



Circular de Litigación I / 2025

Contenido

Publicaciones.....	1
Normativa	9
Jurisprudencia destacable	15
El Tribunal Constitucional permite a los Letrados de la Administración de Justicia sancionar a Abogados y Procuradores.....	15
Revolving: el Tribunal Supremo se pronuncia sobre el control de transparencia en materia de revolving.....	15
El Tribunal Supremo dilucida la posible interrupción de la posesión en relación con la usucapión.....	17
Cuestión prejudicial: posible giro en la sustanciación de la oposición a la demanda de ejecución hipotecaria.....	17

Publicaciones

Inconstitucionalidad de los requisitos de procedibilidad para la interposición de demandas de recuperación de posesión, subastas de bienes inmuebles y ejecuciones hipotecarias

Por: Juan Villegas y Pawan Kaur

I. Introducción

Por medio de la Sentencia de fecha 29 de enero de 2025, el Pleno del Tribunal Constitucional (TC) estimó parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Grupo Parlamentario Popular, declarando, entre otros, la inconstitucionalidad de los apartados 2 y 6 de la Disposición Final Quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda (en adelante como Ley de Vivienda).

En concreto, estos apartados ahora declarados inconstitucionales introdujeron modificaciones significativas en la redacción de algunos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

II. Los requisitos de procedibilidad introducidos por la Ley de Vivienda

1. En el ámbito de los procedimientos de juicios verbales (inclusión de los nuevos apartados 6 y 7 del artículo 439 LEC):

El **artículo 439 LEC**, que regula los requisitos de admisibilidad de las demandas de recuperación de la posesión articuladas por la vía del juicio verbal, vino a tener **dos nuevos apartados (6 y 7)** que, con carácter previo a la interposición de la demanda, exigían a la parte actora acreditar lo siguiente:

- (i) Si el inmueble tenía la condición de vivienda habitual.
- (ii) Si la parte demandante tenía la condición de gran tenedor.
- (iii) En caso de apreciarse, simultáneamente, los dos requisitos previos, el demandante debía, además, acreditar si el demandado se encontraba en situación de vulnerabilidad.
- (iv) Si el deudor resultaba estar en situación de vulnerabilidad, la parte demandante quedaba obligada a someterse a un procedimiento de conciliación o intermediación.

2. En el ámbito de las subastas de bienes inmuebles (inclusión del nuevo artículo 655 bis LEC)

De manera similar al artículo 439, el nuevo **artículo 655 bis LEC**, introducido igualmente por la Ley de Vivienda, requería a la parte actora para que, con anterioridad al inicio de la vía de apremio, acreditase los mismos requisitos expuestos anteriormente.

Esta previsión la hizo el legislador pensando en aquellos procedimientos en los que la demanda ya se había admitido a trámite y por esa razón no podían exigirse los requisitos del artículo 439; no obstante, si aún no se había iniciado la vía de apremio, en virtud del artículo 655 bis esos procedimientos quedaban igualmente sujetos a la apreciación de los requisitos de procedibilidad introducidos por la Ley de Vivienda.

3. En el ámbito de los procedimientos de ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados (modificación del apartado 2 en el artículo 685 LEC)

El cumplimiento de estos mismos requisitos se exigía también para la presentación de **demandas de ejecución de bienes hipotecarios o pignorados según la nueva redacción que la Ley de Vivienda daba al artículo 685.2 LEC**.

III. Nuevo escenario tras la sentencia del Tribunal Constitucional

La Ley de Vivienda, con el objetivo de salvaguardar los derechos de los ocupantes de las fincas que se encontraban en situación de vulnerabilidad económica, introducía los mencionados requisitos que, según el criterio del TC, son completamente ajenos a la voluntad y diligencia de los demandantes.

El derecho fundamental a la tutela judicial efectiva de propietarios y acreedores (artículo 24 de la Constitución) se veía lastrado por una excesiva burocracia que no hacía sino dificultar la eficacia de sus acciones judiciales, lo cual no es compatible con el contenido de dicho derecho.

Con base en estos argumentos, el **TC declaró la inconstitucionalidad de los apartados 2 y 6 de la Disposición Final Quinta de la Ley de Vivienda, que recogían dichos requisitos**. Según el propio TC:

- a) **La obligación de acreditar la situación de vulnerabilidad de la parte demandada como requisito de admisión de la demanda “se presenta como excesiva”** al no ser proporcional con la finalidad pretendida, esto es, *“encontrar una solución habitacional para las personas en situación de vulnerabilidad económica”*, **cuando tal objetivo puede ser alcanzado mediante otras vías “sin menoscabo del derecho de quien pretende accionar la justicia o proseguir el correspondiente proceso.”**

- b) Asimismo, **es innecesaria**, ya que **el artículo 441.5 LEC** ya recogía la obligación de informar de oficio a la parte demandada, junto con el decreto de admisión de la demanda, **la posibilidad de acudir a los servicios sociales para que evalúen su supuesta situación de vulnerabilidad y, en su caso, la adopción de las medidas que se consideren necesarias.**

Por lo que se refiere a los **procedimientos de ejecución hipotecaria o sobre bienes pignorados**, si bien el artículo 685.2 lo introdujo el apartado 8 de la Disposición Final Quinta de la Ley de Vivienda (no declarado inconstitucional *per se*), el TC extiende los efectos de inconstitucionalidad a dicho precepto en tanto que *“mutatis mutandis reproduce la misma carga desproporcionada para el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva de la parte actora (...), aquí en relación con la demanda ejecutiva sobre bienes hipotecados o pignorados.”*

De tal forma que tras la sentencia del TC son considerados inconstitucionales y, en consecuencia, nulos los siguientes artículos de la LEC:

- **Artículo 439, apartados 6 c) y 7**, en relación con la necesidad de que los grandes tenedores de vivienda debían acreditar la situación de vulnerabilidad del demandado en los procedimientos de desahucio.
- **Artículo 655 bis**, en cuanto a la necesidad de acreditar ese mismo requisito antes de la iniciación de la vía de apremio en subastas de bienes inmuebles, de especial interés en ejecuciones hipotecarias y sobre bienes pignorados.
- **Artículo 685.2**, sobre la apreciación de los requisitos meritados con carácter previo a la interposición de la demanda en ejecuciones hipotecarias y sobre bienes pignorados.

En relación con ello, merece ser traída a colación una reflexión importante que algunas voces han sembrado en cuanto a la necesidad de seguir aportando el respectivo certificado de no gran tenedor de vivienda que dispone el apartado b) del artículo 439 de la LEC, el cual no ha sido declarado expresamente inconstitucional.

En concreto, la sentencia del TC únicamente declara como inconstitucional el apartado c) del artículo 439.6 LEC, que regula la necesidad de acreditar la situación de vulnerabilidad del demandado en el caso de tener el demandante la condición de gran tenedor, sin hacer mención de la inconstitucionalidad y nulidad de los demás apartados de este artículo que también fueron introducidos por el apartado dos de la Disposición Final Quinta de la Ley de Vivienda.

No obstante, entendemos que **no se puede hacer una interpretación tan simplista de la resolución del TC por dos motivos principales:** (i) porque el certificado se aportaba con un fin, que era el determinar si el demandante tenía o no la obligación de acreditar la situación de

vulnerabilidad del demandado (una vez declarado inconstitucional dicho fin, carece de fundamento la aportación del certificado); y (ii) porque el propio TC hace alusión a esto cuando recoge en su sentencia que *“esto lleva a la estimación del recurso en este punto, y también en otros por conexión o consecuencia”*.

Ahora bien, hasta que no se unifiquen criterios sobre la afectación de la inconstitucionalidad y nulidad a los apartados a) y b) del artículo 439.6 de la LEC, cabe la posibilidad de que algunos juzgados requieran el certificado de gran tenedor e indicar si estamos ante la vivienda habitual para la admisión de la demanda, sobre todo en los procedimientos de desahucio, resolución que consideramos que debería ser recurrida por ser inútil dado que **no existiría consecuencia alguna para el procedimiento y por lo tanto se violaría el principio de economía procesal**.

IV. Conclusiones

No cabe duda de que el contenido de la sentencia del TC es de **gran valor para los propietarios y acreedores** que estaban viéndose obligados a soportar una carga burocrática injustificada y desproporcionada, debiendo soportar requisitos procesales que se extralimitaban de lo estrictamente necesario para la correcta iniciación y desarrollo del procedimiento judicial y que, de acuerdo con el TC no es compatible con el derecho a la tutela judicial efectiva.

En el plano procesal, la sentencia supone un **ahorro de costes y un claro alivio en cuestión de plazos para los demandantes** en la medida en que la presentación de demandas dejará de ser una odisea y el procedimiento un procedimiento kafkiano a la que nos llevó la Ley de Vivienda y que, más allá del indudable y legítimo objetivo de justicia material que se buscaban con los requisitos de procedibilidad para proteger a deudores vulnerables, **éstos no han demostrado una utilidad práctica reseñable, o al menos no ha alcanzado las expectativas que con su introducción se preveían**.

A pesar de que contra la sentencia se han anunciado votos particulares, éstos no tienen la capacidad de alterar el contenido de la misma; por lo tanto, **los efectos de la sentencia dictada por TC podrán alegarse desde su publicación** en aquellos procedimientos donde se esté preparando la presentación de la demanda y en los iniciados donde, con carácter previo a la vía de apremio, el juzgado haya requerido a la parte actora haber cumplido con los requisitos de procedibilidad.

A la luz de todo ello, la sentencia del TC está llamada a marcar un **punto de inflexión en los procedimientos de recuperación de la posesión e impago**, favoreciendo los intereses de los propietarios y acreedores. No obstante, habida cuenta de la incesante actividad legislativa en materia de vivienda para proteger a los deudores más vulnerables, no es de extrañar que el legislador intente articular nuevos mecanismos para paliar los efectos de la resolución del TC.

Por ello, jugará un papel importante la agilidad de los propietarios y acreedores para ejercitar sus acciones judiciales aprovechando la situación favorable que, al menos momentáneamente, el TC les ha brindado con el contenido de esta resolución.

[Nota sobre la sentencia núm. 1715/2024 del Tribunal Supremo, de 20 de diciembre de 2024, que establece el abuso del acceso al proceso con fines lucrativos y la mala fe procesal](#)

Por: Mireia Romance

RESUMEN:

El 20 de diciembre de 2024, el Tribunal Supremo dictó una Sentencia que abordó el abuso del proceso y la mala fe procesal en el contexto de litigios interpuestos con el único fin de obtener una condena en costas favorable, práctica que hoy en día se ha visto muy extendida por parte de algunos despachos de abogados, sobre todo en temas de consumidores y de condiciones generales de la contratación.

El fallo de la resolución constituye una clara advertencia tanto para los despachos profesionales como para los consumidores que acceden al proceso judicial con la intención de provocar una controversia con el único objetivo de obtener un beneficio económico a través de la condena en costas.

Para nuestro Alto Tribunal, dicho extremo constituye una infracción de las exigencias de buena fe procesal contenidas tanto en el **artículo 7.1 del Código Civil** como en el **artículo 11 de la Ley Orgánica del Poder Judicial**.

HECHOS OBJETO DEL LITIGO:

Wenance Lending de España, S.A. (en adelante, Wenance), sociedad cuyo objeto social es la concesión de créditos a consumidores bajo la forma de pago aplazado, concedió **un micro préstamo** a la parte demandante (consumidora), por importe de 500,00.-€ que debía devolverse en un año, mediante el pago de 12 cuotas mensuales de 73,00.-€ cada una de ellas, y con un TIN de 120% y una TAE de 213,8428%.

La consumidora canceló de forma anticipada el referido micro préstamo y posteriormente, remitió un burofax a la sociedad en el que se instaba la nulidad del préstamo en cuestión.

Un mes más tarde, la consumidora volvió a contratar un micro préstamo a Wenance, en condiciones similares al que había sido otorgado y cancelado anteriormente, y acto seguido interpuso demanda de juicio ordinario contra la sociedad solicitando como acción principal, la **nulidad radical, absoluta y originaria del primer contrato de micro préstamo** suscrito entre las partes por entender que se trataba de un contrato usurario y como acción subsidiaria **que se declarara la abusividad y nulidad de la cláusula de intereses remuneratorios y de los intereses de demora.**

Conviene precisar que la cuantía de la demanda se fijó por la parte actora como indeterminada para así tener un mayor beneficio con la tasación de las costas. Ello, debido a que el importe que se toma en consideración para fijar la cuantía del procedimiento de cuantía indeterminada es de 18.000.-€, aunque a partir de abril de 2025 será de 24.000.-€ (art. 394.3 de la LEC). En cambio, la cuantía del micro préstamo cuya nulidad se reclama por lo general no superan los 500.-€ por lo que el importe de las costas sería irrisorio en caso de fijarse la cuantía de acuerdo con el importe del micro préstamo.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda formulada por la consumidora y consecuentemente, declaró la nulidad del contrato suscrito entre las partes, al **considerar que el hecho de que en el mismo día de la interposición de la demanda se hubiera solicitado un nuevo crédito a la sociedad, no evitaba la nulidad del primer préstamo suscrito.**

La Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia fue recurrida en apelación por Wenance. Sin embargo, la Audiencia Provincial de Asturias desestimó el recurso, por lo que Wenance, formuló recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

LA RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO:

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de diciembre de 2024 que por medio de la presente nota se analiza, trata en el Fundamento de Derecho Tercero la mala fe en la que hubiese podido incurrir la demandante en el caso enjuiciado, para acabar concluyendo que **la conducta desarrollada por la consumidora es contraria a la buena fe procesal y debe comportar la estimación del recurso de infracción procesal y, consecuentemente, la desestimación de la demanda interpuesta contra la entidad.**

El Alto Tribunal llega a dicha conclusión, con base en los siguientes hechos que quedaron acreditados en el proceso:

- (i) **La cuantía del procedimiento.** – La cuantía del procedimiento fue fijada como indeterminada, sin perjuicio de que las consecuencias de la estimación de la demanda fueran que la prestamista demandada tuviera que restituir el importe que por intereses

hubiera cobrado (en este caso, un importe ligeramente superior a 300,00.-€). Dicho hecho de fijar la cuantía como indeterminada puede reportar al letrado unos honorarios a costa de la demanda de aproximadamente 1.800,00.-€, un importe muy superior que el que se recuperaría de obtener una estimación total de la demanda.

- (ii) **La conducta de la consumidora.** – El Tribunal resalta la conducta aparentemente incoherente de la demandante, quien, el mismo día en que presentó la demanda de nulidad del préstamo, solicitó un nuevo crédito a Wenance en condiciones similares a las del contrato que impugnaba. Además, la cancelación anticipada del primer préstamo, sin una justificación clara, suscitó dudas sobre sus verdaderas intenciones. El Tribunal concluye que la actuación de la consumidora carece de fundamento legítimo, lo que refuerza la hipótesis de que el verdadero propósito de la demanda era obtener un beneficio económico mediante la condena en costas.

- (iii) **El fin real de la presentación de la demanda.** – El Tribunal Supremo concluye que lo relevante para determinar la mala fe de la demandante es el fin real con el que se interpone la demanda. En el presente supuesto, se determina que el fin real de la demanda no era conseguir la declaración de nulidad del préstamo por usurero, como se pretendía simular, sino la obtención de una condena en costas que generaría un beneficio económico sustancial (aproximadamente 1.800,00 €).

Todas estas cuestiones llevan al Tribunal Supremo a resolver que la conducta de la parte demandante merece ser calificada de contraria a la buena procesal, al hallarnos ante una especie de fraude procesal, que lo único que pretende es obtener un beneficio a costa del Estado:

“Se provoca la infracción jurídica, para poder demandar y obtener un beneficio espurio a costa del Estado, pues el principal coste es para la Administración de Justicia. Constituye un abuso del proceso, emplear los escasos recursos de la Administración de Justicia para, sobre la base de una infracción legal provocada, y en cuanto tal una controversia ficticia, obtener un rendimiento económico muy superior al coste que pudo conllevar la provocación de la infracción jurídica.” (página 7 de la Sentencia)

Asimismo, termina concluyendo que al amparo de lo establecido en el **artículo 7 del Código Civil** y en el **artículo 11 de la Ley Orgánica del Poder Judicial**, debe rechazarse la petición de la consumidora, al formularse la misma con manifiesto abuso de derecho y fraude procesal:

“La exigencia contenida en el art. 7.1 CC de que «los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe» tiene su correlato en el art. 11 LOPJ. Este precepto, después de establecer en su apartado 1 que «en todo tipo de procedimiento se respetarán las reglas de la buena fe», en el apartado 2 dispone que «los Juzgados y Tribunales rechazarán

fundadamente las peticiones, incidentes y excepciones que se formulen con manifiesto abuso de derecho o entrañen fraude de ley o procesal». Es al amparo de esta normativa que procede desestimar la demanda, por el abuso de derecho que entraña, conforme a lo que hemos argumentado en el apartado anterior.” (página 7 de la Sentencia)

CONCLUSIÓN:

La Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1715/2024 de fecha 20 de diciembre de 2024 puede significar un antes y un después en cuanto a la litigiosidad por las demandas de nulidad presentadas contra los micro préstamos, ya que la sentencia establece una serie de pautas a tomar en consideración para determinar si se está litigando de mala fe y con el único propósito de cobrar las costas, que no es baladí, ya que muchas de las demandas presentadas por algunos despachos de abogados sobre este tema, precisamente buscaban únicamente el pago de las costas entendiendo el sistema judicial como un negocio y no como una herramienta esencial del Estado para dirimir conflictos y por lo tanto, la sentencia comentada puede generar una nueva vía de defensa para aquellas entidades y sociedades cuya actividad consista en la concesión de micro préstamos y un alivio a la larga a nuestra colapsada administración de justicia.

En definitiva, dicha resolución constituye una clara advertencia para todos aquellos consumidores y despachos de abogados que, de forma contraria a derecho y en abuso del proceso, intenten aprovecharse indebidamente de las protecciones legales que en materia de derechos de los consumidores les otorga el ordenamiento jurídico para obtener con ello un beneficio injustificado en forma de costas procesales.

Normativa

[Análisis del Real Decreto Ómnibus, Real-Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de seguridad social, y para hacer frente a situación de vulnerabilidad](#)

El pasado 29 de enero fue publicado el [nuevo decreto ómnibus](#) que contiene veintinueve medidas sociales entre las que destacan la moratoria en los desahucios, el mantenimiento de bonificaciones al transporte público, subida de las pensiones y ayudas para la reconstrucción de La Palma y para paliar los efectos ocasionados por la DANA.

En concreto el RD-Ley se desarrolla en disposiciones y cuatro títulos de (i) medidas en materia económica y de financiación territorial, (ii) medidas en materia de transporte terrestre, (iii) medidas en materia de seguridad social y (iv) medidas de apoyo a colectivos vulnerables. Estos títulos comprenden un total de 83 artículos que recogen medidas de las cuales destacamos las que suponen:

- La prórroga de los descuentos al transporte público terrestre, los servicios de tren y autobús.
- El aumento en un 2,8% de las pensiones conforme al IPC.
- La prórroga, hasta 31 de diciembre de 2025, de la suspensión de los desahucios y lanzamientos por impago de la renta de hogares vulnerables sin alternativa habitacional.
- El refuerzo de ayudas destinadas a las viviendas y empresas afectadas por la DANA.
- La creación de un sistema público de avales para cubrir el alquiler de vivienda en casos de impagos por jóvenes o personas vulnerables.
- La prórroga, hasta junio, de las ayudas para los perjudicados por la erupción del volcán de La Palma.
- La garantía, hasta 31 de diciembre de 2025, de suministro de agua y electricidad para las familias en situación económica vulnerable manteniéndose la prohibición de cortar este suministro básico.
- La prórroga, hasta el 31 de diciembre de 2026, del denominado “*escudo antiopas*” que regula las inversiones directas de residentes de países extranjeros o de inversores pertenecientes a la Asociación Europea de Libre Comercio en empresas cotizadas en España o empresas no cotizadas.

Estas medidas destinadas a colectivos vulnerables, jóvenes, pensionistas y afectados por fenómenos naturales extraordinarios, entre otros, vienen justificadas por la situación económica nacional y los datos de inflación; la persistencia de los conflictos internacionales complejos y los efectos globales

derivados de estos. Se prevé que las medidas tributarias y económicas que pretendían recogerse en el presente RD-Ley sean contempladas en otra norma que se publique próximamente.

Normativa europea - Reglamento DORA (Digital Operational Resilience Act)

El pasado mes de enero – tras un período de implantación de dos años- entró en vigor el Reglamento DORA (Digital Operational Resilience Act) sobre la resiliencia operativa digital del sector financiero que fue aprobado por la Unión Europea con [nº 2022/2554 el 14 de diciembre de 2022](#) cuyo objetivo es reforzar la seguridad informática de entidades financieras como bancos, compañías de seguros y empresas de inversión y garantizar que el sector financiero en Europa pueda mantener su resiliencia en caso de perturbaciones operativas graves.

El reglamento DORA establece un marco integral para garantizar que el sector financiero europeo pueda resistir y recuperarse de graves perturbaciones operativas, incluidos los ciberataques.

Armoniza las normas relativas a la resiliencia operativa del sector financiero aplicables a veinte tipos diferentes de entidades financieras y proveedores terceros de servicios de TIC (Tecnologías de la Información y la Comunicación).

Las autoridades reguladoras pertinentes de cada Estado miembro de la UE harán cumplir los requisitos de DORA. Estas autoridades estarán facultadas para supervisar el cumplimiento e imponer sanciones a las entidades financieras que no cumplan las normas del reglamento.

En el contexto español, la implementación de DORA en las entidades de crédito será supervisada por el [Banco de España](#), quien será responsable de garantizar el cumplimiento de la normativa.

Al facultar a los reguladores para supervisar de cerca el cumplimiento e imponer sanciones significativas, DORA pretende garantizar que las entidades financieras de la UE tomen las medidas necesarias para acatar las normas reguladoras de DORA.

DORA pretende capacitar al sector financiero para identificar, proteger, detectar, responder y recuperarse mejor de los incidentes relacionados con las TIC que puedan amenazar la prestación de servicios financieros críticos. Sus objetivos clave incluyen

- Reforzar la ciberseguridad y la resiliencia operativa de las entidades financieras de la Unión Europea, como bancos, compañías de seguros y empresas de inversión.
- Establecer un marco global que garantice que el sector financiero puede resistir y recuperarse de graves perturbaciones operativas, incluidos los [ciberataques](#).
- Normalizar los requisitos relacionados con la resistencia operativa para el sector financiero de la UE, incluidos los distintos tipos de entidades financieras y proveedores de servicios TIC a terceros.
- Garantizar que las entidades financieras conozcan toda su infraestructura informática, incluidos los proveedores externos, puedan identificar posibles vulnerabilidades y riesgos y aplicar estrategias sólidas para proteger sus sistemas, datos y clientes frente a las interrupciones.

El objetivo principal de DORA es elevar los estándares de ciberseguridad y la resistencia operativa digital en el sector financiero europeo.

El marco global de DORA para reforzar la ciberseguridad y la resistencia operativa del sector financiero de la UE se estructura en torno a cinco criterios o requisitos clave:

1. GESTIÓN DE RIESGOS PARA TIC

DORA exige que las entidades financieras dispongan de un sólido marco de gestión de riesgos de TIC con estrategias, políticas y procedimientos para proteger la información, el software y los activos físicos. Además, las entidades deben realizar análisis de impacto en el negocio, crear planes de respuesta y recuperación y probarlos con regularidad. También deben implantar [programas de conciencia sobre seguridad](#) para todo el personal y la dirección.

2. GESTIÓN, CLASIFICACIÓN Y NOTIFICACIÓN DE INCIDENTES RELACIONADOS CON LAS TIC

Las entidades deben ser capaces de clasificar, abordar y notificar rápidamente los incidentes relacionados con las TIC y las ciberamenazas a los reguladores y a las partes afectadas. Los incidentes deben notificarse en el plazo de cuatro horas desde que se tiene conocimiento de ellos, con un informe más detallado en el plazo de una semana. Esto requiere que las entidades cuenten con planes sólidos de [respuesta a incidentes](#) y procesos para el análisis de la causa raíz.

3. PRUEBAS DE RESILIENCIA OPERATIVA DIGITAL

DORA exige a las entidades que realicen pruebas periódicas de sus sistemas e infraestructuras de TIC para evaluar las vulnerabilidades y la eficacia de las medidas de protección. Esto incluye pruebas básicas anuales y [pruebas de penetración](#) más exhaustivas dirigidas por amenazas cada tres años para identificar lagunas y puntos débiles en las capacidades de resistencia de la entidad.

4. GESTIÓN DE RIESGOS DE TIC FRENTE A TERCEROS

DORA obliga a las entidades a gestionar activamente los riesgos de las TIC planteados por los proveedores de servicios de terceros, incluyendo la realización de la diligencia debida y auditorías. Los contratos con terceros deben incluir disposiciones sobre seguridad, notificación de incidentes y estrategias de salida. Las entidades también son responsables de garantizar que los terceros cumplan los requisitos de DORA.

5. INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN E INTELIGENCIA

Para ayudar a crear una conciencia colectiva y desarrollar las mejores prácticas para prevenir y responder a las ciberamenazas, se anima a las entidades a participar en el intercambio voluntario de información sobre ciberamenazas con otras instituciones financieras. El intercambio de información debe cumplir la normativa de protección de datos y evitar revelar información sensible de los clientes.

Mediante la aplicación de estos cinco requisitos, las entidades financieras de la UE pueden reforzar su resistencia operativa digital general y resistir mejor y recuperarse de las perturbaciones graves relacionadas con las TIC.

El ámbito de aplicación regulado en el artículo 2 del reglamento DORA es amplio y abarca una gran variedad de entidades y servicios financieros de la UE que podemos clasificar en instituciones financieras tradicionales, (bancos, entidades de pago, entidades de dinero electrónico, empresas de inversión, Compañías de seguros y reaseguros y Agencias de calificación crediticia) entidades financieras emergentes y proveedores de servicios externos.

DORA tiene una amplia red que abarca un amplio abanico de instituciones financieras y proveedores de servicios de la UE, sin embargo, su ámbito de aplicación se extiende más allá de las instituciones con sede en la UE: DORA también cubre las entidades financieras de fuera de la UE que operan en los mercados europeos. Esto significa que incluso si una organización tiene su sede fuera de la UE, pero tiene presencia o presta servicios dentro de la UE, sigue estando sujeta a la normativa de DORA.

El amplio alcance de DORA es intencionado, ya que pretende mejorar la resiliencia operativa general de todo el sector financiero europeo. Al englobar a los bancos tradicionales, a los actores emergentes de las empresas Fintech y a los proveedores de servicios críticos de terceros, DORA pretende mitigar los riesgos sistémicos derivados de interrupciones o incidentes cibernéticos que afecten a cualquier parte del ecosistema financiero.

El sector de los servicios financieros ha sido identificado como uno de los principales objetivos de las ciberamenazas, lo que subraya la necesidad crítica de contar con medidas sólidas de resiliencia operativa.

Marcos como la normativa DORA se han convertido en vitales para ayudar a las instituciones financieras y a sus proveedores asociados, como los proveedores de TIC, a comprender cómo gestionar eficazmente estos riesgos cibernéticos en evolución. Recientes estudios de la industria ponen de relieve las importantes ciberamenazas a las que se enfrenta el sector financiero:

[**Nueva aproximación a la Ley Orgánica 1/2025 – Reforma de la organización judicial y modificaciones procesales. Especial mención a la prescripción de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles**](#)

Como ya se dejó constancia en la Newsletter anterior (correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024), la entrada del nuevo año trajo consigo una significativa reorganización territorial a efectos judiciales, tras la publicación en el BOE de la [Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia](#). Además, la ley previó un importante bloque de reformas en materia procesal que afectan, directa o indirectamente, a la totalidad de jurisdicciones.

Dejando a un lado la creación de los Tribunales de Instancia, que vienen a sustituir a los actuales Juzgados unipersonales, nos centraremos en las modificaciones más destacables que afectan a la materia procesa y que vienen a completar lo dicho en el resumen de la anterior entrega:

- **Los medios alternativos de solución de conflictos (MASC) como requisito de procedibilidad:** con carácter previo a la presentación de la demanda, en la mayoría de procedimientos declarativos se ha de acreditar el sometimiento a estos medios. Los MASC incluyen la mediación, conciliación, o la opinión de un experto independiente, entre otras.

Sin embargo, no es preceptivo acudir previamente a los MASC cuando la controversia verse sobre derechos fundamentales, tutela sumaria de tenencia o posesión, ni, evidentemente, cuando estemos ante materias que no son disponibles por las partes.

No es obligatorio tampoco acudir a los MASC en los procedimientos ejecutivos, para la solicitud de medidas cautelares previas a la demanda, para la solicitud de diligencias preliminares, ni para iniciar expedientes de jurisdicción voluntaria.
- **Modificaciones en el juicio verbal:** se permite que el juez decida sobre la celebración de la vista, aunque las partes hubieran solicitado su celebración. Igualmente, podrá el juez en estos casos dictar oralmente sentencia, siempre sometida a grabación audiovisual y posterior documentación.
- **Potenciación de las vistas telemáticas:** la LO 1/2025 recoge el testigo de las intenciones del RD 6/2023 que introducía la posibilidad de la celebración telemática de vistas, y da un nuevo impulso a este deseo del legislador. No obstante, este objetivo deberá ir acompañado de una financiación acorde, pues hasta el momento la experiencia práctica nos ha demostrado que la celebración de las vistas por vía telemática no está teniendo el seguimiento esperado en nuestros órganos judiciales.
- **Introducción del concepto “abuso del servicio público de justicia”:** en materia de costas, cuando una parte se niegue a participar en un MASC y posteriormente pierda el litigio, el juez estará facultado para imponerle las costas aunque no haya actuado de mala fe. Asimismo, se prevé la posibilidad de que las costas se vean aminoradas o incluso exoneradas si una de las partes propuso un acuerdo razonable que fue rechazado por la contraparte.

Además, y al margen de las modificaciones estrictamente procesales, la LO 1/2025 introduce una importante modificación en relación con derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles

y el plazo de prescripción para las acciones de invalidez de los contratos suscritos desde el 5 de enero de 1999, mediante los que se hayan transmitido o comercializado derechos regidos con arreglo a regímenes jurídicos preexistentes a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

Así, se establece que el plazo para ejercitar acciones dirigidas a declarar la invalidez de contratos suscritos desde el 5 de enero de 1999 será de 5 años desde la entrada en vigor de la Ley.

Por su parte, los contratos con derechos flotantes o determinantes quedarán sujetos al mismo plazo de 5 años para declarar su invalidez.

Como consecuencias de la invalidez, se prevé que se devuelva al comprador el precio pagado y se le indemnice por los daños y perjuicios sufridos si lo devuelto excede del coste real del uso disfrutado.

Una vez transcurridos los 5 años meritados, los contratos se entenderán convalidados y se registrarán por lo que figure en el Registro de la Propiedad o en el título constitutivo.

Jurisprudencia destacable

El Tribunal Constitucional permite a los Letrados de la Administración de Justicia sancionar a Abogados y Procuradores

[Sentencia del Tribunal Constitucional 12/2025, de 15 de enero](#)

El pasado 15 de enero el Tribunal Constitucional dictó Sentencia de Pleno nº 12/2025 que resolvía y desestimaba la cuestión interna de inconstitucionalidad planteada acerca de la potestad correctora de los Letrados de Administración de Justicia (LAJ) sobre abogados y procuradores. Dicha cuestión fue planteada en relación con los artículos 555.1 y 556 LOPJ y en cuanto a una posible vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva y la reserva de jurisdicción.

En este sentido, la Sentencia resuelve rechazando que la facultad sancionadora intraprocesal sea exclusivamente de naturaleza jurisdiccional y reconociendo que dicha facultad es otorgada a los LAJ, en la instancia y revisión, y en los procedimientos que se sigan ante estos en su condición de directores de oficinas judiciales.

Asimismo, se realiza una revisión de criterios, subjetivo y locativo, en cuanto a la doctrina constitucional y al carácter jurisdiccional que se otorgaba a las correcciones disciplinarias, matizando que, no resulta determinante que la acción correctora se dicte en el marco de un proceso puesto que no implica una decisión de fondo ni de forma.

Se incide en que no puede asimilarse actuación procesal con actuación jurisdiccional y que la

función sancionadora está desligada de la función decisoria del proceso. Esta facultad no supone la potestad de juzgar o hacer ejecutar lo juzgado por lo que no concurre inconstitucionalidad.

Por ello, se concluye que, reconociendo las competencias procesales que la ley otorga a los LAJ, y, en su condición de directores de oficinas judiciales, estos ostentan la facultad de corregir y sancionar a los profesionales siendo ello compatible y congruente con los artículos 117.3 y 24.1 CE, y, en su ejercicio exclusivamente aplicable en aquellas actuaciones que se celebren ante ellos y en las dependencias de la oficina judicial.

Revolving: el Tribunal Supremo se pronuncia sobre el control de transparencia en materia de revolving

[Sentencia del Tribunal Supremo 154/2025, de 30 de enero](#)

[Sentencia del Tribunal Supremo 155/2025, de 30 de enero](#)

En este apartado procedemos al análisis de las citadas sentencias de forma conjunta pues los fundamentos jurídicos y conclusiones de estas son coincidentes. En sendos casos se analizan los controles de incorporación y transparencia de dos tarjetas revolving contratadas en 2018 y 2014, respectivamente, siendo la INE puesta a disposición en el momento de las contrataciones y produciéndose cambios en las modalidades de pago a solicitud del cliente.

Estas resoluciones del Alto Tribunal vienen a delimitar en un sentido amplio los puntos que debe contener la información suministrada al consumidor para que el contrato revolving

cumpla con el doble control de transparencia. En palabras del TS esta tipología de productos tienen riesgo de convertir al prestatario en un “*deudor cautivo*” haciendo referencia al efecto “*bola de nieve*” mencionado por el Banco de España en cuanto a la posibilidad de que la escasa cuantía de las cuotas y la generación de intereses sobre intereses pueda provocar una deuda perpetua o indefinida que nunca se amortice.

Al respecto, se establece en la fundamentación de las sentencias que es preciso que para el cumplimiento de los controles se suministre al consumidor una información sobre las características y los riesgos del producto con un contenido y presentación adecuados y en el momento oportuno. En este sentido se hace referencia a la jurisprudencia del TJUE incidiendo en que la información debe facilitarse antes de la suscripción del contrato. Asimismo, se indica que el contenido de la información debe cumplir con los requisitos de la normativa nacional y los derivados de la Directiva 93/13.

Se fundamenta además que, el mecanismo revolving no es un mero sistema de pago aplazado, sino que, la duración indefinida y prorrogable del contrato resulta relevante y ha de ser expresamente advertida con suficiente claridad y con las explicaciones pertinentes sobre el anatocismo o capitalización de intereses y reconstrucción de deuda.

Además de ello, se analiza el carácter abusivo de la cláusula de intereses remuneratorios del crédito revolvente cuando ésta no supera el control de transparencia. Al respecto, la Sala del Alto Tribunal establece que, siendo esta la cláusula que fija el precio, la misma es abusiva cuando no es transparente, teniendo en cuenta, además, que se complementa con el sistema

de amortización, anatocismo y en definitiva con el mecanismo de funcionamiento. Dicha conclusión se alcanza incidiendo en la peculiaridad de este tipo de crédito y los riesgos asociados al mismo.

Por tanto, la Sala viene a establecer similar doctrina a la aplicada respecto de la cláusula suelo y multidivisas, para considerar que la falta de transparencia del sistema remuneratorio supone un grave desequilibrio para el consumidor, contrario a las exigencias de la buena fe, puesto que, al ignorarse los riesgos no puede realizarse una comparativa real con otros sistemas de amortización. También se hace referencia, para la valoración de la buena fe, a la incitación del profesional a la contratación en la modalidad revolving y la comercialización fuera de establecimientos financieros.

En ambos procedimientos el TS concluye que, la información contenida en la INE y el contrato, no permiten al consumidor medio tomar conciencia de la naturaleza y consecuencias del mecanismo de amortización revolving y los riesgos y costes que puede acarrear. Se incide además en que la información contenida en ambos documentos no se facilitó con la debida antelación a la efectiva suscripción del contrato. Por tanto, se considera insuficiente la información y que la misma no cumple con los requisitos y advertencias debidas y que dichas deficiencias no pueden verse suplidas por meros cambios en la modalidad de pago sin fundamentarse un conocimiento más profundo.

El Tribunal Supremo dilucida la posible interrupción de la posesión en relación con la usucapión

[Sentencia del Tribunal Supremo nº 1631/2024, de 5 de diciembre de 2024, publicada en febrero 2025](#)

La sentencia meritada versa sobre una acción reivindicatoria sobre una franja de terreno y la posible adquisición del mismo por usucapión.

La controversia estriba fundamentalmente en si determinados actos como la oposición al expediente de rectificación de linderos y cabida del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (LH) y el envío de un burofax reclamando la propiedad interrumpirían civilmente el plazo de prescripción para adquirir la propiedad por usucapión.

Nuestro Alto tribunal viene a concluir que la oposición al expediente del artículo 199 LH no interrumpe la prescripción, ya que sólo tendría facultades para ello una citación judicial o una sentencia que contradiga la posesión del demandado, tal y como exige el artículo 1.945 del Código civil. Por lo que se refiere al burofax, también se descarta su capacidad para interrumpir la prescripción porque se trata de una reclamación extrajudicial, y éstas sólo afectan a la prescripción extintiva, pero no a la adquisitiva o usucapión (conforme al artículo 1.973 del Código civil).

Además, el hecho de que el poseedor no haya interpuesto recurso contra la calificación negativa del Registrador de la propiedad no puede considerarse como un reconocimiento tácito del derecho del dueño según el artículo 1.948 del Código civil.

Del tal forma que el TS confirma que los demandados habrían adquirido la propiedad por usucapión extraordinaria (más de 30 años), habida cuenta de que las actuaciones extrajudiciales meritadas no tienen la capacidad para interrumpir tal plazo.

Cuestión prejudicial: posible giro en la sustanciación de la oposición a la demanda de ejecución hipotecaria

[Auto del Juzgado de Primera Instancia Nº 5 de Cartagena, de 9 de enero de 2025](#)

El artículo 695.1.4 LEC permite que la oposición basada en la existencia de cláusulas abusivas traiga causa exclusivamente respecto de aquellas que constituyen el fundamento de la ejecución hipotecaria (EH). Postura que, con contadas excepciones, es ampliamente aceptada a día de hoy por nuestras Audiencias Provinciales.

No obstante, no parece tenerlo tan claro el Juzgado de Primera Instancia Nº 5 de Cartagena, que ha elevado una cuestión prejudicial ante el TJUE para que se pronuncie sobre el alcance de dicho artículo interpretándolo conforme a la Directiva 93/13.

Como pone de manifiesto la ejecutante, las cláusulas cuya nulidad se pretendía en este caso concreto no se tuvieron en cuenta para determinar la cuantía reclamada en la EH: suelo, gastos hipotecarios y comisión de apertura. El quid de la cuestión estriba en si, a pesar de que estas cláusulas no se tuvieron en cuenta en la certificación de deuda, existe la posibilidad de que el juez entre a valorar la nulidad de las mismas o si, por el contrario,

debe ceñirse sólo a las que sí constituyeron el fundamento de la ejecución ex art. 695.1.4 LEC. Asimismo, en caso de que pueda entrar a valorarlas, pregunta al TJUE si la limitación de pruebas a la que el art. 695.2 LEC parece someter al ejecutado es igualmente conforme a la Directiva 93/13. El JPI hace hincapié en que el TJUE ya se ha pronunciado sobradamente sobre esas tres cláusulas, pero lo ha hecho en el seno de procedimientos declarativos, nunca en el marco de la oposición a una demanda de EH.

Hasta el momento esta cuestión parecía un debate cerrado con criterios -más o menos- unánimes por nuestra jurisprudencia menor, pero el paso al margen del JPI nº 5 de Cartagena abre la puerta a un nuevo escenario interpretativo del hasta ahora pacífico artículo 695.1.4 LEC.

¿Tienes dudas? Te escuchamos



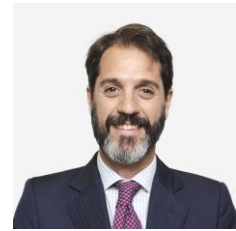
Gastón Durand
Socio
Litigación societaria/ Arbitraje comercial / Procedimientos de insolvencia / Litigación comercial y financiera
gaston.durand@forvismazars.com



David Gutiérrez
Socio
Litigación comercial y financiera / Procedimientos de insolvencia / Mediación y MASC
david.gutierrez@forvismazars.com



Ana Colorado
Senior Manager
Litigación de construcción/ Arbitraje comercial
ana.colorado@forvismazars.com



Andrés Blein
Director
Responsabilidad civil / Litigación Bancaria
andres.blein@forvismazars.com



Natalia Cordero
Senior Manager
Penal, Familia y Sucesiones
natalia.cordero@forvismazars.com



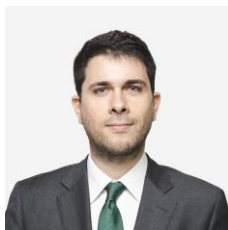
Gustavo Molina
Director
Responsabilidad civil / Litigación comercial y financiera / Arrendamientos
gustavo.molina@forvismazars.com



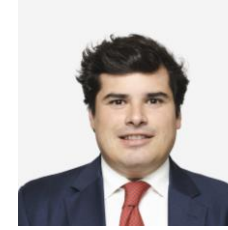
Manuel Moreno
Director
Litigación bancaria / Conflictos societarios / Responsabilidad civil
manuel.moreno@forvismazars.com



Lidia Castro
Manager
Litigación Bancaria
lidia.castro@forvismazars.com



Alberto Palomero
Manager
Litigación comercial y financiera
alberto.palomero@forvismazars.com



Julio García-Braga
Senior Manager
Litigación comercial y financiera
julio.garciabraga@forvismazars.com



Borja López
Senior Manager
Consumidores y usuarios / Litigación Bancaria
borja.lopez@forvismazars.com



Ferrán Maluquer de Motes
Senior Manager
Procedimientos de insolvencia / Litigación comercial y financiera
ferran.maluquerdemotes@forvismazars.com



Raquel Sarrion
Senior Manager
Litigación comercial y financiera. Asesoramiento en prevención del conflicto
raquel.sarrion@forvismazars.com



Tadeo Martínez
Manager
Litigación comercial y financiera. Procesos recuperatorios
tadeo.martinez@forvismazars.com



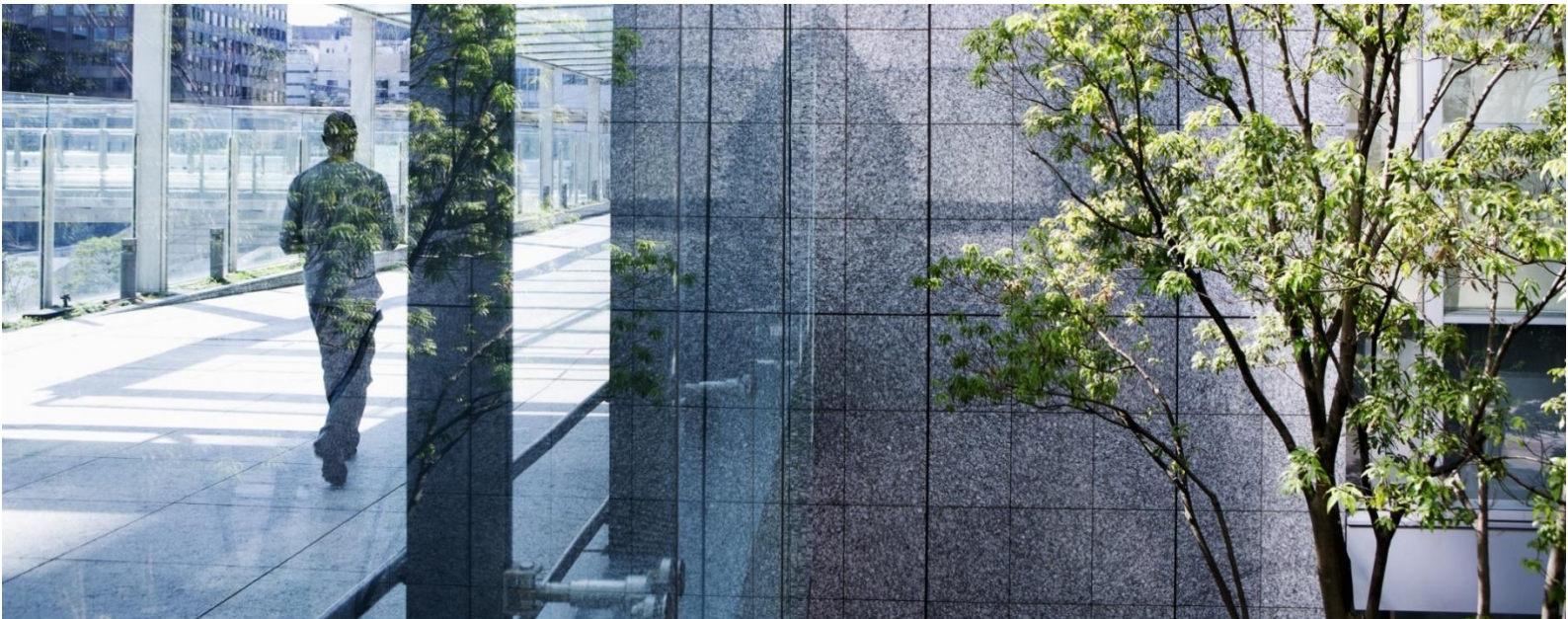
Adrián Nogal
Manager
Litigación comercial y financiera. Estafas digitales
adrian.nogal@forvismazars.com



Sara Cerqueira
Manager
Litigación comercial y financiera. Procesos recuperatorios
sara.cerqueira@forvismazars.com

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

David Gutiérrez. Socio
Tel: 915 62 26 70
david.gutiérrez@mazars.es



Newsletter I / 2025 correspondiente a los meses de enero y febrero de 2025, coordinada y editada por Andrés Blein, Lidia Castro, Juan Villegas y Pablo Castillo.

Forvis Mazars es la marca de la red Forvis Mazars Global (Forvis Mazars Global Limited), una red mundial de servicios profesionales. La red opera bajo una única marca en todo el mundo, con sólo dos miembros: Forvis Mazars, LLP en Estados Unidos y Forvis Mazars Group SC, una asociación internacional integrada que opera en más de 100 países y territorios. Las entidades de la red Forvis Mazars en España (Forvis Mazars Auditores S.L.P; Forvis Mazars Tax & Legal S.L.P.; Forvis Mazars Servicios Profesionales, S.L.P; Forvis Mazars Financial Advisory, S.L) prestan servicios de auditoría & assurance, asesoramiento fiscal, legal, financiero, consultoría, outsourcing y sostenibilidad a través de 800 profesionales en 8 oficinas.

www.forvismazars.com/es