

TRIBUNAL SUPREMO*Sentencia 1942/2025, de 22 de diciembre de 2025**Sala de lo Civil**Rec. n.º 5754/2021***SUMARIO:****Contrato de préstamo hipotecario. Cláusula de comisión de apertura. Proporcionalidad de la comisión.**

Con la condición legal de consumidora, celebró un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, por importe de 126.360 euros, que incluía, entre otras, una cláusula sobre comisión de apertura de 2.527,20 euros, y que, por tanto, representaba el 2% del capital prestado.

La consumidora presentó una demanda contra la entidad prestamista, en la que, en lo que ahora interesa, solicitaban la nulidad por abusivas de varias cláusulas de su contrato de préstamo, incluyendo la comisión de apertura, y la restitución de las cantidades abonadas como consecuencia de su aplicación. Demanda aceptada en primera instancia y apelación y se recurre en casación.

A efectos de examinar la abusividad de la condición general que nos ocupa, la jurisprudencia considera:

(i) Respecto de la buena fe, debe comprobarse que el prestamista tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, podía esperar razonablemente que este aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual.

(ii) Respecto del desequilibrio importante, que no cabe afirmar que una cláusula que establezca una comisión de apertura en un préstamo o crédito hipotecario no respete en todo caso el equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes que derivan del contrato, sino que habrá que valorar que el coste no sea desproporcionado en relación con el importe del préstamo o que los servicios que se retribuyen con esta comisión no están ya incluidos en otros conceptos cobrados al consumidor

Respecto de la proporcionalidad del importe en este caso la Sala declara, con todas las cautelas que supone el tener que examinar este requisito sin incurrir en un control de precios que una cláusula que suponía un porcentaje del capital entre el 0,25% y 1,50%, coste medio de comisiones de apertura en España accesibles en internet examinadas en las sentencias de jurisprudencia, no era desproporcionada, y no siendo este el caso, al suponer la comisión que nos ocupa el 2% del capital prestado, se establece que no respeta el equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes que derivan del contrato, siendo desproporcionada en relación con el importe del préstamo, y por tal razón, ha de apreciarse su carácter abusivo y mantener su nulidad.

PONENTE: PEDRO JOSE VELA TORRES

Magistrados:

IGNACIO SANCHO GARGALLO

RAFAEL SARAZA JIMENA

PEDRO JOSE VELA TORRES

TRIBUNAL SUPREMO**Sala de lo Civil****Sentencia núm. 1.942/2025**

Fecha de sentencia: 22/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 5754/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/12/2025

Síguenos en...



Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE GERONA SECCION N. 1

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen García Álvarez

Sentencia de señalamiento adicional

Transcrito por: MAJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 5754/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen García Álvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1942/2025

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

En Madrid, a 22 de diciembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Unión de Créditos Inmobiliarios S.A., representada por el procurador D. Javier Segura Zariquiey, bajo la dirección letrada de D.^a Silvia Blanco González, contra la sentencia n.º 322/2021, de 26 de mayo, dictada por la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Girona en el recurso de apelación núm. 388/2021, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm. 886/2020 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Girona. Ha sido parte recurrida D.^a Luisa, no personada en este recurso.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

En nombre y representación de D.^a Luisa se interpuso demanda, que fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Girona, contra la entidad Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., que concluyó por sentencia n.º 207/2021, de 18 de marzo, con el siguiente fallo:

«ESTIMO la demanda presentada por Luisa contra UNION DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS, S.A., y: DECLARO la nulidad de la cláusula de comisión de apertura y comisión por posiciones deudoras contenida en la escritura de préstamo hipotecario, y su correspondiente eliminación.

»CONDENO a la entidad financiera demandada a satisfacer el importe de 2.527,20 € más los intereses legales.

»CONDENO a la entidad demandada a las costas del proceso.»

SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la parte demandada.

Síguenos en...



2.-El recurso fue resuelto por la sentencia n.º 322/2021, de 26 de mayo, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Girona en el recurso de apelación núm. 388/2021, con el siguiente fallo:

«Desestimar el recurso de apelación formulado por el Procurador Javier Segura Zariquiey, en nombre y representación de UNION DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. contra la sentencia dictada por el JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 3 de Girona, en los autos de JUICIO de Procedimiento ordinario (Contratación art. 249.1.5) N.º 886/2020, con fecha 18/03/2021, y CONFIRMAR ÍNTEGRAMENTE la misma, con imposición al apelante de las costas de esta alzada y pérdida del depósito constituido.»

TERCERO.- Interposición y tramitación de recurso de casación

1.-En nombre y representación de Unión de Créditos Inmobiliarios S.A., se interpuso recurso de casación ante la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Girona.

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 13 de septiembre de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. contra la sentencia dictada, con fecha 26 de mayo de 2021, por la Audiencia Provincial de Girona (Sección 1.ª) en el rollo de apelación n.º 388/2021 dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 886/20, del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Girona.»

3.-Transcurrido el plazo concedido a la parte recurrida para que formalizara su oposición, sin haberlo hecho, quedó el presente recurso de casación pendiente de vista o votación y fallo.

4.-Al no solicitarse la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 18 de diciembre de 2025, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1.-El 22 de junio de 2004 D.ª Luisa, que tenían la condición legal de consumidora, celebró un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. por importe de 126.360 euros, que incluía, entre otras, una cláusula sobre comisión de apertura de 2.527,20 euros, y que, por tanto, representaba el 2% del capital prestado.

2.-D.ª Luisa, presentó una demanda contra la entidad prestamista, en la que, en lo que ahora interesa, solicitaban la nulidad por abusivas de varias cláusulas de su contrato de préstamo, incluyendo la comisión de apertura, y la restitución de las cantidades abonadas como consecuencia de su aplicación.

3.-Tras la oposición de la parte demandada, la sentencia de primera instancia estimó la demanda, declaró la nulidad de distintas cláusulas y entre ellas la de comisión de apertura, condenando a la entidad prestamista a pagar a la demandante las cantidades abonadas por su aplicación.

4.-La Audiencia Provincial, desestimó el recurso de apelación formulado por la entidad prestamista, manteniendo la nulidad de la comisión de apertura.

5.-La entidad de crédito demandada interpuso un recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial.

SEGUNDO.- Recurso de casación

Planteamiento:

Síguenos en...



«Primer Motivo.- Al amparo del artículo 477.1 de la Ley de E. Civil, por infracción de los artículos 80.1 y 82.1 del TRLCU en relación con el artículo 4.2 de la Directiva 93/13 en los términos interpretados por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y por la sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020 sobre la naturaleza y encuadramiento normativo de la cláusula de comisión de apertura por cuanto forma parte del precio del préstamo (primera previsión del artículo 4.2 de la Directiva 93/13) y no puede examinarse la adecuación de su importe respecto del coste de las actuaciones previas al préstamo que remunera (segunda previsión del artículo 4.2 de la directiva 93/13), justificándose su admisión en la oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo (STS 44/2019, de 23 de enero).

»Segundo Motivo: «Al amparo del artículo 477.1 de La ley de E. Civil, por infracción del artículo 82.1 del TRLCU en relación con el artículo 5.2b de la Ley 5/2009, sobre los criterios relevantes del juicio de abusividad de la cláusula de comisión de apertura por entender la sentencia recurrida, en contra de la STS 44/2019, que es abusiva por no haberse probado que corresponda a unos servicios efectivamente prestados y gastos acreditados, justificándose su admisión en la vulneración de esta jurisprudencia».

Dada la evidente conexión argumental y sustantiva entre los motivos, se resolverán conjuntamente, puesto que toda la controversia suscitada en el recurso de casación gira alrededor de la apreciación como abusiva de la comisión de apertura.

Decisión de la Sala. Desestimación

1.-La STJUE de 16 de marzo de 2023 (asunto C-565/21), a efectos de examinar la abusividad de la condición general que nos ocupa, consideró:

(i) Respecto de la buena fe, debe comprobarse que el prestamista tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, podía esperar razonablemente que este aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual (apartado 50).

(ii) Respecto del desequilibrio importante, que no cabe afirmar que una cláusula que establezca una comisión de apertura en un préstamo o crédito hipotecario no respete en todo caso el equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes que derivan del contrato, sino que habrá que valorar que el coste no sea desproporcionado en relación con el importe del préstamo o que los servicios que se retribuyen con esta comisión no están ya incluidos en otros conceptos cobrados al consumidor (apartados 51, 58 y 59).

2.-Una vez que el TJUE dictó la sentencia de 16 de marzo de 2023 (asunto C-565/21), esta sala acogió su doctrina en la sentencia 816/2023, de 29 de mayo, en la que comenzamos advirtiendo que no cabía una solución unívoca sobre la validez o invalidez de la cláusula que establece la comisión de apertura, puesto que dependerá del examen individualizado de cada caso, conforme la prueba practicada. Y que, desde el punto de vista casacional, lo único procedente era comprobar si la sentencia recurrida aplica los criterios establecidos por el TJUE para realizar los controles de transparencia y de abusividad de la cláusula en la que se recoge la comisión de apertura.

3.-Respecto de la proporcionalidad del importe, con todas las cautelas que supone el tener que examinar este requisito sin incurrir en un control de precios, consideramos, en las sentencias 816/2023, de 29 de mayo, 964/25 y 965/25, de 17 de junio, que una cláusula que suponía un porcentaje del capital entre el 0,25% y 1,50%, coste medio de comisiones de apertura en España accesibles en internet, no era desproporcionada, y no siendo este el caso, al suponer la comisión que nos ocupa el 2% del capital prestado, debemos establecer que no respeta el equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes que derivan del contrato, siendo desproporcionada en relación con el importe del préstamo, y por tal razón, ha de apreciarse su carácter abusivo y mantener su nulidad.

Por tanto, los motivos del recurso de casación deben ser desestimados.

TERCERO.- Costas y depósitos

Síguenos en...



1.-De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso de casación deben ser impuestas a la recurrente.

2.-Procede acordar también la pérdida de los depósitos constituidos de conformidad con la disposición adicional 15.^a, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A, contra la sentencia n.º 322/2021, de 26 de mayo, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Girona en el recurso de apelación núm. 388/2021.

2.º-Condernar a la recurrente al pago de las costas causadas por el recurso de casación desestimado, así como la pérdida del depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).