



## Circular de Litigación III / 2024

## Contenido

Publicaciones.....	1
Análisis de la sentencia del Tribunal Supremo nº 857/2024, de 14 de junio de 2024, sobre la prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios .....	1
El nuevo Decreto Ley en materia de vivienda de Cataluña que modifica parcialmente la anterior legislación civil catalana .....	6
Normativa .....	9
Jurisprudencia destacable .....	13
Inadmisión del recurso interpuesto por afectados de Banco Popular contra el dispositivo de resolución de la Junta Única de Resolución .....	13
El TJUE avala la demanda colectiva de ADICAE frente a diversas entidades bancarias (cláusulas suelo) .....	13
Vivienda. Inconstitucionalidad de determinados preceptos de la Ley de Vivienda .....	16
Contratados dos seguros, con primas separadas, la cláusula que excluye la cobertura de uno de los riesgos por el acaecimiento del otro es limitativa.....	16
Responsabilidad en la edificación. Legitimación activa para solicitar la indemnización a la aseguradora por defectos en la construcción .....	18
No es negligente la conducta de una entidad que permite abrir una cuenta al cónyuge y los hijos menores del deudor tributario cuyo fin podría ser eludir órdenes de embargo ...	18
Es posible controlar la abusividad del clausulado de un contrato de arrendamiento de vivienda cuando el arrendatario es un consumidor .....	19

## Publicaciones

[Análisis de la sentencia del Tribunal Supremo nº 857/2024, de 14 de junio de 2024, sobre la prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios](#)

Por: Borja López del Moral

Con fecha 14 de junio de 2024 se ha dictado por la [Sala del Pleno del Tribunal Supremo la sentencia nº 857/2024](#) estimando el recurso de casación interpuesto frente a una sentencia dictada por la Sección 15ª de la Audiencia Provincial de Barcelona.

### (I) Antecedentes

El Tribunal Supremo (TS), en primer lugar, recuerda que tanto la Directiva 93/13, así como los principios de equivalencia y efectividad se oponen a que el plazo de prescripción de la acción de restitución empiece a correr únicamente a partir de la declaración de nulidad. Por ello, haciendo un breve recordatorio de las cuestiones prejudiciales por él planteadas al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) en relación con la seguridad jurídica, reproduce las respuestas ofrecidas por dicho tribunal en su Sentencia de 25 de abril de 2024 (C-561/21): si bien el TJUE descartó claramente que el plazo de prescripción comience a correr desde las STS de 23 de enero de 2019 y las SSTJUE de 9 y 16 de julio de 2020, declaró que los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a que el plazo de prescripción de una acción de restitución derivada de una cláusula abusiva comience a correr en la fecha de firmeza de la sentencia que declare la abusividad de la cláusula, sin perjuicio de la facultad del profesional de probar que ese consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de la cláusula en cuestión antes de dictarse dicha resolución.

Aquel pronunciamiento concuerda con el plasmado en la STJUE de idéntica fecha de dictado -25 de abril de 2024- en la que resolvió el asunto C-484/21 de la siguiente manera: Los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a un plazo de prescripción comience a correr en la fecha del pago, con independencia de si ese consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de esa cláusula desde el momento de dicho pago, o antes de que por esa resolución se declarara la nulidad de dicha cláusula.

Tras esta exposición de jurisprudencia comunitaria aplicable al caso, el TS define la finalidad de sus cuestiones prejudiciales planteadas, así como lo resuelto, concretamente por la STJUE de 25 de abril de 2024 (C-561/21):

1.- Cuando se planteó por esta sala la petición de decisión prejudicial eran dos, básicamente, las cuestiones a resolver: (i) cómo salvar la aparente **contradicción** (aporía) entre el hecho de que la acción de nulidad de la cláusula de gastos fuera **imprescriptible** y la acción de restitución, que sí lo era, **no comenzara hasta que se resolviera la primera**; y (ii) cuál sería el **dato** fundamental de cognoscibilidad por parte del consumidor **de la abusividad** de la cláusula **que permitiría fijar el día inicial** del plazo de prescripción de la acción de restitución conforme al art. 1969 CC (el «día en que [las acciones] pudieron ejercitarse»).

2.- La jurisprudencia del TJUE sobre esta materia y muy especialmente la STJUE de 25 de abril de 2024 (C-561/21) que da respuesta a nuestra petición de decisión prejudicial, ha establecido, resumidamente, que:

(i) La Directiva 93/13 **no se opone** a que la prescripción de la acción de reclamación de gastos hipotecarios **comience** el día en que adquirió **firmeza la sentencia** que declaró el carácter abusivo de la cláusula de gastos, por ser el momento en que el **consumidor** tiene un **conocimiento cierto** de la irregularidad de la cláusula; y sin que esto atente al principio de seguridad jurídica, pues es el propio profesional el que, prevaliéndose de su posición de superioridad, ha generado una situación que la Directiva 93/13 prohíbe y pretende evitar.

(ii) Ello, **sin perjuicio de que el profesional tenga la facultad de probar**, en cada caso, que ese consumidor **tenía o PODÍA RAZONABLEMENTE TENER conocimiento de la abusividad de la cláusula antes de dictarse una sentencia** que declare su nulidad, aportando al efecto **pruebas concretas sobre sus relaciones con ese consumidor**, de conformidad con el régimen nacional de la prueba que resulte de aplicación. De hecho, en la formulación realizada por el TJUE, **esta facultad del profesional se erige como el único límite a que las acciones restitutorias sean imprescriptibles.**

(la negrita y mayúsculas son nuestras)

Esta última apreciación o conclusión que ofrece el TS en relación a la imprescriptibilidad de la acción, se refiere a la inquietud ya expresada en Auto de 22 de julio de 2021, acerca de que el inicio del plazo de prescripción desde la fecha de la sentencia que determina la abusividad de una cláusula contractual, podría ser incompatible con el principio de seguridad jurídica, ya que, en la práctica, esa solución conferiría a la acción de restitución el carácter de imprescriptible, por no empezar a correr nunca dicho plazo, pudiendo dar lugar, además, a reclamaciones relativas a contratos cuyos efectos pudieran estar extinguidos hace décadas.

## **(II) El pronunciamiento del TS**

Atendiendo a los antecedentes relatados, el Alto Tribunal concluye lo siguiente (Fundamento de Derecho Séptimo):

4.- En consecuencia, **salvo en aquellos casos en que la entidad prestamista pruebe que, en el marco de sus relaciones contractuales, ese concreto consumidor PUDO CONOCER en una**

*fecha anterior que esa estipulación (cláusula de gastos) era abusiva, el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios indebidamente pagados por un consumidor será el de la **firmeza de la sentencia** que declara la nulidad de la cláusula que obligaba a tales pagos.*

(la negrita y mayúsculas son nuestras)

Como puede fácilmente observarse, el elemento del conocimiento por parte del consumidor continúa siendo con esta nueva sentencia el punto clave sobre el que pivota el plazo de prescripción de la acción de restitución derivada de una cláusula abusiva.

Atendiendo a este factor del conocimiento por parte del consumidor, tanto el TJUE como el TS aceptan cualquier hito que implique dicho conocimiento de la abusividad de la cláusula, sea cuando sea el momento en que concurra. Si analizamos la STJUE de 25 de enero de 2024, el tribunal comunitario declaró que se oponía al principio de efectividad un plazo de prescripción de la acción restitutoria desde la realización del último pago de dichos gastos, siempre y cuando no se considerase pertinente que ese consumidor conociese la valoración jurídica de tal hecho.

Pues bien, en el caso concreto, el TS entiende que no se ha probado ese conocimiento previo (Fundamento de Derecho Octavo):

*“2.- Al no haber probado la parte demandada que los consumidores tuvieran conocimiento de la abusividad de la cláusula de gastos antes de la firmeza de la sentencia que declaró su nulidad, no cabe considerar que la acción de restitución estuviera prescrita (de hecho, ni siquiera había comenzado el cómputo del plazo), por lo que el primer motivo de casación debe ser estimado. Y, sin necesidad de examinar los restantes motivos, que atañen a la imposición de costas que queda resuelta por la confirmación de la sentencia de primera instancia, debe desestimarse el recurso de apelación de la entidad prestamista y confirmarse la sentencia de primer grado”.*

Interesa resaltar que se está renunciando a considerar que el propio hecho de haber interpuesto una demanda en ejercicio de una acción de nulidad de cláusula por abusiva presuponga el conocimiento de su carácter abusivo. Ni siquiera se presupone este conocimiento cuando recaiga sentencia por la que se declare la nulidad si esta no es firme. Así pues, parece dudoso que una reclamación extrajudicial sirva a efectos de fijación del dies a quo. Ello puede tener sentido al exigirse por el TJUE no sólo tener conocimiento del carácter abusivo sino de las consecuencias jurídicas de esa abusividad.

### **(III) Carácter probable del conocimiento**

Quizás el elemento que pueda generar más relevancia interpretativa de la sentencia analizada sea el carácter probable del conocimiento por parte del consumidor de la abusividad de la cláusula. No en vano se han destacado en letra mayúscula en los apartados extractados en la presente nota. Si se presta atención, a pesar de que la entidad bancaria deba aportar pruebas relativas al conocimiento del carácter abusivo de la cláusula en cuestión por el concreto consumidor que reclama, esta necesidad probatoria puede identificarse con la prueba de que el consumidor PUDO RAZONABLEMENTE

CONOCER la abusividad de la cláusula antes de dictarse una sentencia, no exigiéndose pues un conocimiento objetivo.

#### **(IV) Individualización de cada caso**

En este sentido, cobra especial relevancia la SAP Barcelona de 15 de marzo de 2024, que se pronunció con base en la STJUE de 25 de enero de 2024, estableciendo como inicio del cómputo de prescripción al mes de enero de 2017, razonándolo de la siguiente manera: *“El momento de la notoriedad para los consumidores creemos que hay que fijarlo entre finales de 2016 y **principios de 2017, momento en que diversas asociaciones de consumidores y despachos de abogados habían lanzado una intensísima campaña de publicidad dirigida a la captación de clientes para reclamar los gastos de sus hipotecas**”*.

La Audiencia Provincial de Barcelona asoció dichas campañas y su éxito a la cognoscibilidad del consumidor y la conciencia de sus derechos, más teniendo en cuenta la aprobación del plan de especialización de Juzgados de cláusulas abusivas para poder afrontar la enorme avalancha de demandas a partir de principios de 2017.

No obstante, atendiendo a las conclusiones de la STJUE de 25 de abril de 2024, no parece razonable que este criterio vaya a ser seguido por otras audiencias, pues queda claro que debe exigirse probar *“en cada caso, que ese consumidor tenía o PODÍA RAZONABLEMENTE TENER conocimiento de la abusividad de la cláusula antes de dictarse una sentencia que declare su nulidad, aportando al efecto pruebas concretas sobre sus relaciones con ese consumidor”*.

#### **(V) Conclusión general**

En definitiva, si tenemos en cuenta los pronunciamientos de las SSTJUE citadas, así como de la sentencia analizada, se establece la compatibilidad de cualquier plazo de prescripción de la acción restitutoria en la que, en su inicio, el consumidor tenga o pueda razonablemente tener conocimiento carácter abusivo de una cláusula contractual, y tenga tiempo suficiente para preparar y ejercitar efectivamente una acción con el fin de invocar esos derechos.

En este sentido, el TS, en su papel de tribunal de casación, se ha limitado a acatar los pronunciamientos del tribunal comunitario, dejando a la interpretación de los juzgados de instancias inferiores la valoración de las pruebas concretas sobre las relaciones entre cada consumidor y su entidad bancaria que puedan aportarse, pudiendo no resultar suficiente acciones o hechos generales como las campañas publicitarias de reclamación de gastos hipotecarios aducidas por la SAP de Barcelona de 15 de marzo de 2024. No obstante, atendiendo a la posibilidad de probar que el consumidor “pudo razonablemente conocer” el carácter abusivo de la cláusula en cuestión, las entidades bancarias afrontan el reto de encontrar algún hito o prueba que justifique fehaciente este probable conocimiento del consumidor en el marco de la relación contractual. Así pues, las posibilidades de argumentar una prescripción de la acción de restitución derivada de la declaración de

nulidad de una cláusula contractual por su carácter abusiva, quedarían seriamente limitadas y, en todo caso, pasarían por un examen riguroso de los antecedentes del cliente concreto al objeto de identificar circunstancias que puedan acreditar que ese consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de la cláusula y de las consecuencias jurídicas de su abusividad.

En relación con las pruebas concretas que pueden aportarse a los procedimientos judiciales para demostrar ese conocimiento previo, destacamos los siguientes supuestos que, en nuestra opinión, podrían cumplir suficientemente la exigencia de prueba:

- En caso de que un mismo cliente haya suscrito varios contratos con la misma entidad, debería acreditarse -si así hubiese sucedido- si dicho cliente ha ejercitado anteriormente la acción de nulidad por abusiva de alguna cláusula idéntica o de la misma tipología contenida en otro contrato, siendo útil tanto la interposición de una demanda como una reclamación extrajudicial en la que se exprese de manera indubitada su conocimiento de la abusividad de dicha cláusula y se sus consecuencias jurídicas.
- Aunque no existieran otros contratos análogos con reclamación idéntica o sustancialmente idéntica, en caso de que se interponga una demanda con posterioridad a una reclamación ante el Servicio de Atención al Cliente o vía análoga en la que se exprese de manera indubitada su conocimiento de la abusividad de dicha cláusula., En toda reclamación extrajudicial firmada por abogado podría presuponerse ese conocimiento mediante el asesoramiento recibido.
- En los casos en que la entidad haya instado ejecución del mismo u otro préstamo hipotecario de contenido sustancialmente idéntico y- de oficio o en sede de oposición- se hayan anulado las cláusulas concretas sin que (en caso de que se trate del mismo préstamo), se haya reclamado la restitución de cantidades, podría hacer valer la resolución que declare la nulidad de dicha cláusula como acreditativa del conocimiento del consumidor.

## El nuevo Decreto Ley en materia de vivienda de Cataluña que modifica parcialmente la anterior legislación civil catalana

Por: Pawan Kaur

El pasado 26 de abril de 2024 entró en vigor el nuevo [Decreto-Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda en Cataluña](#), por el cual se modifican varios artículos de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda, de la Ley 13/1996 del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, y del Decreto-Ley 1/2015 de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria. Los principales cambios introducidos por el Decreto-Ley 6/2024 para los contratos de arrendamientos suscritos en Catalunya son los siguientes:

### **I) Indicación del índice de precio de referencia y de la renta del último contrato suscrito**

El nuevo Decreto-Ley introduce, en materia de los anuncios, oferta y en el propio contrato de arrendamiento de vivienda, la obligación de que, además de los datos mínimos requeridos por la legislación civil aplicable, se informe de:

1. El precio de alquiler que resulta de la aplicación del sistema de índices de precios de referencia que corresponda aplicar al régimen de contención de precios del alquiler. En concreto, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana dispone en su página web oficial de un sistema de referencia de precios de alquiler de vivienda, en el cual introduciendo los datos de la vivienda en cuestión, se obtendrá un informe donde se indicará tanto el precio de renta mínimo exigible como el máximo, rango de valores que se deberá de tener en cuenta al pactar el debido precio de la renta del arrendamiento de la vivienda urbana.
2. El precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda.
3. La condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda, siempre y cuando la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado dentro del periodo de vigencia de la declaración de dicha zona.

### **II) Regulación del Arrendamiento de habitación**

El Decreto-Ley 6/2024 hace especial mención a los arrendamientos de vivienda por habitaciones, estableciendo que, en este tipo de contratos, la suma de las rentas pactadas en varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea de una vivienda ubicada en una zona de mercado residencial tensado no podrá rebasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda.



En relación con ello, se declara que, a la hora de formalizar el contrato de arrendamiento, los arrendatarios tendrán el derecho a recibir tanto el documento acreditativo del sistema de índices de precios de referencia aplicado, como la cédula de habitabilidad o la acreditación equivalente, y en su caso, el respectivo certificado de eficiencia energética.

### **III) Inclusión de los arrendamientos de habitación y temporales por razones profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, etc. dentro de los arrendamientos de vivienda**

El Decreto-Ley 6/2024 hace una clara distinción entre los contratos que tienen consideración de arrendamiento de vivienda y los de uso distinto a la vivienda. En concreto, dispone que en la primera categoría de arrendamientos de vivienda se incluyen los arrendamientos de vivienda por habitaciones y también aquellos en los que únicamente se prevea la duración, pero no finalidad de carácter temporal del mismo.

Con ello, el carácter temporal de los contratos de arrendamiento debe estar debidamente acreditado, ya que en caso contrario se presumirá que el arrendamiento es permanente. En la segunda categoría de arrendamientos de usos distintos al de la vivienda, se incluyen expresamente los contratos de arrendamiento que tengan exclusivamente una finalidad de ocio, vacaciones o recreativa, que esté debidamente acreditada e indicada en el contrato.

Debemos recordar que hasta la fecha no existe un concepto claro sobre contrato de arrendamiento de temporada en la LAU dado que el artículo 3.2 establece que: "*arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra*", es decir, el arrendamiento de temporada hasta la fecha era un cajón de sastre donde se incluían todos los arrendamientos de uso distinto de vivienda.

Pues bien, Catalunya da un giro y se va al otro extremo en donde el arrendamiento de temporada en vez de ser un cajón de sastre ahora es únicamente el definido por el Decreto-Ley 6/2024, que son sólo los que tengan exclusivamente una finalidad de ocio, vacaciones o recreativa, que esté debidamente acreditada e indicada en el contrato, excluyendo expresamente a los contratos de arrendamientos suscritos con carácter temporal por razones profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, de situaciones provisionales a la espera de entrega de vivienda o de regreso a la residencia habitual, o por otros usos análogos que no sean distintos a los de vivienda, modalidades que la jurisprudencia precisamente definía como contratos temporales.

### **IV) Establecimiento del régimen sancionador**

En cuanto al régimen sancionador en materia de arrendamiento, el Decreto-Ley 6/2024 añade nuevas infracciones desde el rango de leves a muy graves.

En concreto, establece que el acto de establecer en el arrendamiento de una vivienda sujeta de contención de precios de alquiler una renta que exceda del importe máximo permitido, si la diferencia

de las rentas: no supera el 10% (supone una infracción leve); es entre un 10% y un 30% (infracción grave); es superior al 30% (infracción muy grave).

El otorgar una calificación fraudulenta a la causa o finalidad del contrato de arrendamiento también tiene consideración de infracción muy grave, y el no hacer constar en el contrato la misma es una infracción grave, incluyendo además el acto de repercutir en el arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria, así como los de formalización del contrato.

#### **V) Regulación de la fianza y derecho retracto de la Administración de la Generalitat**

En el ámbito de la fianza depositada de los contratos de alquiler de fincas urbanas, el Decreto- Ley 6/2024 establece que el Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) tiene la obligación de mantener disponibilidades por un importe no inferior al 5% de estos recursos.

Aparte de lo anterior, el legislador también extiende la capacidad de alcance del derecho de tanto y retracto de la Administración de la Generalitat, aumentando en este sentido su aplicación en el ámbito de transmisión de viviendas en las zonas declaradas de mercado residencial tensionado que sean propiedad de un gran tenedor persona jurídica.

#### **VI) Conclusiones**

El nuevo Decreto-Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, teniendo como principal objetivo la salvaguarda de los derechos de los arrendatarios, supone un claro cambio en cuanto al control del precio del contrato de arrendamiento de viviendas, un cambio sustancial en cuanto a la definición de los contratos de habitación y temporales estableciendo un incremento de control de las condiciones pactadas en los contratos de arrendamientos, así como otorga una mayor capacidad de actuación a la Administración de la Generalitat sobre los mismos, que según vaticinan muchos expertos en la materia traerá como consecuencia una mayor dificultad para arrendar en las zonas tensionadas, ya que tanto control ha demostrado que baja la oferta de arrendamientos creciendo a su vez el mercado paralelo donde se imponen condiciones mucho más perjudiciales para los arrendatarios.

## Normativa

### Nueva moratoria para los lanzamientos de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad

El Ejecutivo ha dado un nuevo paso en su apuesta por la defensa de los deudores hipotecarios y buena muestra de ello es la aprobación del [Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo](#), por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables.

Por medio de este nuevo texto legal, dotado de un artículo único, se modifica el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, para introducir una nueva moratoria en el lanzamiento de los deudores hipotecarios inmersos en una situación de especial vulnerabilidad. La suspensión de los lanzamientos estaba prevista hasta el 15 de mayo de 2024; con esta modificación la moratoria se dilata hasta cuatro años más, no siendo posible el lanzamiento de dichos deudores hasta el 15 de mayo de 2028.

La nueva prórroga se circunscribe exclusivamente a aquellas personas que, ostentando la condición de deudor hipotecario en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial, se encuentren, además, en una de las situaciones de vulnerabilidad fijadas previamente por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y cuando la finca ejecutada tenga la consideración de vivienda habitual. De tal forma que quedan excluidas del amparo de esta moratoria aquellos sujetos que ostenten la condición de okupas o inquilokupas, puesto que, si bien pueden encontrarse en situación de vulnerabilidad, no cumplen el principal requisito para la aplicación de la normativa: ser deudor hipotecario.

### Normativa contra la corrupción. Proyecto de Real Decreto por el que se aprueba el Estatuto de la Autoridad Independiente de Protección al Informante

Tras más de un año de espera, el pasado 24 de abril se ha publicado el [Proyecto de RD por el que se aprueba el Estatuto de la Autoridad Independiente de Protección al Informante](#) que se está tramitando por la vía de urgencia. En líneas generales el RD reproduce el contenido de lo ya previsto en la Ley 2/2023, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción.

Como principales funciones de la Autoridad Independiente, se indica la de iniciar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores previstos en la Ley 2/2023, para lo que se tiene previsto la creación de un departamento específico dentro de la Agencia. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2023, en el sector privado están obligadas a disponer de un sistema interno de información (i) las personas físicas o jurídicas que empleen a 50 o más trabajadores, (ii) las personas a que se refieren las partes I.B y II del anexo de la Directiva (UE) 2019/1937, con independencia del número de trabajadores con que cuenten y (iii) las organizaciones empresariales y sus fundaciones, los partidos políticos y los sindicatos.

Estas entidades tendrán que contar con un sistema interno de información que deberá permitir la comunicación ya sea escrita, verbal o presencial de infracciones a través de un canal interno. Además, será necesario que cuente con una política interna de protección de los informantes, así como con un procedimiento de gestión de las denuncias recibidas, debiendo respetarse la confidencialidad y anonimato de los denunciantes.

El incumplimiento de la obligación de disponer de un sistema interno de información con arreglo a lo dispuesto en la norma constituye una infracción muy grave que podría conllevar la imposición sanciones económicas entre 600.001.-€ y 1.000.000.-€.

## Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se establecen normas autorizadas en materia de Inteligencia Artificial

La Unión Europea sigue dando pasos para regular el nuevo escenario que se presenta en nuestros días tras la irrupción de la inteligencia artificial (IA). El pasado mayo se aprobaba el [Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se establecen normas armonizadas en materia de IA](#).

Dicha norma nace con el objetivo de regular el establecimiento de sistemas de IA seguros y respetuosos con la privacidad de los usuarios. En atención al grado de afectación que los riesgos asociados a la IA puedan ocasionar, el Reglamento establece la siguiente clasificación de los sistemas de IA:

- Prácticas prohibidas (artículo 5): entre ellas, las que se sirvan de técnicas subliminales o manipuladoras, las que usen para inferir las emociones de una persona física en los lugares de trabajo y en los centros educativos, o las que exploten vulnerabilidades de personas físicas o un determinado colectivo en perjuicio de éstos.
- Sistemas de IA de alto riesgo (artículo 6): en referencia a que aquellos sistemas de IA estén destinados a ser utilizados como componentes de seguridad de un producto que entre en el ámbito de aplicación de los actos legislativos de armonización de la Unión, o que el propio sistema de IA como producto, deba someterse a una evaluación de la conformidad de terceros para su introducción en el mercado o puesta en servicio.
- Determinados sistemas de IA (artículo 50): respecto de los cuales establece unos requisitos mínimos en materia de transparencia para sus proveedores y responsables, así como un especial cuidado en relación con el tratamiento ulterior de datos personales.
- Modelos de IA de uso general con riesgo sistémico (artículo 51): aquellos que tengan capacidades de gran impacto evaluadas a partir de herramientas y metodologías técnicas adecuadas, como indicadores y parámetros de referencia.

Con el objetivo de controlar que la nueva normativa se cumpla, el Reglamento ha creado los siguientes organismos de supervisión:

- Oficina de IA: enmarcada dentro de la Comisión.

- Panel científico o comité de expertos.
- Junta de IA: compuesta por representantes de todos los Estados miembros.
- Foro consultivo: con el objetivo de proporcionar conocimientos técnicos y apoyo a la Junta de IA y a la Comisión.

El texto está pendiente de publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea y empezará a aplicarse una vez hayan transcurrido 2 años desde su entrada en vigor.

## Regulación de los administradores y compradores de créditos (*servicers*)

Los compradores y administradores de créditos (entre los que cabe destacar a los comúnmente conocidos como *servicers*) se han visto afectados por la reciente aprobación por el Consejo de Ministros de un Anteproyecto de Ley cuya finalidad es la de regular la actividad y funcionamiento de los mismos.

Lo hace a través de la transposición a nuestro Derecho interno de la Directiva 2021/2167, que tenía como objetivo unificar los criterios y reglas en el marco de la UE para favorecer que la banca se deshiciese de los activos dañados (tóxicos) y, de esta manera, pudiesen mejorar sus balances.

Los actuales *servicers* disponen de un máximo de 3 meses para regularizar su situación y adaptarla a las exigencias de la nueva norma, es decir, para comunicar su actividad al Banco de España para adaptarse a las exigencias de la nueva normativa.

Por lo que se refiere a la compraventa de carteras, la entidad vendedora comunicará con carácter imperativo al Banco de España cada 6 meses los detalles de los contratos o créditos cedidos. Asimismo, y en aras de mejorar la comunicación externa y defensa de los intereses del deudor, los destinatarios de la nueva norma deberán contar desde su entrada en vigor con un servicio de atención al prestatario y de reclamaciones extrajudiciales “adecuado” para dar un correcto cumplimiento a sus fines. Serán los fondos, *servicers* y entidades quienes habrán de implementar este servicio conforme a las exigencias que consideren correctas, pues la norma no profundiza en detalles sobre la creación del mismo.

También con el objetivo de no producir indefensión a clientes vulnerables, la entidad que venda su crédito cuyo deudor sea una persona vulnerable deberá ofrecerle quitas o condonaciones parciales de la deuda. En otras palabras, antes de judicializar el crédito, deberá llevarse a cabo una renegociación con el prestatario. En este sentido, se modifica la Ley 5/2019, de Contratos de Crédito Inmobiliario, añadiendo a la misma el artículo 25 bis, que recoge la política de renegociación de deudas con el objetivo de alcanzar acuerdos con el prestatario con carácter previo al inicio de cualquier otra vía más perjudicial para éste, como puede ser la vía judicial.

En adición a lo anterior, se modifica la Ley 16/2011, de Contratos de Crédito al Consumo, en tanto que se establece una limitación a los intereses de demora a cobrar en caso de impago (el prestamista sólo podrá exigir intereses de demora sobre el principal vencido y pendiente de pago).

Por último, como principales novedades del texto en el campo punitivo, se ha de destacar la imposición de multas de hasta 1 millón de euros para aquellos *servicers* que incurrieren en infracciones muy graves tales como el desempeño de su actividad sin la correspondiente autorización administrativa o adolecer de deficiencias en sus sistemas de gobernanza internos.

## Un nuevo horizonte en la regulación intracomunitaria contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo

En su incesante anhelo de controlar y acabar con el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, la Unión Europea ha creado por medio del [Reglamento \(UE\) 2024/1620, de 31 de mayo](#), un organismo con la finalidad de proteger el interés público, la estabilidad, la integridad del sistema financiero de la Unión y el correcto funcionamiento del mercado interior: la Autoridad de Lucha contra el Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo.

Su funcionamiento se prevé que dará comienzo a lo largo de 2025 y su estructura funcional será muy similar a la ya prevista para el Mecanismo Único de Supervisión.

De las principales funciones que la UE otorga a dicho organismo pueden destacarse, entre otras, la de (i) controlar la evolución en todo el mercado interior y evaluar las amenazas, vulnerabilidades y riesgos en relación con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, (ii) crear una base de datos central con información recabada de las autoridades de supervisión o que se derive de las actividades de la Autoridad, y mantenerla actualizada, así como (iii) apoyar, facilitar y reforzar la cooperación y el intercambio de información entre las entidades obligadas y los supervisores con el fin de desarrollar una comprensión común de los riesgos y amenazas.

Asimismo, por medio del [Reglamento \(UE\) 2024/1624](#), de la misma fecha que el anteriormente citado, se encarga de desarrollar las medidas que las entidades obligadas deben aplicar para prevenir el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, entre las que cabe destacar aquellas relativas a las condiciones mínimas de transparencia que las entidades deberán cumplir para la consecución de los objetivos de la norma.

## Jurisprudencia destacable

### Inadmisión del recurso interpuesto por afectados de Banco Popular contra el dispositivo de resolución de la Junta Única de Resolución

[Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 18 de junio de 2024, asunto C-551/22 P](#)

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, mediante sentencia del pasado día 18 de junio, ha declarado inadmisibile el recurso interpuesto por varios accionistas mediante el que se solicitó la anulación de la decisión adoptada por la Junta Única de Resolución el día 7 de junio de 2017 respecto de Banco Popular Español, S.A.

El TJUE afirma que a pesar de que la JUR es responsable de adoptar todas las decisiones relacionadas con la resolución de una entidad financiera, para que el dispositivo de resolución entre en vigor será necesario su aprobación por la Comisión y, en su caso, del Consejo, de modo que ésta asume en plenitud las responsabilidades de la JUR.

Adicionalmente, sostiene que el dispositivo de resolución de Banco Popular no es un acto contra el que quepa un recurso de anulación, porque no constituyó el resultado final del procedimiento de resolución, el cual solo se materializó con la aprobación de ese dispositivo por la Comisión.

### El TJUE avala la demanda colectiva de ADICAE frente a diversas entidades bancarias (cláusulas suelo)

[Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 4 de julio de 2024, asunto C-450/22](#)

El 4 de julio fue publicada la STJUE dictada en el marco de las cuestiones prejudiciales planteadas por la Sala 1ª del Tribunal Supremo, en auto de 29 de junio de 2022, en el procedimiento entre Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas de Ahorros y Seguros de España (ADICAE) y 101 entidades financieras admitiendo el control de transparencia de la cláusula suelo en una acción colectiva.

Sin perjuicio del análisis que se realizará de la misma, por el gran impacto que implicará en el sistema bancario español, el TJUE declara que es posible controlar la transparencia de las cláusulas suelo insertas en los contratos de préstamo hipotecario de dinero a interés variable en el marco de una acción colectiva.

La petición tiene por objeto la interpretación de los artículos 4, apartados 1 y 2, apartado 3, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo sobre las cláusulas abusivas en los contratos con consumidores.

El conflicto en el que se planteó la cuestión procede de una acción colectiva de cesación de utilización de cláusula suelo planteada en 2010 a la que se le acumuló una de restitución de cantidades pagadas en aplicación de la misma por los consumidores. El Juzgado de lo Mercantil 11 de Madrid estimó la demanda respecto a 98 entidades ordenó la cesación y condenó a

devolver las cantidades indebidamente cobradas a partir del 9 de mayo de 2013.

La Audiencia Provincial de Madrid desestimó casi todos los recursos interpuestos por las entidades, precisó los criterios con arreglo a los cuales debe llevarse a cabo el control de transparencia de una cláusula suelo en el marco de una acción colectiva y declaró, en este sentido, que, al examinar los modelos estándar de contratos de préstamo hipotecario utilizados por las entidades de crédito, era necesario comprobar si esas entidades habían mantenido comportamientos tendentes a oscurecer o disimular el «efecto económico-patrimonial» de tal cláusula.

La Audiencia identificó, asimismo, diferentes actuaciones de las entidades de crédito reveladoras de esa intención de oscurecimiento o disimulación como; la presentación por parte de esas entidades de la cláusula suelo como un pacto ligado a conceptos; la ubicación de la cláusula suelo en la mitad o al final de párrafos largos, o la presentación conjunta de esta cláusula y del pacto de limitación al alza del tipo de interés variable (cláusula «techo»).

Planteados por las entidades recursos extraordinarios por infracción procesal y recursos de casación contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, el Tribunal Supremo en la descripción del litigio principal y cuestiones prejudiciales expone que el asunto principal suscita dos dilemas jurídicos de igual importancia.

1) El primero se refiere a la cuestión de si una acción colectiva constituye una vía procesal adecuada para realizar el control de

transparencia de cláusulas suelo, control que requiere, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, una apreciación concreta de todas las circunstancias que concurren en la celebración de un contrato y de la información precontractual facilitada al consumidor de que se trate.

2) El segundo de los dilemas expuestos por el órgano jurisdiccional remitente guarda relación con la dificultad de caracterizar al consumidor medio en un asunto como el que constituye el objeto del litigio principal.

En tales circunstancias, el Tribunal Supremo acordó suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

*c.1) ¿Está amparado por el art. 4.1 de la Directiva [93/13], cuando se remite a las circunstancias que concurren en la celebración del contrato, y por el art. 7.3 de la misma Directiva, cuando se refiere a cláusulas similares, el enjuiciamiento abstracto, a efectos del control de transparencia en el marco de una acción colectiva, de cláusulas utilizadas por más de un centenar de entidades financieras, en millones de contratos bancarios, sin tener en cuenta el nivel de información precontractual ofrecido sobre la carga jurídica y económica de la cláusula, ni el resto de las circunstancias concurrentes en cada caso, en el momento de la contratación?*

*c.2) ¿Resulta compatible con los arts. 4.2 y 7.3 de la Directiva [93/13] que pueda hacerse un control abstracto de transparencia desde la perspectiva del consumidor medio cuando varias de las ofertas de contratos están dirigidas a diferentes grupos específicos de consumidores,*



*o cuando son múltiples las entidades predisponentes con ámbitos de negocio económica y geográficamente muy diferentes, durante un período de tiempo muy largo en que el conocimiento público sobre tales cláusulas fue evolucionando?*

Entiende el TJUE a la primera cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo que un órgano jurisdiccional nacional puede llevar a cabo el control de transparencia de una cláusula contractual en el marco de una acción colectiva así:

*2) “Los artículos 4, apartado 1, y 7, apartado 3, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que permiten que un órgano jurisdiccional nacional lleve a cabo el control de transparencia de una cláusula contractual en el marco de una acción colectiva dirigida contra numerosos profesionales pertenecientes al mismo sector económico y que tiene por objeto un número muy elevado de contratos, siempre que esos contratos contengan la misma cláusula o cláusulas similares”.*

Respecto a la segunda cuestión prejudicial planteada el TJUE entiende que el órgano jurisdiccional nacional ante el que se ha ejercitado una acción colectiva dirigida contra numerosos profesionales pertenecientes al mismo sector económico y que tiene por objeto un número muy elevado de contratos puede llevar a cabo el control de transparencia de una cláusula contractual basándose en la percepción del consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz así:

*2) “Los artículos 4, apartado 2, y 7, apartado 3, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que permiten que un órgano jurisdiccional nacional, ante el que se ha ejercitado una acción colectiva dirigida contra numerosos profesionales pertenecientes al mismo sector económico y que tiene por objeto un número muy elevado de contratos, lleve a cabo el control de transparencia de una cláusula contractual basándose en la percepción del consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, cuando esos contratos tienen como destinatarios a categorías específicas de consumidores y esa cláusula ha sido utilizada a lo largo de un extenso período de tiempo. No obstante, si, durante ese período, la percepción global de dicha cláusula por el consumidor medio se ha modificado como consecuencia de la producción de un acontecimiento objetivo o de un hecho notorio, la Directiva 93/13 no se opone a que el juez nacional lleve a cabo tal control tomando en consideración la evolución de la percepción de ese consumidor, siendo pertinente la percepción existente en el momento de la celebración de un contrato de préstamo hipotecario”.*

Ahora falta que el Tribunal Supremo dicte sentencia atendiendo a la interpretación del TJUE, resolución que provocará como hemos indicado al inicio del resumen de esta resolución un fuerte impacto por su gran relevancia en el mercado bancario europeo y, en particular, en el español.

## Vivienda. Inconstitucionalidad de determinados preceptos de la Ley de Vivienda

[Sentencia del Tribunal Constitucional nº 79/2024, de 21 de mayo de 2024](#)

El Pleno del Tribunal Constitucional, mediante su sentencia nº 79/2024 de 24 de mayo, ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad que había sido promovido por el Consejo de Gobierno de Andalucía contra determinados artículos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La sentencia reconoce la competencia del Estado, según el artículo 149.1.1 de la Constitución Española, para establecer las condiciones básicas en materia de vivienda, si bien declara inconstitucionales y nulos varios preceptos por invadir competencias autonómicas en materia de vivienda.

Concretamente, no han superado el filtro de constitucionalidad el art. 16 referido al régimen de la vivienda protegida, el art. 19.3 segundo inciso que regula la información que deben suministrar los grandes tenedores, y el art. 27.1 párrafo tercero y 27.3 dedicado a los parques públicos de vivienda. En consecuencia, el Tribunal Constitucional ha declarado la inconstitucionalidad de estos preceptos y su nulidad.

Cuatro de los magistrados han emitido votos particulares por considerar que la declaración de inconstitucionalidad debería haber sido más amplia y haber afectado a otros preceptos que habían sido objeto de impugnación.

## Contratados dos seguros, con primas separadas, la cláusula que excluye la cobertura de uno de los riesgos por el acaecimiento del otro es limitativa

[Sentencia del Tribunal Supremo nº 789/2024, de 3 de junio de 2024](#)

Póliza de seguro que cubre el riesgo de vida-jubilación y el riesgo de invalidez absoluta. Cobro de primas individualizadas y separadas para cada riesgo. No se pactó un único contrato de seguro que contemplaba una garantía principal y una garantía complementaria, a cambio de una prima; sino que lo efectivamente contratado fueron dos seguros (aunque se documentaran conjuntamente), uno de vida-jubilación (supervivencia) y otro de invalidez absoluta, cada uno de ellos con su respectiva prima. Por tanto, si se pagaba una prima diferente para cada riesgo, una cláusula que excluye la cobertura de uno de los riesgos por el acaecimiento del otro, tiene el carácter, cuando menos, de limitativa de los derechos del asegurado.

Las sentencias de instancia estimaron la demanda de reclamación de indemnización derivada del contrato de seguro suscrito por el demandante. El Tribunal Supremo desestima el recurso de casación interpuesto por la aseguradora.

Si se pagaba una prima diferente para cada riesgo, una cláusula que excluye la cobertura de uno de los riesgos por el acaecimiento del otro, tiene el carácter, cuando menos, de limitativa de los derechos del asegurado. El demandante contrató con la aseguradora demandada una póliza de seguro colectiva que incluía dos coberturas, una principal de

vida-jubilación (supervivencia) y una complementaria de invalidez permanente, ambas con primas separadas e independientes.

Siéndole reconocido al asegurado la invalidez permanente absoluta para todo tipo de trabajo reclamó a su compañía de seguros el capital pactado para la invalidez y el pago de la garantía de vida y jubilación, abonando ésta únicamente la indemnización correspondiente a la primera.

La aseguradora considera extinguida la garantía de supervivencia en aplicación de la cláusula de la póliza que establecía que *"el pago efectuado en caso de invalidez absoluta y permanente anula en todas sus partes el contrato, con extinción de las garantías principales y complementarias"*.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda por considerar dicha cláusula de exclusión como limitativa de los derechos del asegurado (art. 3 LCS), condenando a la aseguradora demandada al pago de la cantidad reclamada, resolución que fue confirmada por la Audiencia Provincial de Jaén.

El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la compañía de seguros.

Cuando se añaden al contrato de seguro de vida las coberturas accesorias de invalidez, accidente o enfermedad (por citar las más frecuentes), el contrato no pierde su identidad formal, sino que sigue siendo un único contrato, con una única prima global. Por ello, el incumplimiento en el pago de la prima del

contrato principal (seguro de vida o supervivencia) dejará también sin cobertura la garantía complementaria.

Pero este no es el supuesto planteado en el caso debatido. En la jurisprudencia no hay ningún pronunciamiento directamente aplicable al caso.

A falta de precedentes inmediatos, la Sala considera que la cuestión debe analizarse a partir del concepto de contrato de seguro y de las obligaciones recíprocas de las partes, en relación con la función contractual y económica de la prima.

Aunque la LCS no define la prima, de su articulado se desprende que puede definirse como la remuneración que satisface el tomador a la compañía aseguradora, a cambio de la cobertura del riesgo asegurado.

Según dicho concepto, resulta que en este caso realmente no se pactó un único contrato de seguro que contemplaba una garantía principal y una garantía complementaria, a cambio de una prima; sino que lo efectivamente contratado fueron dos seguros (aunque se documentaran conjuntamente), uno de vida-jubilación (supervivencia) y otro de invalidez absoluta, cada uno de ellos con su respectiva prima.

Conforme a estas consideraciones, el Alto Tribunal concluye que, si se pagaba una prima diferente para cada riesgo, una cláusula que excluye la cobertura de uno de los riesgos por el acaecimiento del otro, tiene el carácter, cuando menos, de limitativa de los derechos del asegurado. Por lo que no cabe

apreciar infracción de la jurisprudencia que lo interpreta.

### **Responsabilidad en la edificación. Legitimación activa para solicitar la indemnización a la aseguradora por defectos en la construcción**

[Sentencia del Tribunal Supremo 790/2024, de 4 de junio de 2024](#)

El TS se ha pronunciado recientemente sobre una cuestión que en la práctica puede originar problemas con asiduidad en el ámbito de la edificación: determinar si un promotor que ha sido condenado a indemnizar al actual propietario de un inmueble por defectos estructurales (seguro decenal) está legitimado activamente para reclamar el importe de dicha indemnización a la aseguradora, después de la transmisión de la vivienda al ahora propietario.

La resolución del TS se dicta en relación con una controversia originada por la aparición de grietas en el inmueble (vivienda unifamiliar). Tras un intento infructuoso de conciliación entre el propietario y la promotora, aquél presentó demanda contra el promotor y en el seno del procedimiento judicial recayó sentencia condenándole a abonar la correspondiente indemnización por daños. Posteriormente, el promotor reclamó a la aseguradora la cuantía de la indemnización en tanto que entendía que estaba legitimado activamente para ello.

No obstante, ya en el seno de la Audiencia Provincial, se apreció la falta de legitimación activa del promotor. Contra dicha resolución éste interpuso recurso de casación arguyendo que no es posible apreciar su falta

de legitimación activa en tanto que la subrogación del nuevo propietario en la posición de asegurado no se produce ipso facto, pues es precisamente el promotor (y no el nuevo titular) quien ha sufrido un perjuicio patrimonial que debe ser resarcido.

Nuestro Alto tribunal hace un análisis del régimen jurídico del seguro decenal a través de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y viene a concluir que la condición de asegurado (y, por tanto, legitimado activamente) corresponde a aquel sujeto que sea propietario del inmueble en cada momento determinado.

En consecuencia, una vez transmitido el inmueble, cesa en el promotor la cualidad de legitimado activamente para reclamar a la aseguradora cualquier indemnización que deba resarcir por daños, correspondiendo esta facultad exclusivamente al nuevo propietario.

### **No es negligente la conducta de una entidad que permite abrir una cuenta al cónyuge y los hijos menores del deudor tributario cuyo fin podría ser eludir órdenes de embargo**

[Sentencia del TSJ de Murcia nº 189/2024, de 27 de marzo, publicada el 18 de junio de 2024](#)

Aunque pudiera tener conocimiento de la existencia de la cualidad de embargable de los saldos de los que era titular el deudor principal, no es título de imputación suficiente para ser condenada como responsable ex artículo 42.2 de la LGT el solo hecho de consentir que en la cuenta aperturada a nombre de los hijos menores de edad y en la que estaba autorizado aquel, se realizaran

ingresos en efectivo y se pagaran gastos propios de la actividad económica que continuaba realizado aquel o de la familia.

No puede una entidad bancaria ser condenada como responsable ex artículo 42.2 de la LGT sino se prueba negligencia en la actuación de ocultación de bienes, y esta negligencia no puede fundarse sin más en que de haber aplicado los controles previstos en la Ley 10/2010, de 28 de abril de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, debería la entidad haber advertido que se realizaban ingresos y cargos de los que no podían ser, por razón de su edad, titulares, acreedores o deudores y no exigió al deudor principal para que normalizara la situación.

Para la Sala, ni siquiera es posible atribuir a la entidad una participación siquiera a título de negligencia en relación con unos controles, contemplados con otra finalidad diferente y de los que se derivan unas consecuencias distintas, solo por el hecho de que los titulares reales, no ficticios de las cuentas en que se operaban, fueran menores de edad, con la autorización de la madre, que no del deudor tributario, porque ello sin más no basta para poder afirmar la responsabilidad solidaria de la entidad que imputa el órgano de recaudación.

Aunque siendo cierto que la entidad bancaria pudiera tener conocimiento la entidad bancaria de la existencia de órdenes de embargo de los saldos de los que era titular el deudor principal, no es título de imputación suficiente el solo hecho de consentir que en la cuenta aperturada a nombre de los hijos menores de edad y en la que estaba

autorizado aquel, se realizaran ingresos en efectivo y se pagaran gastos propios de la actividad económica que continuaba realizando aquel o de la familia.

Exige la derivación de responsabilidad un enlace razonable y directo entre la conducta del responsable y la ocultación; y colaborar entraña complicidad, cooperación, y en el caso no puede afirmarse que del mero conocimiento que se imputa a la entidad, ésta fuera consciente de estar causando un perjuicio.

### **Es posible controlar la abusividad del clausulado de un contrato de arrendamiento de vivienda cuando el arrendatario es un consumidor**

[Sentencia de la AP de Madrid 115/2024, de 23 de febrero, publicada el 29 de mayo de 2024](#)

La posibilidad de someter a control de abusividad el clausulado de un contrato de arrendamiento ha sido analizada por la Audiencia Provincial de Madrid (AP) por medio de la sentencia meritada. El caso gira en torno a un arrendatario que ejercita una acción de nulidad de cláusulas abusivas tras la finalización del contrato de arrendamiento y haber recaído previamente sentencia por la que se acordaba el desahucio del mismo por impago.

La AP determina que es posible declarar la nulidad de determinadas cláusulas de un contrato de arrendamiento de vivienda y para ello basa su decisión en (i) la jurisprudencia del TJUE sobre la materia, la cual establece que es posible examinar la abusividad del clausulado del contrato de arrendamiento en aquellos casos en que haya sido celebrado

entre un arrendatario consumidor y un arrendador en el seno de actividad profesional, en (ii) la imposibilidad de controlar la abusividad de aquellas cláusulas que reproduzcan lo previsto en disposiciones legales, y en (iii) la imposibilidad de establecer cláusulas cuyo contenido sea menos beneficioso para el arrendatario que lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Con esta resolución, la AP de Madrid entiende que la normativa en materia de

arrendamientos urbanos no queda fuera del amparo proteccionista que establece la normativa sobre defensa de consumidores y usuarios, toda vez que considera que el artículo 6 de la LAU y el texto de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios persiguen la misma finalidad: determinar la abusividad y consecuente nulidad de aquellas cláusulas que impongan renuncias o limitaciones de los derechos de los consumidores.

## ¿Tienes dudas? Te escuchamos



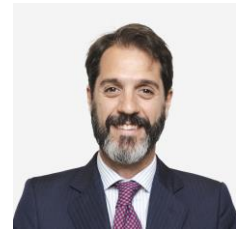
Gastón Durand  
Socio  
Litigación societaria/ Arbitraje comercial / Procedimientos de insolvencia / Litigación comercial y financiera  
gaston.durand@mazars.es



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



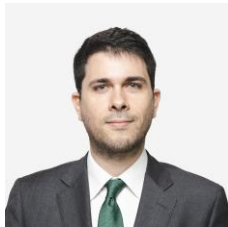
Gustavo Molina  
Senior Manager  
Responsabilidad civil / Litigación comercial y financiera / Arrendamientos  
gustavo.molina@mazars.es



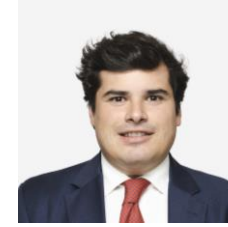
Manuel Moreno  
Senior Manager  
Litigación bancaria / Conflictos societarios / Responsabilidad civil  
manuel.moreno@mazars.es



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. Asesoramiento en prevención del conflicto  
raquel.sarrion@mazars.es



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

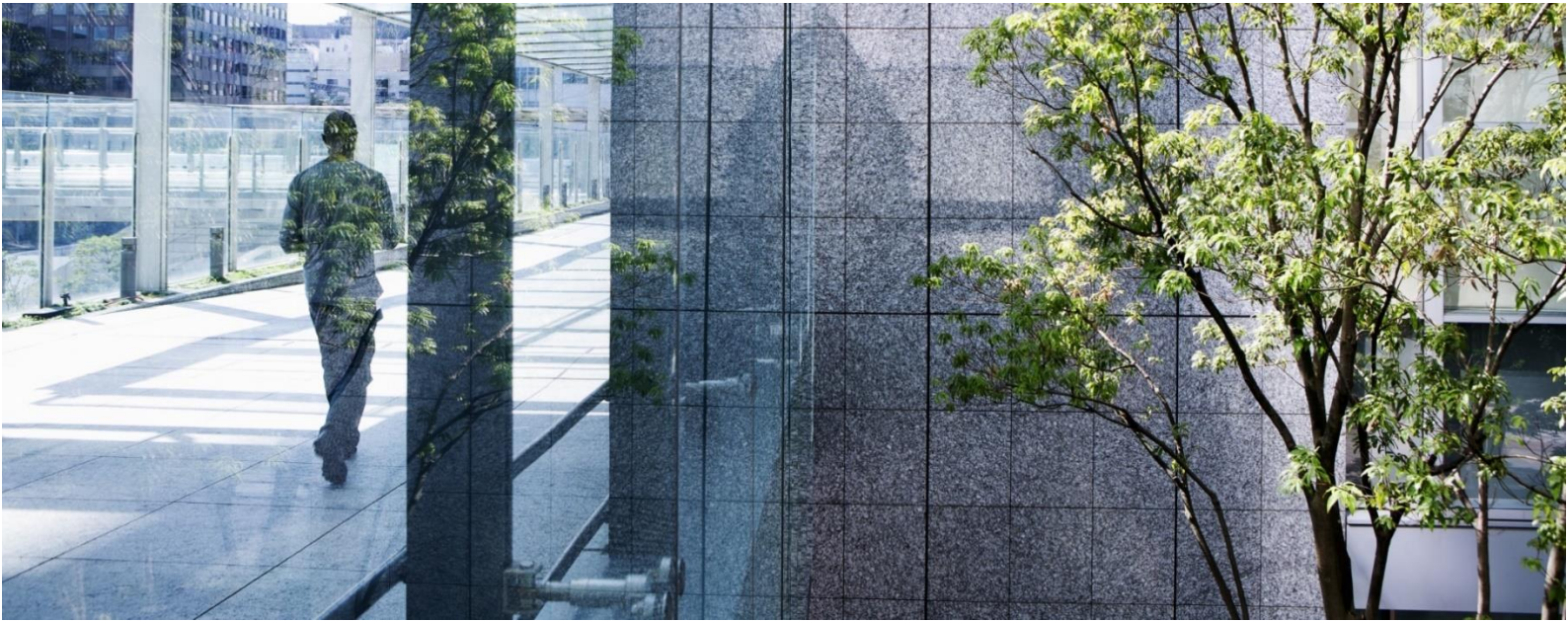


Adrián Nogal  
Manager  
Litigación comercial y financiera. Estafas digitales  
adrian.nogal@mazars.es



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

Gastón Durand. Socio  
Tel: 915 62 26 70  
[gastón.durand@mazars.es](mailto:gastón.durand@mazars.es)



Newsletter III / 2024 correspondiente a los meses de mayo y junio de 2024, 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 90 países y territorios en todo el mundo, contamos con la experiencia de 50.000 profesionales – 33.000 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.forvismazars.com](http://www.forvismazars.com)