

BOLETÍN

COMISIÓN DE DERECHO PRIVADO

Nº 38

Junio
2026

Juezas y Jueces
para la Democracia

Sobreendeudamiento
de los consumidores.
Del control judicial al
crédito responsable

Ana García Orruño

La obligación
de evaluación de
solvencia de las
entidades de crédito

Javier Ramos de la Peña

Cuando un local
de negocio se convierte
en vivienda

Alicia Visitación Martín



BOLETÍN

COMISIÓN
DE DERECHO
PRIVADO

38

Dirección

Rafael Morlanes Fernandez,
Ana Rosa Rincón Varona,
Alicia Visitación Martín

Coordinación

Fátima Mateos Hernández

Diseño y maquetación

Emi Ramírez

Imágenes

Freepick, Unsplash

Edita

Juezas y Jueces para la
Democracia en Madrid

ISSN 2695 - 9941

Madrid

Juezas y Jueces
para la Democracia

ARTÍCULOS

Sobreendeudamiento de los consumidores. Del control judicial al crédito responsable

Ana García Orruño



La obligación de evaluación de solvencia de las entidades de crédito

Javier Ramos de la Peña



Cuando un local de negocio se convierte en vivienda

Alicia Visitación Martín



Editorial

La aprobación de la Directiva (UE) 2023/2225, de 18 de octubre, relativa a los contratos de crédito al consumo, junto con el Anteproyecto de la nueva Ley de Contratos de Crédito al Consumo de enero de 2026, refleja la voluntad del legislador europeo y nacional de dar respuesta a la progresiva consolidación del crédito al consumo, en sus múltiples modalidades y denominaciones, como uno de los instrumentos de financiación más recurrentes en la práctica económica actual. Con esta finalidad, la nueva regulación incorpora distintos instrumentos orientados a avanzar hacia un modelo de contratación más responsable, dirigido entre otros a reforzar la protección del consumidor frente al sobreendeudamiento. Ello derivará en una reducción de la creciente litigiosidad que desde hace años se proyecta sobre los órganos judiciales mediante reclamaciones constantes, reiteradas y, en ocasiones, difícilmente asumibles, derivadas de este tipo de productos financieros. No obstante, y pese a que estas reformas se presentan como una oportunidad para avanzar hacia un marco regulatorio más coherente y adaptado a la realidad económica actual, continúan planteando interrogantes en torno a su interpretación y eventual aplicación.

“ Con esta finalidad, la nueva regulación incorpora distintos instrumentos orientados a avanzar hacia un modelo de contratación más responsable, dirigido entre otros a reforzar la protección del consumidor frente al sobreendeudamiento”

Paralelamente, y como reflejo de esas mismas tensiones económicas y sociales, se ha intensificado otra problemática de especial relevancia práctica: la dificultad de acceso a una vivienda en condiciones económicamente asumibles para el consumidor medio. Esta situación ha favorecido la aparición de soluciones alternativas, entre las que destaca la transformación de locales comerciales en viviendas, fenómeno cada vez más presente tanto en la realidad social como en la práctica judicial. Se trata de una cuestión particularmente compleja, en la que confluyen exigencias urbanísticas, limitaciones administrativas y problemas propios de la propiedad horizontal, sin que resulte posible ofrecer respuestas uniformes para todos los supuestos. La evolución jurisprudencial en esta materia evidencia, además, la necesidad de un análisis casuístico y técnicamente riguroso de los requisitos exigibles para este tipo de modificaciones de uso.

En el presente boletín hemos querido aproximarnos a ambas realidades desde una perspectiva jurídica y práctica, analizando los instrumentos normativos, las principales cuestiones interpretativas que suscitan y las dificultades y ventajas que su aplicación puede conllevar en la práctica judicial.

Sobreendeudamiento de los consumidores

Del control judicial al crédito responsable



Ana García Orruño

Magistrada de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Bizkaia.

1. Planteamiento general: crédito al consumo y riesgo de sobreendeudamiento

El crédito al consumo se ha consolidado como un elemento central en el funcionamiento del tráfico económico y en el sostenimiento del consumo privado. Su generalización ha venido acompañada de un incremento notable de las modalidades de financiación accesibles a hogares con menor capacidad económica y permite a los consumidores atender necesidades inmediatas, afrontar gastos imprevistos o adquirir bienes y servicios que, de otro modo, quedarían fuera de su alcance.

Junto al préstamo hipotecario y al crédito al consumo tradicional ofrecido por entidades bancarias, proliferan fórmulas de crédito rápido y costoso que se contratan con facilidad —a distancia, por vía telefónica o telemática— y bajo denominaciones comerciales diversas: microcréditos, minipréstamos, créditos rápidos, préstamos inmediatos, créditos online, créditos exprés, entre otras. A esta oferta se suma asimismo la financiación mediante tarjetas de crédito de modalidad revolving, caracterizada por la existencia de una línea de crédito renovable en la que las disposiciones se reconstituyen automáticamente con la amortización, permitiendo así un uso continuado del crédito. Su funcionamiento, basado en el pago de cuotas periódicas —a menudo de importe reducido— que se

destinan prioritariamente al abono de intereses y comisiones, genera un mecanismo de endeudamiento especialmente persistente y de difícil amortización, favorecido por la aplicación de tipos de interés habitualmente muy elevados, lo que convierte a este producto en una fuente adicional y significativa de sobreendeudamiento en el ámbito del consumo.

Sin embargo, esta función económica positiva convive con un riesgo estructural de sobreendeudamiento, especialmente cuando el crédito se concede de forma rápida, con escasos controles de solvencia y bajo condiciones económicas difíciles de comprender para el consumidor medio.

En los últimos años se ha producido una proliferación de productos financieros dirigidos a lograr solvencia inmediata que se caracterizan por su fácil acceso, contratación a distancia y elevado coste: microcréditos o préstamos rápidos, financiación inmediata online y, de manera especialmente relevante, créditos y tarjetas de modalidad revolving. Estos productos se dirigen con frecuencia a consumidores con menor capacidad económica o con dificultades para acceder al crédito bancario tradicional, y se conceden en muchos casos con controles de solvencia débiles o meramente formales.

“ En los últimos años se ha producido una proliferación de productos financieros dirigidos a lograr solvencia inmediata que se caracterizan por su fácil acceso, contratación a distancia y elevado coste”

El resultado es un fenómeno bien conocido en la práctica judicial: consumidores que encadenan operaciones de crédito para atender vencimientos anteriores, con cuotas aparentemente reducidas pero con un coste total muy elevado, que conduce a una cronificación de la deuda y a situaciones de sobreendeudamiento persistente. En este contexto, el crédito deja de ser un instrumento de inclusión financiera para convertirse en un factor de exclusión y vulnerabilidad.

Desde el punto de vista constitucional, el artículo 51 de la Constitución Española obliga a los poderes públicos a proteger a los consumidores y usuarios y a defender sus intereses económicos. Esto implica que el legislador debe regular el mercado del crédito de forma eficaz, de manera que se mantenga la libertad de empresa pero, al mismo tiempo, se evite que los consumidores queden expuestos a prácticas que fomentan el sobreendeudamiento. En concreto, exige establecer reglas claras de transparencia, de comportamiento leal en el mercado y de prevención de abusos.

La evolución del derecho europeo muestra un cambio importante. El modelo tradicional se basaba casi exclusivamente en ofrecer información al consumidor, partiendo de la idea de que este podía comparar ofertas y decidir racionalmente; pero esta premisa se ha demostrado insuficiente, especialmente tras la crisis financiera. La experiencia ha puesto de manifiesto que dar más información no siempre protege mejor al consumidor, sobre todo cuando el producto es complejo, la contratación es impulsiva o el propio diseño de la oferta aprovecha los sesgos cognitivos del cliente. La Directiva (UE) 2023/2225 se enmarca en este contexto de refuerzo de la protección del consumidor. Su finalidad es actualizar el régimen europeo del crédito al consumo, derogar la Directiva 2008/48/CE

y avanzar hacia una armonización más intensa, evitando la fragmentación normativa y las lagunas que han sido aprovechadas por nuevos operadores, especialmente en el entorno digital.

Desde la perspectiva del sobreendeudamiento, su aportación esencial es el fortalecimiento del principio de crédito responsable. Parte de la idea de que el crédito, si no se concede con cautela, puede conducir a la exclusión financiera. Por ello, traslada al prestamista una responsabilidad más exigente, articulada en deberes efectivos de evaluación de la solvencia, de explicación comprensible del producto y de actuación prudente en la concesión del crédito. De este modo, el sistema deja de confiar únicamente en la decisión informada del consumidor y refuerza el papel preventivo del propio mercado del crédito.

En la práctica judicial constatamos que el crédito de alto coste, con sistemas de amortización complejos, genera una gran cantidad de litigios: procedimientos monitorios, reclamaciones de cantidad y acciones de nulidad por usura o por falta de transparencia. Esto ha obligado a los tribunales a actuar a posteriori como mecanismo corrector, supliendo los fallos de un sistema preventivo que no siempre resulta eficaz.

2. El sobreendeudamiento del consumidor como problema estructural

El sobreendeudamiento del consumidor no puede ser explicado únicamente como el resultado de decisiones individuales desacertadas o de episodios puntuales de dificultad económica. La experiencia judicial y la evolución del mercado crediticio permiten afirmar que nos encontramos ante un fenómeno estructural, vinculado al diseño de determinados productos financieros y a la forma en que estos se comercializan.

En particular, la concesión de crédito de forma inmediata, a distancia y con escasa fricción contractual (trámites mínimos, rapidez extrema, ausencia de actos formales...), reduce los tiempos de reflexión y favorece decisiones impulsivas, especialmente cuando concurren situaciones de necesidad económica. A ello se añade la asimetría informativa inherente a los contratos financieros y la complejidad técnica de productos como el crédito revolving, cuyo coste real y duración efectiva de la deuda resultan difíciles de comprender para el consumidor medio. Todo ello sin olvidar los contratos vinculados que se generan en el campo de la financiación.



La consecuencia es un endeudamiento que no se manifiesta de forma abrupta, sino que se cronifica: cuotas mensuales aparentemente asumibles ocultan un coste total muy elevado y prolongan la deuda durante años. Esta cronificación explica que el sobreendeudamiento no solo afecte a consumidores en situación de insolvencia manifiesta, sino también a personas con ingresos regulares que, sin embargo, no logran reducir de manera efectiva su deuda.

3. Productos y dinámicas que alimentan el sobreendeudamiento

La litigiosidad asociada a la financiación, principalmente la articulada por medio de microcréditos y contratos revolving, se proyecta en el plano sustantivo y procesal “desde la admisión hasta la ejecución”, con modelos estandarizados de demanda y contestación que se replican en los distintos partidos judiciales. Los cauces principales desde los cuales los Tribunales advertimos la problemática del endeudamiento se concretan fundamentalmente en (i) reclamaciones de entidades financieras o cesionarias (frecuentemente por vía del monitorio), (ii) acciones del consumidor (usura, abusividad/falta de transparencia y restitución/recalculo), (iii) acceso y petición de documentación (contrato, extractos, liquidaciones), (iv) suplantación de identidad (phishing, smishing...), (v) ficheros de morosos (tutela del honor convertida en litigio de masa) y (VI) ejecuciones y oposiciones.

Esta tipología de procedimientos judiciales provoca un problema institucional: cuando la tutela efectiva depende de litigar, el sistema preventivo es insuficiente y la jurisdicción civil asume una función correctora que debería desplegarse en buena medida antes de la concesión del crédito.

El ejercicio de la práctica judicial confirma que buena parte de esta litigiosidad nace de un mismo núcleo: concesión de crédito de alto coste a consumidores con capacidad de reembolso limitada, bajo formatos contractuales difíciles de comprender o con vencimientos breves y coste extremo. Este escenario nos revela la limitación del enfoque basado únicamente en “más información” ya que el problema no es solo informativo, es también de incentivos económicos y de responsabilidad del prestamista en la fase de concesión.

a) Microcréditos: “microfinanzas” vs. microcrédito de consumo litigioso

Bajo la denominación de *microcrédito* coexisten realidades claramente diferenciadas. Junto al microcrédito social, orientado al apoyo de iniciativas productivas y de inclusión financiera, se ha consolidado en la práctica judicial un modelo distinto: créditos de escasa cuantía, contratados a distancia, con plazos breves de devolución, costes muy elevados y un control de solvencia limitado. Este segundo modelo, que concentra la mayor parte de la litigiosidad, actúa como un instrumento de liquidez inmediata para consumidores excluidos del crédito bancario tradicional, incrementando el riesgo de impago, la refinanciación sucesiva y, en última instancia, el sobreendeudamiento estructural.

La dificultad de articular una respuesta jurisprudencial consolidada viene marcada por la dificultad de acceso al recurso de casación que este tipo de financiación conlleva (importes muy reducidos). No obstante, sí resulta relevante, aunque por una vía indirecta, la STS 1715/2024, de 20 de diciembre (ROJ: STS 6173/2024), en la que la Sala inadmitió el examen de la nulidad por usura de un micropréstamo al apreciar una actuación contraria a la buena fe del prestatario. El Tribunal consideró acreditado que la contratación había sido instrumentalmente provocada con la finalidad principal de obtener una condena en costas, calificando la conducta como un abuso del proceso y un fraude procesal, al existir una desproporción manifiesta entre el objeto real del litigio y el beneficio económico perseguido.

Esta doctrina, aun sin resolver directamente el debate sobre la usura en los microcréditos, adquiere especial relevancia como antecedente del concepto de *abuso del servicio público de Justicia* introducido por la Ley Orgánica 1/2025 y delimita un primer marco frente

a un uso estratégico de la litigación en este ámbito, a la espera de un pronunciamiento sustantivo que afronte el problema desde la perspectiva del diseño y comercialización de estos productos financieros.

b) Revolving: crédito rotativo y amortización lenta

El crédito revolving presenta características que explican su papel central en el sobreendeudamiento: línea de crédito rotativa, cuotas mensuales reducidas imputadas prioritariamente a intereses y comisiones, TAE elevada, y liquidaciones complejas en las que la metodología de cálculo e imputación determina el coste real.

En los casos más extendidos, la combinación “cuota baja + TAE alta” provoca amortización mínima del principal o incluso aumento del saldo, favoreciendo la persistencia de la deuda y el conflicto judicial posterior.

Tras las SSTS 154/2025 y 155/2025, ambas de 30 de enero (ROJ: STS 242/2025 y STS 241/2025), la Sala Primera del Tribunal Supremo ha dado una respuesta sistemática a la litigiosidad masiva generada por los contratos de crédito revolving, desplazando el eje del análisis desde la pura usura hacia el control de transparencia y la abusividad del diseño contractual. En dichas resoluciones se declara la nulidad de las cláusulas relativas a los intereses remuneratorios, consideradas de forma conjunta con el sistema de amortización revolving y con el resto del clausulado, al no superar el control de transparencia material. El Tribunal enfatiza la necesidad de una información precontractual clara, individualizada y comprensible que permita al consumidor entender la duración potencialmente indefinida del contrato, el funcionamiento del anatocismo, los conceptos que devengan intereses y, en especial, la incidencia real de una elevada TAE en la economía del contrato y el riesgo estructural de perpetuación de la deuda. La falta de transparencia no es inocua, sino que genera un grave desequilibrio en perjuicio del consumidor, lo que habilita el control de abusividad de las cláusulas esenciales.



Desde la perspectiva específica de la usura, el Tribunal Supremo mantiene la doctrina fijada a partir de las SSTS 149/2020, de 4 de marzo, y 367/2022, de 4 de mayo, reiterada posteriormente, conforme a la cual el interés remuneratorio es usurario cuando resulta notablemente superior al interés normal del dinero atendiendo a operaciones homogéneas, fijándose como pauta orientativa la superación en seis puntos porcentuales del tipo medio de referencia, con la necesidad de añadir un ajuste técnico de entre 0,20 y 0,30 puntos para salvar la diferencia metodológica entre la TAE contractual y el TEDR utilizado en las estadísticas del Banco de España. Este criterio sigue siendo el parámetro principal para el juicio de usura en el ámbito del crédito al consumo y del *revolving*.

En este marco cobra especial importancia la doctrina de la usura por tramos, establecida por la STS 317/2023, de 28 de febrero, que considera que cada modificación unilateral del tipo de interés remuneratorio equivale, a efectos del control de la usura, a la celebración de un nuevo contrato. Ello permite analizar de forma independiente la eventual usura de cada tramo aplicado durante la vida del contrato, solución especialmente adecuada cuando el tipo inicial no supera el umbral, pero sí lo hacen las posteriores elevaciones del interés. Persisten, sin embargo, divergencias en la jurisprudencia menor cuando el interés inicial

es claramente usurario y posteriormente se rebaja, planteándose si una nulidad radical originaria puede quedar neutralizada por una modificación unilateral posterior.

Asimismo, el Tribunal ha tenido ocasión de pronunciarse, aunque de forma limitada, sobre contratos revolving que prevén distintos tipos remuneratorios en función del uso del crédito o de la modalidad de pago elegida. La STS de 29 de noviembre de 2023 (ROJ: STS 5302/2023) estableció que el juicio de usura no puede fundarse en tipos de interés que, aun previstos contractualmente, no hayan llegado a aplicarse efectivamente en la ejecución del contrato.

En conjunto, esta evolución jurisprudencial muestra una tendencia clara: el crédito revolving no se examina ya solo desde la óptica cuantitativa de la usura, sino desde una perspectiva estructural que atiende al diseño del producto, al sistema de amortización y a la calidad de la información proporcionada al consumidor, sin perjuicio de que el control de la usura -con el criterio de los seis puntos más el ajuste TAE-TEDR- siga operando como límite externo infranqueable cuando concurren sus presupuestos.

c) Préstamos personales

Cuando se trata de préstamos personales al consumo, ajenos al crédito *revolving*, el Tribunal Supremo ha precisado que la doctrina fijada en la STS 258/2023, de 15 de febrero, relativa al criterio de los seis puntos porcentuales de exceso respecto del tipo medio de mercado, no resulta directamente trasladable sin matices, dado que el tipo medio de estos productos suele situarse claramente por debajo del 15 %, a diferencia del crédito *revolving*. No obstante, esta diferencia no excluye la aplicación de la Ley de Represión de la Usura ni impide utilizar dicha doctrina como criterio orientador para valorar cuándo un interés debe calificarse como notablemente superior al normal del dinero.

Así lo reconoce expresamente la STS 1378/2023, de 6 de octubre (ROJ: STS 4409/2023), en la que la Sala recuerda que, conforme al art. 1 de la Ley de 1908, basta con que concurren los requisitos objetivos -interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso-, sin que sea necesaria la concurrencia acumulada de circunstancias subjetivas de necesidad o inexperiencia del prestatario. En el supuesto analizado, el interés pactado superaba en más de seis puntos el tipo medio de mercado, pero el Tribunal consideró que existían circunstancias excepcionales que justificaban la desviación, en particular la finalidad del préstamo, destinada a refinanciar deudas vencidas con intereses más gravosos, lo que incrementaba objetivamente el riesgo de la operación. En sentido contrario, la STS 697/2024, de 20 de mayo (ROJ: STS 2536/2024), confirmó la declaración de usura en varios préstamos personales en los que el interés remuneratorio superaba en más de doce puntos porcentuales el tipo medio de mercado, apreciando que una distancia tan acusada hacía innecesario un juicio de ponderación adicional, al no concurrir circunstancias capaces de justificar la desproporción. Ni la ausencia de garantías ni el destino del préstamo a cancelar deudas previas bastaron para excluir la calificación de usurario.

La doctrina ha sido sistematizada recientemente en la STS 366/2026, de 9 de marzo (ROJ: STS 1013/2026), que precisa el canon de comparación aplicable a los préstamos personales. El Tribunal insiste en que la referencia debe establecerse siempre sobre la TAE, no sobre el tipo nominal, y que el “interés normal del dinero” ha de determinarse a partir de las estadísticas del Banco de España correspondientes a la categoría más específica

de operación crediticia -en particular, por plazo, importe y finalidad-, añadiendo el ajuste técnico de 0,20-0,30 puntos necesario para homologar TEDR y TAE. Aunque la Sala reitera que el criterio de los seis puntos fue formulado para el *revolving*, admite expresamente que puede emplearse como pauta orientadora también en los préstamos personales cuando la diferencia supera holgadamente ese umbral y no existen circunstancias justificativas.

En consecuencia, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, puede afirmarse que en los préstamos personales al consumo el carácter usurario del interés remuneratorio concurre cuando la TAE pactada supera en seis o más puntos porcentuales la media de los tipos de la misma categoría y período, una vez corregida la diferencia TEDR-TAE, salvo que concurren circunstancias excepcionales debidamente acreditadas que justifiquen la desproporción.

4. La Directiva (UE) 2023/2225: prevención del sobreendeudamiento y crédito responsable (pendiente de transposición)

La Directiva (UE) 2023/2225 fue publicada el 30 de octubre de 2023 y establece que los Estados miembros deben transponerla antes del 20 de noviembre de 2025 y aplicar las medidas desde el 20 de noviembre de 2026; la Directiva 2008/48/CE queda derogada desde esa fecha, con reglas transitorias. Hoy en día, esta Directiva aún no ha sido incorporada plenamente al ordenamiento español, lo que sitúa el debate en una fase transicional: se conocen ya los estándares europeos, pero su eficacia interna dependerá de la transposición.

Por medio de la indicada norma se amplía el ámbito de aplicación incluyendo contratos antes excluidos (por ejemplo, créditos inferiores a 200 euros) y contempla expresamente sistemas “compre ahora, pague después” cuando interviene un tercero financiador, con el objetivo de evitar vacíos regulatorios en el crédito digital.

La Directiva endurece las reglas de publicidad (advertencia de coste y prohibición de mensajes que inciten al crédito como mejora económica), refuerza la información normalizada y exige explicaciones adecuadas para evaluar si el producto se ajusta a la situación del consumidor.

Con todo, la propia experiencia judicial subyacente a la reforma sugiere que, en productos como el *revolving*, la transparencia formal no siempre produce comprensión real, por lo que el elemento decisivo se desplaza al deber del prestamista de evaluar solvencia y evitar concesiones irresponsables. Es en este aspecto, el relativo a la evaluación de la solvencia, donde Europa sitúa su centro preventivo, por cuanto que va a exigir una evaluación en profundidad basada en información pertinente y exacta sobre ingresos y gastos, con verificación

“ La Directiva endurece las reglas de publicidad (advertencia de coste y prohibición de mensajes que inciten al crédito como mejora económica), refuerza la información normalizada y exige explicaciones adecuadas para evaluar si el producto se ajusta a la situación del consumidor”

adecuada, y establece la regla de que el crédito no se ponga a disposición si no es probable que el consumidor pueda cumplir sus obligaciones. Este enfoque transforma la solvencia de una herramienta interna de riesgo en un instrumento jurídico de prevención del sobreendeudamiento, orientado al interés del consumidor.

Además, la Directiva reconoce derechos del consumidor cuando la evaluación de solvencia se basa en tratamiento automatizado: intervención humana, explicación clara y posibilidad de revisión. En un mercado crecientemente digital, esta previsión es esencial para asegurar transparencia de los criterios de *scoring* (sistema automatizado de puntuación a clientes para medir el riesgo crediticio y la solvencia) y para permitir control efectivo cuando el crédito se deniega o se concede bajo condiciones desfavorables.

Otro objetivo relevante de la Directiva es la finalidad de garantizar que la cesión de derechos del prestamista no debilite la posición del consumidor y pueda oponer al cesionario los mismos derechos que frente al acreedor originario ostenta, así como ser informado de la cesión salvo excepciones.

5. El Anteproyecto español de Créditos al Consumo: límites de coste y sanciones civiles disuasorias

En la actualidad en nuestro estado se está trabajando en un Anteproyecto (2026) llamado a transponer y desarrollar el marco europeo, con medidas de alto impacto preventivo:

1. **Límite general a la TAE** para todo crédito al consumo (incluidos microcréditos y revolving), con un régimen transitorio que fija una TAE máxima general y con un sistema posterior segmentado por tipos de crédito y publicación del Banco de España.
2. **Consecuencia jurídica:** si se supera el límite de TAE, se prevé nulidad de pleno derecho de la prestación crediticia, de modo que el consumidor solo devolvería el capital, sin intereses ni comisiones.
3. **Interés de demora:** se fija como límite, al igual que en los créditos hipotecarios, el remuneratorio más 3 puntos, la prohibición de capitalización y el control de gastos de recobro; el exceso de dicho interés no anula el contrato, sino la cláusula moratoria.
4. **Microcréditos:** exigencia de que solo puedan ser concedidos por entidades autorizadas e inscritas, de tal manera que si el prestamista no autorizado conlleva la nulidad radical.

Estas previsiones muestran “una apuesta por reequilibrar incentivos” si el negocio del crédito rápido se basa en el coste, ya que una sanción civil que priva de intereses y comisiones puede tener un fuerte efecto disuasorio y, potencialmente, reducir litigiosidad al clarificar consecuencias jurídicas.

Por último, debiéramos preguntarnos si el nuevo sistema preventivo será capaz de reducir la litigiosidad en masa y el sobreendeudamiento de sectores amplios de la población. En términos prácticos, tres líneas serán determinantes:

1. **Solvencia real y no concesión:** si se evita la concesión irresponsable mediante evaluación en profundidad y regla de no entrega del crédito cuando el resultado es negativo se reduce el “stock” o número de contratos problemáticos que hoy acaban en pleito.

2. **Límites del coste más consecuencias civiles claras:** un límite objetivo del TAE, unido a la nulidad - solo devolución de capital- altera los incentivos y reduce la rentabilidad del crédito extremo, atacando una de las raíces fundamentales del sobreendeudamiento.
3. **Transparencia material en revolving:** la experiencia judicial muestra que la comprensión del mecanismo de amortización es clave; la Directiva exige explicaciones adecuadas y refuerza la presentación clara de elementos esenciales, lo que puede disminuir conflictos sobre falta de comprensión del coste.

No obstante, mientras la Directiva no se transponga y el Anteproyecto no se convierta en ley, la protección seguirá descansando en gran medida en el control judicial ex post (usura, transparencia, restitución), manteniendo el volumen de litigiosidad en masa.

6. A modo de conclusiones

- a. El sobreendeudamiento del consumidor es hoy un fenómeno estructural asociado a crédito de contratación inmediata, alto coste y amortización compleja, con especial incidencia de microcréditos litigiosos y revolving.
- b. La litigiosidad bancaria en masa es la consecuencia de un modelo de tutela predominantemente ex post.
- c. La Directiva (UE) 2023/2225, pendiente de transposición, pretende reorientar el sistema hacia el crédito responsable: ámbito ampliado, publicidad más estricta, información normalizada, y, sobre todo, solvencia en profundidad con regla de no concesión si el crédito no es sostenible.
- d. El Anteproyecto español añade un componente disuasorio relevante: límites objetivos de TAE y consecuencias civiles relevantes (“solo capital”), además de límites moratorios y exigencia de prestamista autorizado en microcréditos.

El reto institucional será desplazar el sistema desde “proteger litigando” hacia “proteger previniendo”, de modo que el juez deje de ser el mecanismo ordinario de corrección del mercado del crédito al consumo.

Accede a todas **nuestras publicaciones** a través de la web

Juezas y Jueces
para la **Democracia**

[Asociación](#) ▾ [Actividades](#) ▾ [Actualidad](#) ▾ [Internacional](#) ▾ [Publicaciones](#) [Contacto](#)



**Por una justicia independiente,
accesible y comprometida con los
derechos fundamentales.**

[Conoce nuestro trabajo](#) [Últimos comunicados](#)

La obligación de evaluación de solvencia de las entidades de crédito



Javier Ramos de la Peña

Magistrado de la Sección Mercantil del Tribunal de Instancia de Barcelona, Plaza núm. 11

En los últimos años, hemos asistido al nacimiento de un nuevo frente de litigiosidad en la jurisdicción civil que se une a las acciones por abusividad, falta de transparencia y usura: las demandas que solicitan la nulidad de préstamos por incumplimiento de la obligación de evaluación de solvencia de prestatario o beneficiario del crédito. Muchas de estas demandas se fundamentan en la normativa sobre crédito al consumo, actualmente representada por la Ley 16/2011, de 24 de junio, cuyo art. 14 consagra esta obligación a cargo del prestamista, obligación cuyo desconocimiento, al tener el carácter de norma imperativa, acarrearía (según quienes postulan estas acciones) la nulidad del préstamo (art. 6.3 CC). Debe tenerse en cuenta que la Directiva comunitaria en transposición de la cual se dictó esta ley, esto es, la Directiva (UE) 2008/48, de 23 de abril, ha sido recientemente derogada por la Directiva (UE) 2023/2225, de 18 de octubre, en transposición de la cual existe a día de hoy en trámite un Anteproyecto de nueva Ley de Contratos de Crédito al Consumo, de enero de 2026.

La evaluación de solvencia a cargo de las entidades de crédito no es, en efecto, una mera buena práctica que quede a discreción del mayor o menor compromiso de las mismas, sino una auténtica obligación jurídica vinculante y precontractual consagrada tanto en el ámbito normativo del crédito al consumo (Directiva UE 2023/2225, de 18 de

octubre y Ley de Crédito al Consumo) como en el del crédito inmobiliario (Directiva UE 2014/17 y art. 11 de la ley 5/2019, de 15 de marzo, del Crédito Inmobiliario), e incluso en normas de alcance general (art. 29 de la ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible). Su objeto es analizar las perspectivas de cumplimiento por parte del deudor de las obligaciones nacidas del contrato de crédito a partir de medios tales como la propia información facilitada por el mismo, lo que comprende fuentes de solvencia dinámicas como sus ingresos recurrentes y estáticas como su patrimonio, y los ficheros de solvencia patrimonial, ya sean públicos (CIRBE, dependiente del Banco de España) o privados. Su razón de ser no es tanto proteger a las entidades concedentes de una sobreexposición a créditos incobrables, sino tutelar a los consumidores frente al sobreendeudamiento, evitando que estos acumulen un nivel de pasivo que no se corresponda con su capacidad para atender a sus obligaciones.

Esta tendencia de nueva litigiosidad, a día de hoy ya en descenso, coincide aproximadamente en el tiempo con la alta resonancia que tuvo en España la STJUE de 11 de enero de 2024 (C-755/22, “Nárokuj”). En esta resolución, el Alto Tribunal comunitario respondía a una cuestión prejudicial remitida por la justicia checa en un litigio planteado por una empresa (Nárokuj) frente a una entidad financiera (EC Financial Services), en la que, tras subrogarse la actora en los derechos derivados de un crédito contraído previamente por un consumidor que ya estaba totalmente amortizado, se ejercitaba una acción que pretendía la declaración de defectuosa evaluación de solvencia junto con una condena dineraria por las cantidades que excedían del principal del préstamo.

Se defendía por la demandante que, con arreglo a la legislación checa, el incumplimiento de la obligación de evaluación de solvencia acarrea la pérdida del derecho a cobrar intereses y comisiones. La respuesta del TJUE puso en muy alto valor la obligación del art. 8 de la Directiva (UE) 2008/48, al concluir que las circunstancias de que el contrato estuviese íntegramente cumplido y que el consumidor no hubiese sufrido consecuencias perjudiciales no regulariza un incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia, pues de lo contrario se comprometería el efecto disuasorio, que no es solo evitar el sobreendeudamiento de los consumidores, sino también evitar la concesión irresponsable de crédito a personas insolventes, a modo de prevención general de esta práctica. Aclaró, también, que, dado que el prestatario original era un consumidor, la circunstancia de que hubiese sido cedido a una empresa para el ejercicio de acciones legales no impide la aplicación de la obligación de evaluación de solvencia en los créditos al consumo.



No obstante, esta sentencia no es ni mucho menos la primera dictada por el TJUE en esta materia, en la que el Tribunal de Luxemburgo ha desplegado un abundante “corpus” jurisprudencial que ha ido desgranando el alcance de esta obligación a cargo de las entidades de crédito. La primera sentencia relevante en esta materia se remonta al 27 de marzo de 2014 (Asunto C-565/12, “Le Crédit Lyonnais”), y le han seguido otras como la STJUE de 5 de marzo de 2020 (Asunto C-679/18 “OPR-Finance”), la STJUE de 10 de junio de 2021 (Asunto C-303/20 “Ultimo Porftolio Investment Luxemburgo”) y la STJUE de 24 de octubre de 2024 (Asunto C-339/23 “Horyzont”). Todas estas sentencias fueron dictadas a raíz de

cuestiones prejudiciales remitidas por tribunales de República Checa, Polonia y Francia, países en los que existe una norma nacional que prevé expresamente consecuencias civiles tales como la nulidad o ineficacia del contrato de préstamo o crédito como consecuencia del incumplimiento de la obligación de evaluación de solvencia.

La única cuestión prejudicial formulada al TJUE por un tribunal español hasta la fecha en esta materia se planteó por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Fuenlabrada el 31 de enero de 2024. Sin embargo, quedó desactivada al archivarse el asunto de origen por acuerdo extrajudicial de las partes, sin que el TJUE pudiese, en consecuencia, pronunciarse sobre las dudas suscitadas por el Órgano Jurisdiccional español. En concreto, la pregunta formulada era (entre otras, referidas a la Directiva 93/13/CE), la siguiente: “¿Los artículos 8 y 23 de la Directiva 2008/48 se oponen a una interpretación del Derecho nacional por la que, ante el incumplimiento por el prestamista de la obligación de evaluar la solvencia del consumidor, la mera previsión de sanciones administrativas excluye la posibilidad de declarar la nulidad del contrato de crédito o de imponer otra consecuencia civil?”.

Y es que, en España, a diferencia de lo que ocurre en los Estados indicados, la legislación de transposición no atribuye consecuencias civiles al incumplimiento de la obligación de evaluación de solvencia, sino solo administrativas, es decir, multas. En efecto, conforme al art. 34 de la Ley de Crédito al Consumo de 24 de junio de 2011 actualmente en vigor, el incumplimiento de las disposiciones de esta Ley por personas físicas y jurídicas distintas de las previstas en el apartado 2 será sancionado como infracción en materia de consumo, aplicándosele lo dispuesto en el régimen sancionador general de protección de los consumidores y usuarios. En el caso de las entidades de crédito, la obligación de evaluación de la solvencia se considerarán normas de ordenación y disciplina, y su incumplimiento se sancionará como infracción grave, de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. El Anteproyecto de 2026 amplía subjetivamente la consideración de esta infracción como de ordenación y disciplina a todos los prestamistas, sean o no entidades de crédito, pero sigue reduciendo las consecuencias de su comisión a las estrictamente administrativas sancionadoras. En similares términos lo contempla para el crédito inmobiliario el art. 44.1 de la Ley del Crédito Inmobiliario.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta la amplia discrecionalidad que las Directivas comunitarias parecen otorgar al legislador nacional para regular esta cuestión. La Directiva que ahora corresponde transponer en materia de crédito al consumo, de 18 de octubre de 2023, se limita a establecer en su art. 44, heredero del art. 23 de la Directiva 2008/48, que los Estados miembros determinarán el régimen de sanciones aplicables a cualquier

“ Y es que, en España, a diferencia de lo que ocurre en los Estados indicados, la legislación de transposición no atribuye consecuencias civiles al incumplimiento de la obligación de evaluación de solvencia, sino solo administrativas, es decir, multas”

infracción de las disposiciones nacionales adoptadas al amparo de la presente Directiva y adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar su ejecución, puntualizando que las mismas deberán ser efectivas, proporcionadas y disuasorias, una tríada de adjetivos potencialmente muy amplios que se arrastra desde 2008. El considerando 90 de la Directiva de 2023 confirma que la elección de las sanciones queda a discreción de los Estados miembros, y el considerando 91 reconoce que las normas nacionales vigentes sobre sanciones difieren considerablemente en toda la Unión, estableciendo como umbral mínimo sancionador “las multas como un elemento de las sanciones por tales infracciones”, sin marcar, no obstante, ningún límite más. Por su parte, la jurisprudencia del TJUE también parece dejar espacio a la discrecionalidad de los estados a la hora de regular estas consecuencias, siempre que las sanciones por incumplimiento de la obligación de solvencia sean efectivas, proporcionadas y disuasorias.

Las Audiencias Provinciales de España a las que han llegado apelación demandas de esta naturaleza han rechazado unánimemente que, con la legislación actual, pueda dejarse inoperante el contrato por incumplimiento de la obligación de evaluación de solvencia, ya será por vía de nulidad, rescisión o algún otro tipo de mecanismo de invalidez o ineficacia contractual. Así lo observamos, por ejemplo, en la SAP Granada (Sección 3ª) 65/2026, de 27 de febrero; la SAP Barcelona (Sección 4ª) 21/2026, de 22 de enero; o la SAP Ourense (Sección 1ª) 747/2025, de 24 de octubre, entre otras muchas. Por tanto, y a salvo de lo que pueda concluir el Tribunal Supremo, por el momento parece necesario un cambio legislativo para predicar consecuencias civiles del desconocimiento por las entidades de crédito de esta obligación jurídica.

Tú eres **nuestro** altavoz



¡SIGUENOS!



@jpdemocracia.bsky.social



@JpDemocracia



JJpdemocracia



Juezas y Jueces para la Democracia

JJpD

Cuando un local de negocio se convierte en vivienda



Alicia Visitación Martín

Magistrada del Tribunal de Instancia, nº 89 de Madrid

La conversión de locales de negocio en viviendas es algo cada vez más habitual en Comunidades de Propietarios. Hay que examinar cada caso concreto, ver qué tipo de autorizaciones se requieren para dicha transformación, si es necesario la conformidad de la Comunidad o sólo la licencia administrativa, cómo interpretar el título constitutivo, la afectación de elementos comunes...

Si no lo impide el título constitutivo es posible alterar el uso y transformar el local en vivienda. En este sentido se ha pronunciado, entre otras, la AP de Córdoba en su sentencia de fecha de 2 de junio de 2020: *“No se puede negar la posibilidad de transformación de local en vivienda en tanto no existe prohibición expresa del título constitutivo, así ya la sentencia del Tribunal Supremo de Sentencia de 21 de diciembre de 1.993, recurso 89/1991”*. El hecho de expresarse en la escritura de obra nueva y de constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal la descripción de los locales no impide que pueda cambiarse su uso. Cualquier limitación de las facultades dominicales no puede presumirse o interpretarse de manera extensiva (SAP Córdoba de 20 de diciembre de 2019), sin perjuicio de que la Comunidad pueda oponerse al ejercicio al ejercicio de actividades prohibidas por el párrafo 3 del art. 7.º de la Ley de Propiedad Horizontal(-dolosos para la finca , inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres); la sentencia del Tribunal Supremo 996/2007 de 20.9, dice que *“ las disposiciones del título en relación*

con el uso de determinados elementos de la comunidad no comportan necesariamente una adscripción definitiva si no la imponen de manera clara y precisa, sino que pueden implicar un destino originario susceptible de ser modificado por quien ostente facultades para ello sin necesidad de acudir al procedimiento de modificación del título, especialmente cuando afecten a las facultades dominicales de los copropietarios sobre los elementos privativos”.

“ La posibilidad amplia fijada por la Jurisprudencia para obras en locales no es aplicable a la conversión de local a piso”

La obtención de licencia administrativa para ejecutar las obras de conversión no exime del cumplimiento de las normas imperativas de la Ley de Propiedad Horizontal. En este sentido la STS de 24 de enero de 2024 recoge: “ii) Porque esta sala tiene declarado que la obtención de una licencia administrativa para la realización de las obras únicamente es útil a los efectos de verificar que su ejecución se ajustó a las prescripciones administrativas que se exigen por la ordenación urbanística, pero en nada exime del cumplimiento de las normas imperativas recogidas en la LPH respecto a la necesaria concurrencia del consentimiento de los copropietarios para que pueda otorgarse validez a las obras realizadas (sentencia 419/2013, de 25 de junio). iii) Y porque la posibilidad del cambio de uso no elimina el control de la comunidad. Y así, en la sentencia 286/2014, de 3 de septiembre”.

“Si los estatutos permiten efectuar operaciones de división sin necesidad del consentimiento de la comunidad, la junta de propietarios sólo tendrá que efectuar una actividad de control referente a que las obras no perjudiquen a elementos comunes ni a otros propietarios, y no afecten a la estructura, la seguridad, configuración o estado exterior



del edificio, pues si se respetan estas limitaciones, la junta lo único que tiene reservado es la atribución de nuevas cuotas de los espacios afectados por la reforma” (STS de 30 de septiembre de 2010).

Acudiendo al art. 7 de la LPH y la STS de 15 de noviembre de 2010, la alteración de cualquier elemento común produce de hecho una modificación del título constitutivo que debe ser necesariamente modificada por acuerdo unánime de los copropietarios. Si se trata de locales comerciales la posibilidad de realización de obras es más amplia, pues la finalidad comercial de los locales comporta la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes, dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales, salvo prohibición o limitación estatutaria establecida expresamente (STS de 10 de octubre de 2007 [RC n.º. 4116/2000]). *“Por las singulares características de los locales comerciales, en la práctica, el título constitutivo suele reconocer la posibilidad de que los titulares de los citados locales efectúen obras que afectan a algunos elementos comunes. Es frecuente establecer la posibilidad de que los titulares de los locales efectúen obras de segregación, agrupación, división o unión con otros departamentos, con el fin de que así se pueda adaptar el local a las distintas actividades comerciales a desarrollar”*.

Sin embargo, esta posibilidad más amplia de realizar obra para un local no es aplicable a la conversión de local a piso, y si afecta la obra a elementos comunes se ha de estar a la normativa imperativa y contar con la conformidad de la Comunidad de Propietarios.

No obstante, aunque se afecte a elementos comunes puede estimarse la pretensión de conversión. La STS de 15 de diciembre de 2020 analiza el supuesto de transformación de local en piso en que no se contaba con la autorización de la Comunidad de Propietarios, si bien consideró que tampoco se producía una alteración en la fachada y no encontrándose prohibida la transformación de uso en los estatutos. El supuesto sometido a examen trata de la conversión de huecos de dos ventanas en dos puertas, mediante la prolongación hasta el suelo. Resuelve esta sentencia a favor de la conversión, razonándolo, además, de, en la no prohibición en los estatutos, en que esta alteración de la fachada producía escaso impacto visual, no menoscabándose la seguridad del edificio o su estructura general ni se evidenciaba que perjudicara de alguna forma a los intereses de los demás propietarios o Comunidad.

Por último, para determinar si existe consentimiento tácito de la Comunidad a las

“ Resuelve esta sentencia a favor de la conversión, razonándolo, además, de, en la no prohibición en los estatutos, en que esta alteración de la fachada producía escaso impacto visual, no menoscabándose la seguridad del edificio o su estructura general ni se evidenciaba que perjudicara de alguna forma a los intereses de los demás propietarios o Comunidad”

obras que se han realizado, se habrá de estar al caso concreto y circunstancias concurrentes, no sólo al transcurso de tiempo.

La STS de 6 de marzo de 2013 recoge que existe voluntad tácita de los propietarios cuando mediante actos inequívocos se llega a esa conclusión, por el transcurso pacífico de dilatado período de tiempo sin formular reclamación, aunque no existe un concreto período de tiempo desde el que pueda considerarse que la obra ha devenido lícita dado que dependerá de si la cuestión se ha tratado en distintas juntas, si hubo requerimiento, etc. ¿Qué es lo que ocurre si los propietarios solicitan al administrador la celebración de junta para tratar el tema y no es convocada, no llega a celebrarse y finalmente consta la cesación de dicho administrador por descontento de la Comunidad?

Sólo puede apreciarse la existencia de consentimiento tácito ante hechos concluyentes e inequívocos del sentir interno, y puede considerarse que mostrado el sentir discrepante de los propietarios solicitando junta que no es convocada por el administrador que finalmente es cesado, es dudosa la estimación de la existencia de consentimiento tácito por hechos concluyentes.



Accede a todos **nuestros números** a través de la web

