



LEGAL NEWS

Lo más destacado del área Legal

Mayo 2025





Índice

El Tribunal Supremo confirma la responsabilidad de las entidades bancarias en supuestos de phishing	3
Principales aspectos del Real Decreto-ley 4/2025, de 8 de abril	4
Retracto arrendaticio urbano	5
Oferta Vinculante Confidencial (OVC) como Método Adecuado de Solución de Controversias (MASC), introducido por la Ley Orgánica 1/2025	6

El Tribunal Supremo confirma la responsabilidad de las entidades bancarias en supuestos de phishing

El Tribunal Supremo ha dictado recientemente una sentencia de fecha 9 de abril de 2025, de gran relevancia para la protección de los usuarios de servicios bancarios digitales, en la que refuerza la responsabilidad de las entidades financieras ante fraudes cometidos mediante suplantación de identidad y operaciones no autorizadas. En su fallo, el Alto Tribunal subraya que los bancos no pueden limitarse a cumplir formalmente con los protocolos técnicos de autenticación, sino que deben adoptar una actitud proactiva y diligente tanto en la prevención como en la gestión de estos incidentes.

La sentencia incide especialmente en que la mera existencia de sistemas de doble autenticación, como el envío de códigos por SMS, no exime a las entidades de su obligación de proteger a sus clientes. El Supremo considera que la banca debe supervisar de manera efectiva la seguridad de sus canales digitales y actuar con rapidez ante cualquier alerta o comunicación de posible fraude por parte de los usuarios. Así, si se producen operaciones no autorizadas y el cliente ha actuado con la diligencia debida, la entidad bancaria será responsable de los daños económicos sufridos, salvo que pueda acreditar una actuación fraudulenta o gravemente negligente por parte del cliente. El pronunciamiento del Tribunal Supremo interpreta de este modo lo dispuesto en el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de Servicios de Pago.

Este pronunciamiento supone un avance significativo en la protección de los consumidores frente a las crecientes amenazas de fraude electrónico. El Supremo refuerza la posición de los usuarios, quienes podrán reclamar con mayor respaldo la restitución de las cantidades sustraídas en caso de operaciones no autorizadas, siempre que hayan cumplido con las obligaciones básicas de custodia de sus credenciales y dispositivos. Además, la sentencia obliga a las entidades a revisar y mejorar sus sistemas de seguridad, así como sus protocolos de atención y respuesta ante incidentes de fraude.

En resumen, esta doctrina del Tribunal Supremo marca un antes y un después en la relación entre bancos y clientes en el ámbito digital. Para los usuarios, implica una mayor garantía de protección y la posibilidad de exigir responsabilidades a su entidad en caso de sufrir una estafa, mientras que para los bancos supone la necesidad de extremar la vigilancia y la diligencia en la gestión de la seguridad digital. Sin duda, este fallo contribuirá a elevar los estándares de protección y confianza en los servicios de banca online en nuestro país.

Nuestro equipo de derecho procesal cuenta con amplia experiencia en la reclamación de cantidades a entidades bancarias por este tipo de fraudes.



Principales aspectos del Real Decreto-ley 4/2025, de 8 de abril, sobre medidas urgentes para mitigar el impacto de la política arancelaria de Estados Unidos en la economía española y relanzar la actividad comercial. En adelante el “RDL”.

Estados Unidos ha incrementado aranceles, afectando sectores específicos de la economía española. Mediante el RDL, se pretende proteger a empresas y trabajadores, facilitar la liquidez, fomentar la inversión y diversificar mercados. A los anteriores efectos, se anuncia la movilización de un Plan de Respuesta y Relanzamiento Comercial cuya finalidad será dotar de financiación global al entorno empresarial por importe de 14.100 millones de euros.

A continuación, analizamos los principales aspectos recogidos del mencionado RDL:

1. Instrumentos financieros contemplados:

- Creación de una línea de avales de 5.000 millones de euros para empresas afectadas.
- Incremento del Fondo para la Internacionalización de la Empresa (FIEM) de 500 a 700 millones de euros.

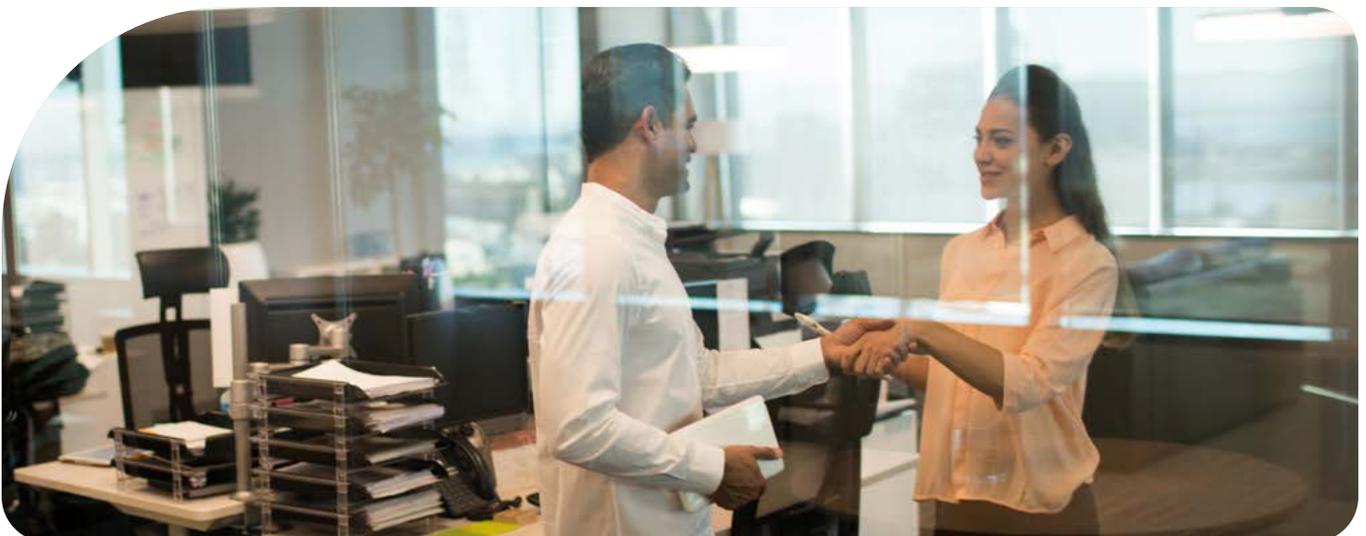
- Refuerzo de la cobertura de riesgos de internacionalización gestionada por CESCE, elevando el límite de cobertura a 15.000 millones de euros.

2. Suspensión de la causa de disolución prevista en el art. 363.1 e) de la Ley de Sociedades de Capital: las pérdidas de 2020 y 2021 que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social no serán consideradas para determinar la disolución de empresas hasta el cierre del ejercicio 2025.

3. Plazo extraordinario para la formulación de cuentas anuales: posibilidad de reformulación de cuentas hasta el 9 de mayo de 2025.

4. Equilibrio territorial: los fondos se distribuirán proporcionalmente según la exposición de cada comunidad autónoma al comercio con Estados Unidos.

5. Rendición de cuentas: el Ministro de Economía, Comercio y Empresa informará trimestralmente al Congreso de los Diputados sobre la evolución del Plan de Respuesta y Relanzamiento Comercial.



Retracto arrendaticio urbano



El Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha abordado en su sentencia de 21 de abril de 2025 la problemática existente en materia del derecho de tanteo y retracto arrendaticio urbano, estimando el recurso contra la resolución que reconoció el derecho de retracto de las viviendas de las que eran arrendatarios los demandantes. Para desestimar la pretensión inicialmente reconocida a los arrendatarios, la sentencia explica que la LAU de 1994 introdujo un cambio sustancial en la configuración de los derechos de adquisición preferente, reduciendo significativamente los supuestos en que proceden. Ello es así, dado que el art. 25.7 LAU contiene una norma explícitamente más reductora de los derechos

de adquisición preferente de los arrendatarios que su antecedente, el art. 47 LAU 1964, y para su aplicación debe constatar que concurren los supuestos de «venta conjunta» previstos en él, es decir, que: o bien, (i) el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el transmitente sea propietario en el edificio; o (ii) se vendan conjuntamente todos los pisos y locales del inmueble aunque se trate de distintos propietarios, considerando que estos son los únicos supuestos en los que procedería la exclusión de los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto).

En este caso, la compraventa objeto de litigio comprendía todas las unidades de las que la Empresa Municipal de Viviendas era titular en cada edificio al tiempo de la transmisión, aunque no se correspondían con la totalidad de las que configuraban los edificios. En lo que afecta al caso analizado, la transmisión comprendía todas las viviendas de las que la vendedora era propietaria en el concreto edificio al que pertenecían.

Igualmente se concluye que tampoco impedía la aplicabilidad del artículo 27.5 LAU el hecho de que esa venta se hiciera junto contra otras unidades/viviendas pertenecientes a otros edificios, dado que uno de los supuestos de hecho de aplicación de ese artículo es que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el arrendador era propietario en el edificio donde se ubiquen los pisos o locales arrendados.

Por tanto, que la venta forme parte de una operación más amplia es indiferente a estos efectos, al no impedirlo la Ley. La imposibilidad de ejercitar el derecho de retracto por el arrendatario se justifica en que la venta se realiza sobre un objeto distinto a aquel sobre el que recae el arrendamiento, al tratarse de una de las unidades mayores previstas en la Ley, ya sea la totalidad del edificio o la totalidad de los elementos de los que es propietario el arrendador en dicho edificio, siendo que la ley solo permite readquirir al retrayente el objeto propio del arrendamiento objeto de la venta cuando sea una unidad independiente.

Oferta Vinculante Confidencial (OVC) como Método Adecuado de Solución de Controversias (MASC), introducido por la Ley Orgánica 1/2025

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, el pasado día 3 de enero, con carácter previo a la interposición de demanda judicial, para determinados procedimientos, es obligatorio acudir a una negociación previa a través de las diferentes alternativas establecidas en la indicada Ley (conocidas como MASC), siendo una de las fórmulas previstas la Oferta Vinculante Confidencial (OVC).

Si bien habrá que estar al caso concreto, la OVC se muestra, a priori, como uno de los MASC más práctico y ágil. Esta OVC no es cualquier documento informal ni el típico requerimiento al que hasta ahora podríamos estar habituados.

Sobre la OVC, además de ser confidencial, es importante conocer lo siguiente:

- i. en relación con el contenido mínimo, deben quedar bien definidas las partes, la descripción del conflicto jurídico, propuesta que se realiza y el plazo para su aceptación, que como mínimo será de un mes;
- ii. es obligatorio, que si el acuerdo al que se propone llegar o el conflicto versa sobre un asunto cuya cuantía es superior a 2.000 €, tanto para emitir como aceptar la oferta deberá contarse con el asesoramiento de un abogado o abogada que deberá firmar también el acuerdo contigo.

Por último, esta oferta debe ser aceptada de manera expresa, y una vez aceptada, ambas partes están obligadas a cumplir lo acordado. Si embargo, si el destinatario no hace nada en el plazo otorgado, se entenderá que rehúsa la oferta, y se podrá interponer la demanda (acreditando que la oferta fue enviada y recibida para acreditar que se intentó una solución extrajudicial).



[Barcelona](#) · [Bilbao](#) · [Castellón](#) · [Madrid](#) ·
[Murcia](#) · [Las Palmas de Gran Canaria](#) · [Oviedo](#) ·
[Pamplona](#) · [Valencia](#) · [Vigo](#) · [Zaragoza](#)