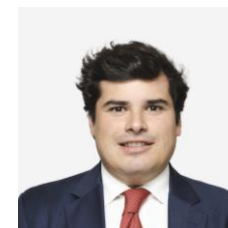
Manuel Moreno
Senior Manager
Litigación bancaria / Conflictos societarios / Responsabilidad civil
manuel.moreno@mazars.es



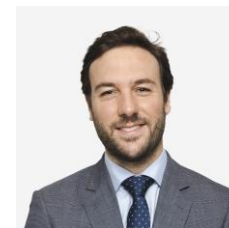
Lidia Castro
Manager
Litigación Bancaria
lidia.castro@mazars.es



Alberto Palomero
Manager
Litigación comercial y financiera
alberto.palomero@mazars.es



Julio García-Braga
Manager
Litigación comercial y financiera
julio.garciabraga@mazars.es



Borja López
Manager
Consumidores y usuarios / Litigación Bancaria
borja.lopez@mazars.es



Ferrán Maluquer de Motes
Manager
Procedimientos de insolvencia / Litigación comercial y financiera
ferran.maluquerdemotes@mazars.es



Raquel Sarrion
Manager
Litigación comercial y financiera.
Crecimiento de Litigación en 2023
conflicto
raquel.sarrion@mazars.es



Tadeo Martínez
Manager
Litigación comercial y financiera. 21
Procesos recuperatorios
tadeo.martinez@mazars.es



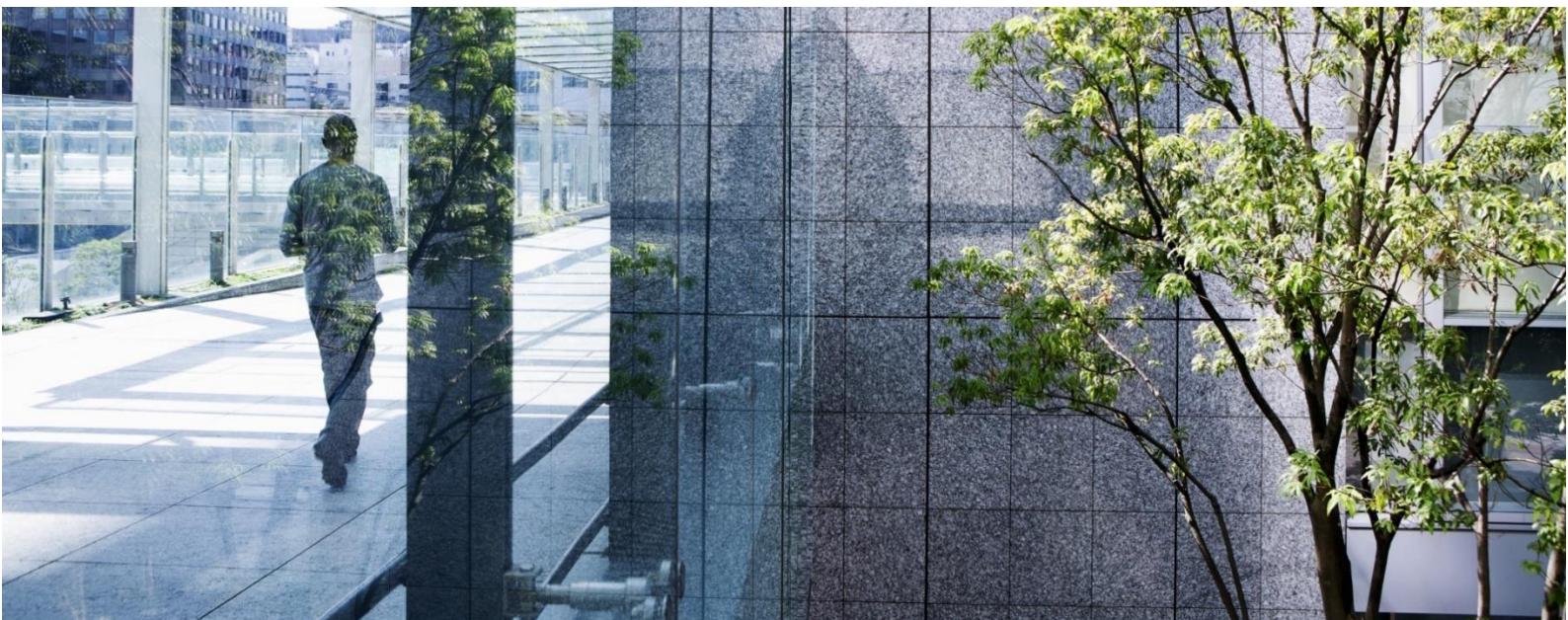
Adrián Nogal
Manager
Litigación comercial y financiera.
Estafas digitales
adrian.nogal@mazars.es



Sara Cerqueira
Manager
Litigación comercial y financiera.
Procesos recuperatorios
sara.cerqueira@mazars.es

Contacto

Gastón Durand. Socio
Tel: 915 62 26 70
gastón.durand@mazars.es



Newsletter III / 2023 correspondiente a los meses de mayo y junio de 2023, coordinada y editada por Andrés Blein, Lidia Castro y Juan Villegas.

Mazars es una firma internacional totalmente integrada, especializada en auditoría, consultoría, financial advisory, asesoramiento legal y fiscal y outsourcing. Operamos en más de 95 países y territorios en todo el mundo, contamos con la experiencia de 47.000 profesionales – 30.000 en la asociación integrada de Mazars y 17.000 a través de Mazars North America Alliance – para ayudar a clientes de todos los tamaños en cada etapa de su desarrollo.

www.mazars.es