ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia
Avenida PROFESSOR LOPEZ PIÑERO (HISTORIADOR DE MEDICINA), 14 , CP: 46013, València Tlfno.: 961929130
Fax: 961929430, Correo electrónico: vaap11_val@gva.es

N.I.G.: 4625042120210034853
Tipo y número de procedimiento: Recurso de apelación 1008/2024 Negociado: F
Órgano origen: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Valencia. Plaza nº25 bis
Procedimiento origen: OR5 3161/2021
Materia: Nulidad de condiciones generales de la contratación

Apelante ABANCA BANCO BILBAO VIZCAYA SA
Abogado/a: [redacted]
Procurador/a: [redacted]

Apelado [redacted]
Abogado/a: D.MIGUEL PARDO DE VERA MORENO
Procurador/a: [redacted]

SENTENCIA Nº389/2026

==========
Ilmos/as. Sres/as.
Presidente
Dª. MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA
Magistrados/as
DÑA. SANDRA GIL VICENTE
D. JORGE DE LA RÚA NAVARRO
==========

GENERALITAT VALENCIANA

En Valencia, a diez de abril de dos mil veintiséis.

Vistos por la Sección Undécima de esta Audiencia Provincial, siendo ponente el/la Ilmo/a. Sr/Sra. D/Dña. SANDRA GIL VICENTE, los autos de Procedimiento ordinario (contratación - 249.1.5) 3161/2021 Sección Civil del Tribunal de Instancia de Valencia. Plaza nº25 bis sobre Nulidad de condiciones generales de la contratación, pendientes ante la misma en virtud del recurso de apelación interpuesto por ABANCA BANCO BILBAO VIZCAYA SA , representado por el Procurador [redacted] y asistido del Letrado [redacted]

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	1/20

[redacted] contra [redacted] representado por el Procurador [redacted] y asistido del Letrado D. MIGUEL PARDO DE VERA MORENO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. -

El órgano judicial de Sección Civil del Tribunal de Instancia de Valencia. Plaza nº25 bis, en fecha 14 de mayo de 2024 en el Procedimiento ordinario (contratación - 249.1.5) 3161/2021 que se tiene dicho, dictó sentencia conteniendo el siguiente pronunciamiento: "Estimo la demanda interpuesta por [redacted] frente a BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA y declaro nulas las cláusulas de reclamación de posiciones deudoras y de comisión de apertura contenidas en la escritura pública de fecha 23/11/2010, condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración, y a abonar a la parte demandante la cantidad de 660 euros en concepto de comisión de apertura, más intereses legales desde el pago, con imposición de costas a la demandada."

SEGUNDO. -

Contra dicha sentencia, se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación procesal de ABANCA BANCO BILBAO VIZCAYA SA , y admitido el recurso de apelación, remitidos que fueron los autos a esta Audiencia y tras los trámites legales oportunos, se señaló para deliberación y votación el día 23 de marzo de 2026.

TERCERO. -

Se han observado las prescripciones y formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes y planteamiento del recurso.- Frente a la sentencia de instancia, cuyo fallo aparece transcrito en el antecedente primero de la presente resolución, se alza en apelación la entidad demandada en recurso limitado

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	2/20

a sostener, en síntesis, la validez de la comisión de apertura. Por tanto, se solicita que se revoque la sentencia de instancia al estimar el motivo del recurso, con el consecuente pronunciamiento en costas.

Conferido el oportuno traslado a la parte actora y apelada, presentó escrito oponiéndose al recurso interpuesto de adverso, solicitando su desestimación con imposición de costas.

SEGUNDO.- Examen y resolución del recurso.- Motivo de apelación. Nulidad de la cláusula que establece una comisión de apertura.-

2.1.- La entidad bancaria demandada recurre la sentencia de instancia al estar disconforme con la declaración de nulidad de la cláusula que establece una comisión de apertura, al considerar que la misma es válida y que no vulnera los parámetros tenidos en cuenta en la sentencia de instancia a la hora valorar la misma.

2.2.- La resolución del recurso, frente a los argumentos expuestos por la recurrente en su escrito, requiere establecer el marco legal y jurisprudencial que permite evaluar la validez de la citada comisión de apertura y que sirve de fundamento al criterio establecido por esta sección bis de la Audiencia Provincial de Valencia, todo ello teniendo en cuenta, tratándose de un materia afectada por la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO 1993, L 95, p. 29; correcciones de errores en DO 2015, L 137, p. 13, y en DO 2023, L 17, p. 100), y por la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010, que, por el principio de "*prevalencia de la aplicación del Derecho de la Unión sobre las normativas nacionales*" (STJUE 9/09/2021, asunto C-107/19), la cuestión debatida en este procedimiento necesariamente debe ser resuelta a la luz de la jurisprudencia establecida por el TJUE, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 4 bis de la LOPJ, en el que,

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593- YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	3/20

imperativamente, se establece el principio de primacía y superioridad de esta jurisprudencia sobre los órganos judiciales nacionales, cuyo primer apartado dispone que "*los Jueces y Tribunales aplicarán el Derecho de la Unión Europea de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea*".

Al respecto cabe destacar, en primer lugar, que la STJUE de fecha 16 de marzo de 2023 (asunto C-565/2021), dio respuesta a las cuestiones prejudiciales formuladas por el Tribunal Supremo sobre la comisión de apertura, y concluyó que la misma no forma parte del precio, ni es un elemento sustancial del contrato, en tanto que la obligación de retribuir los servicios relacionados con el estudio, la concesión o tramitación del préstamo y otros servicios similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionados con motivo de la concesión de un crédito. no forman parte de los compromisos principales que resultan de un contrato de crédito, y la consecuencia de ello es que la comisión de apertura queda sometida al control de abusividad como cualquier otra cláusula no esencial del contrato al quedar fuera del ámbito del art. 4.2 de la Directiva 93/13.

Se abandona, por tanto, como ha hecho el Tribunal Supremo en la Sentencia 816/2023 de 29 de mayo, aplicando la citada sentencia del TJUE, la jurisprudencia derivada de la STS 44/2019 en virtud de la cual no cabía control de contenido si la comisión de apertura, en cuanto se consideraba como elemento esencial del contrato, era transparente.

De ahí que el TJUE considere que la cláusula que impone la comisión ha de ser no solo comprensible gramaticalmente para el consumidor, sino transparente, ya que ha de permitirle conocer el funcionamiento concreto del mecanismo al que se refiere la cláusula y su trascendencia económica y jurídica, y en particular, ha de permitir al consumidor estar *"en condiciones de evaluar, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas que se deriven para él"*, de donde resulta preceptivo, añade el Tribunal, que *"la <u>naturaleza de los servicios efectivamente proporcionados pueda razonablemente entenderse o deducirse del contrato en su conjunto</u>"*, exigiendo además que *"el consumidor debe poder comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos o entre los servicios*

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593- YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	4/20

que estos retribuyen" (apartado 32).

Por ello se impone al Juez comprobar si la entidad prestamista (apartado 35) *"ha comunicado al consumidor los elementos suficientes para que éste adquiera conocimiento del contenido y funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de la comisión de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo"* pues solo así, *"el consumidor tendrá conocimiento de los motivos que justifican la retribución correspondiente a esta comisión"*.

Y los elementos que el Juez debe considerar para comprobar el carácter claro y comprensible de la cláusula son, además del tenor de la cláusula examinada, la información ofrecida por la entidad financiera el prestatario, *"teniendo en cuenta el nivel de atención que puede esperarse de un consumidor medio normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz"* -apartado 40-, información que, como señala el Tribunal, tiene "*una importancia fundamental para el consumidor, pues en función, principalmente de ella, decide si desea quedar vinculado contractualmente adhiriéndose a las condiciones redactadas de antemano por un profesional"* (apartado 42).

Y, por otro lado, si bien la indicada STJUE de 16 de marzo de 2023 señala que si bien la comisión de apertura, por sí misma, no puede ser entendida como una cláusula abusiva en todo caso, no obstante puede ser declarada como tal en atención a las circunstancias del caso concreto en el que la misma sea objeto de examen de abusividad, pues así se declara en el parágrafo 59 al señalar que *"una cláusula contractual regulada por el Derecho nacional que establece una comisión de apertura, comisión que tiene por objeto la remuneración de servicios relacionados con el estudio, el diseño y la tramitación singularizada de una solicitud de préstamo o crédito hipotecario, los cuales son necesarios para su concesión, no parece, sin perjuicio de la comprobación que deberá efectuar el juez competente, que pueda incidir negativamente en la posición jurídica en la que el Derecho nacional sitúa al consumidor, a menos que no pueda considerarse razonablemente que los servicios proporcionados como contrapartida se prestan en el ámbito de las prestaciones antes*

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593- YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	5/20

descritas o que el importe que debe abonar el consumidor en concepto de dicha comisión sea desproporcionado en relación con el importe del préstamo", lo que conlleva la necesidad de analizar la cláusula en cada caso en concreto, atendidas las circunstancias, pues una misma comisión de apertura podrá ser o no abusiva en atención, fundamentalmente, al tipo de información facilitada al consumidor y al cumplimiento de las condiciones que la propia legislación bancaria impone para la validez de una comisión, según implique la existencia o no de desequilibrio en la posición del consumidor dentro del contrato, aunque tratándose de una cláusula de naturaleza accesoria, al no responder a ningún servicio complementario o prestación adicional que el consumidor haya solicitado o, en su caso, hubiera podido rechazar, puede ser nula por abusiva en caso de contratos con intervención de consumidores y en ausencia de negociación individual pues implica, en detrimento del consumidor, una carga económica desequilibrada.

La sentencia del Tribunal Supremo 816/2023 establece los elementos que debe comprobar el juez nacional para valorar si la cláusula es clara y comprensible en cuanto a sus consecuencias jurídicas y económicas, e indica las siguientes pautas o criterios:

"(I) Evaluar las consecuencias económicas que se derivan para el consumidor de dicha cláusula, lo que conllevará que pueda entender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos en ella.

(II) Verificar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos en el contrato o entre los servicios que estos retribuyen.

(III) Comprobar que la entidad financiera ha suministrado la información obligatoria conforme a la normativa nacional y si la ha incluido en su oferta o publicidad previa en relación con el tipo de contrato suscrito

(IV) Valorar la especial atención que el consumidor medio presta a una cláusula de este tipo, en la medida en que estipula el pago íntegro de una cantidad sustancial desde el momento de la concesión del préstamo o crédito".

Y añade que:

"(I) A los efectos de que el prestatario pueda ser consciente de la carga

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	6/20

económica de la comisión de apertura, el prestamista no tiene obligación de precisar en el contrato la naturaleza de todos los servicios proporcionados como contrapartida de la comisión de apertura, pero la naturaleza de tales servicios debe poder entenderse razonablemente o deducirse del contrato en su conjunto (apartado 32).

(II) En concordancia con el control de transparencia que se realiza respecto de otras cláusulas contractuales, conforme a la propia jurisprudencia del TJUE, ha de darse especial relevancia a la información que la entidad financiera debe ofrecer preceptivamente conforme a la normativa nacional, como la publicidad ofrecida sobre esa modalidad contractual (apartados 42 y 43). Más específicamente, el apartado 35 precisa:

«Incumbe al juez nacional comprobar si la entidad financiera ha comunicado al consumidor elementos suficientes para que éste adquiera conocimiento del contenido y del funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de la comisión de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo. De este modo, el consumidor tendrá conocimiento de los motivos que justifican la retribución correspondiente a esta comisión (véase, por analogía, la sentencia de 26 de febrero de 2015, Matei, C-143/13 , EU:C:2015:127 , apartado 77) y podrá, así, valorar el alcance de su compromiso y, en particular, el coste total de dicho contrato».

(III) De dicha información, el juez debe poder deducir que el prestatario está en condiciones de evaluar las consecuencias económicas derivadas de la cláusula y de entender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida.

(IV) También ha de valorarse la ubicación y estructura de la cláusula en el contrato (apartado 46).".

Por último, la reciente Sentencia de 30 de abril de 2025 de la Sala Octava del TJUE dictada en el asunto C 699/23 Caja Rural de Navarra, abunda en la cuestión de la necesaria transparencia sustancial de la comisión de apertura en los préstamos hipotecarios.

En este sentido, y planteada por el órgano jurisdiccional remitente si la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la que consideró que la cláusula que establece una comisión de apertura no es en sí misma abusiva al limitar el control al

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	7/20

solapamiento con otros conceptos y a la proporcionalidad con el coste medio de las comisiones de apertura, es compatible con la Sentencia del TJUE de 16 de marzo de 2023 antes citada, el TJUE expone que "*El artículo 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una jurisprudencia nacional que, a la vista de la normativa nacional que preceptúa que la comisión de apertura de un préstamo hipotecario retribuye los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación del préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, considera que la cláusula que impone tal comisión al consumidor satisface la exigencia de transparencia derivada del citado artículo 5, sin que dicha cláusula especifique detalladamente todos los servicios prestados a cambio de esa comisión al comunicarse el tipo de interés propuesto ni indique una tarifa horaria y sin que la entidad bancaria facilite al consumidor facturas detalladas en las que figure el desglose de esos servicios y los impuestos correspondientes, <u>siempre que el consumidor esté en condiciones</u> de evaluar las consecuencias económicas que se deriven para él, de <u>comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por la referida cláusula</u> y de comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos por el contrato ni entre los servicios que dichos gastos retribuyen*".

Por tanto, pone el acento en la posibilidad del consumidor de "*evaluar las consecuencias económicas que se deriven para él, de comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por la referida cláusula y de comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos por el contrato ni entre los servicios que dichos gastos retribuyen*".

Y, además, respondiendo a la posibilidad de expresar el importe de la comisión en forma de porcentaje aplicado a la totalidad del préstamo concedido, se pronuncia la misma resolución, señalando que los artículos 3 y 5 de la Directiva 93/13 tampoco se oponen a que el precio de los servicios cubiertos por la cláusula que estipula una comisión de apertura, en los términos definidos por la normativa nacional, "*se exprese en forma de un porcentaje aplicado al importe del préstamo concedido*", pero

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	8/20

nuevamente lo condiciona a la posibilidad del consumidor de "*evaluar las consecuencias económicas que para él se deriven de esa cláusula, de comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por dicha cláusula y de comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos por el contrato. En dicho supuesto, tal cláusula no debe crear, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato*".

Y, por último, en la tercera de sus declaraciones, respondiendo a si es acorde la jurisprudencia nacional que declara la validez de dicha cláusula cuando "*indica claramente el importe adeudado por ese concepto y si tal importe no supera un límite máximo correspondiente al coste medio de las comisiones de apertura resultante de estadísticas nacionales, pese a la falta de precisiones sobre los servicios retribuidos y sobre el precio de cada uno de esos servicios*" establece que los citados artículos de la Directiva 93/13 no se oponen a la jurisprudencia nacional que estima que esa cláusula "*puede no causar, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, y ello sin que el profesional esté obligado a detallar la naturaleza de los servicios remunerados por esa comisión ni el coste de cada uno de ellos*", pero esta vez establece que "*siempre que la posible existencia de tal desequilibrio pueda ser objeto de un control efectivo por el juez competente de acuerdo con los criterios que emanan de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, comparando, si es necesario, el importe de una comisión de apertura impuesta a un prestatario y el coste medio de las comisiones de apertura identificadas en un período reciente".*

En iguales términos se pronuncia la STJUE de igual fecha, de 30 de abril de 2025, en el recurso C-39/24, que igualmente pone de relieve que la exigencia de transparencia no solo ha de ser meramente formal o gramatical, sino material o de contenido.

En efecto, conforme expone, "*36. Por lo tanto, para proporcionar una respuesta útil al órgano jurisdiccional remitente, procede considerar que, mediante su primera cuestión prejudicial, este pregunta, en esencia, si el artículo 5 de la*

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593- YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	9/20

Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una jurisprudencia nacional que, a la vista de la normativa nacional que preceptúa que la comisión de apertura retribuye los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación de un préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, considera que la cláusula que impone tal comisión al prestatario satisface la exigencia de transparencia, sin que dicha cláusula especifique detalladamente los servicios prestados a cambio de esa comisión ni el tiempo necesario para llevarlos a cabo.

37. A este respecto, el Tribunal de Justicia ha subrayado que la exigencia de transparencia que figura en el artículo 5 de la Directiva 93/13 no puede limitarse al carácter comprensible de las cláusulas contractuales desde un punto de vista formal y gramatical, sino que, por el contrario, toda vez que el sistema de protección establecido por dicha Directiva se basa en la idea de que el consumidor se halla en una situación de inferioridad respecto al profesional en lo relativo, en particular, al nivel de información, la exigencia de redacción clara y comprensible de las cláusulas contractuales y, por tanto, de transparencia, a que obliga la propia Directiva, debe interpretarse de manera extensiva [sentencia de 16 de marzo de 2023, CaixaBank (Comisión de apertura de préstamo), C-565/21, EU:C:2023:212, apartado 30 y jurisprudencia citada].

38. Así pues, la mencionada exigencia debe entenderse en el sentido de que no solo impone que la cláusula en cuestión sea comprensible para el consumidor en un plano gramatical, sino también que el contrato exponga de manera transparente el funcionamiento concreto del mecanismo al que se refiere la cláusula de que se trate y, en su caso, la relación entre ese mecanismo y el prescrito por otras cláusulas, de manera que el consumidor esté en condiciones de evaluar, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas que se deriven para él [sentencia de 16 de marzo de 2023, CaixaBank (Comisión de apertura de préstamo), C-565/21 , EU:C:2023:212 , apartado 31 y jurisprudencia citada].

39. De esa jurisprudencia no se desprende que el prestamista esté obligado a precisar en el contrato de que se trate la naturaleza de todos los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos en una o varias cláusulas contractuales. No obstante, habida cuenta de la protección que la Directiva 93/13

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	10/20

pretende conceder al consumidor por el hecho de encontrarse en una situación de inferioridad con respecto al profesional, tanto en lo que respecta a la capacidad de negociación como al nivel de información, es necesario que la naturaleza de los servicios efectivamente proporcionados pueda razonablemente entenderse o deducirse del contrato en su conjunto. Además, el consumidor debe poder comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos o entre los servicios que dichos gastos retribuyen [sentencias de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 43, y de 16 de marzo de 2023, CaixaBank (Comisión de apertura de préstamo), C-565/21, EU:C:2023:212, apartado 32].

40. A este respecto, en el apartado 70 de la sentencia de 16 de julio de 2020, CaixaBank y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 y C-259/19, EU:C:2020:578), el Tribunal de Justicia puntualizó que incumbe al juez nacional comprobar si la entidad financiera ha comunicado al consumidor elementos suficientes para que este adquiera conocimiento del contenido y del funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de la comisión de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo. De este modo, el consumidor tendrá conocimiento de los motivos que justifican la retribución correspondiente a esta comisión y podrá, así, valorar el alcance de su compromiso y, en particular, el coste total de dicho contrato [sentencia de 16 de marzo de 2023, CaixaBank (Comisión de apertura de préstamo), C-565/21, EU:C:2023:212, apartado 35 y jurisprudencia citada].

41. El carácter claro y comprensible de una cláusula como la controvertida en el litigio principal debe apreciarse por el juez competente a la vista de todos los elementos de hecho pertinentes, en particular, el tenor de la cláusula examinada, la información ofrecida por la entidad financiera al prestatario, incluida la que esté obligada a ofrecer conforme a la normativa nacional pertinente, y la publicidad que dicha entidad realice en relación con el tipo de contrato suscrito, todo ello teniendo en cuenta el nivel de atención que puede esperarse de un consumidor medio normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz [sentencia de 16 de marzo de 2023, CaixaBank (Comisión de apertura de préstamo), C-565/21, EU:C:2023:212, apartado 40].

42. Por lo que respecta al momento en que debe informarse al consumidor, el

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	11/20

Tribunal de Justicia ha declarado que reviste una importancia fundamental para el consumidor disponer, antes de la celebración del contrato, de información sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración. El consumidor decide si desea quedar vinculado por las condiciones redactadas de antemano por el profesional basándose en particular en esa información [sentencias de 9 de julio de 2020, Ibercaja Banco, C-452/18, EU:C:2020:536, apartado 47, y de 12 de enero de 2023, D. V. (Honorarios de abogado-Principio de la tarifa por hora), C-395/21, EU:C:2023:14, apartado 39]."

Y si bien, como continúa razonando, esta exigencia de transparencia "*no implica que la entidad bancaria esté obligada a detallar con precisión la naturaleza de los servicios prestados como contrapartida de la comisión de apertura, ni el volumen horario dedicado a la prestación de cada uno de esos servicios, siempre que la cláusula en cuestión respete el marco legislativo nacional*", ni tampoco que "*esté obligada a proporcionar al consumidor facturas que detallen la naturaleza de los servicios proporcionados, siempre que el juez nacional pueda controlar la realidad de esos servicios*", no obstante ello, reitera que "*la apreciación del carácter «claro y comprensible», en el sentido del artículo 5 de la Directiva 93/13, de una cláusula contractual como la controvertida en el litigio principal debe ser efectuada por el juez nacional a la luz de todos los elementos de hecho pertinentes y teniendo en cuenta todas las circunstancias que concurran en la celebración del contrato*", tomando en consideración, "*en particular, la información que la entidad haya facilitado al prestatario en las diferentes etapas previas a la firma del contrato de préstamo, incluida la información que la entidad bancaria esté obligada a facilitar con arreglo a la normativa nacional*", de modo que concluye que "*satisface la exigencia de transparencia una cláusula contractual que, de acuerdo con la normativa nacional, estipula el pago por el consumidor de una comisión de apertura, cuyo destino es remunerar los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación de un préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, que no contiene la descripción detallada de la naturaleza de esos servicios ni la indicación del tiempo dedicado a prestarlos, siempre que el consumidor esté en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que se deriven para él, de <u>comprender la naturaleza de</u>*

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	12/20

los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por la referida cláusula y de comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos por el contrato o entre los servicios que dichos gastos retribuyen".

Expuestas así las citadas sentencias, no cabe sino concluir que los pronunciamientos de éstas inciden en la necesaria transparencia sustancial de la cláusula que regula la comisión de apertura, criterio cualitativo que se impone sobre el cuantitativo (Catedrático de Derecho Mercantil Alberto J. Tapia), y la posibilidad del pleno control judicial.

En efecto, conforme a la propia literalidad de la conclusión del Alto Tribunal europeo precitada, aun consciente de la concurrencia de una norma nacional que regula la comisión de apertura, pues así lo cita, no basta con que el consumidor esté en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que se deriven para él -lo que apunta al criterio cuantitativo del coste-, sino que, además, como expresa y literalmente añade, se exige, desde un punto de vista cualitativo, a pesar de la precitada regulación legal, que el consumidor esté en condiciones "*de comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por la referida cláusula*", así como "*de comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos por el contrato o entre los servicios que dichos gastos retribuyen*".

Por tanto, más allá de la indicación del coste de la comisión y su forma de pago, mantiene el TJUE, o refuerza, que la entidad prestamista tiene una especial obligación de proporcionar suficiente información al prestatario sobre cuáles son esos servicios por los que abona la citada comisión -al menos "*es necesario que la naturaleza de los servicios efectivamente proporcionados pueda razonablemente entenderse o deducirse del contrato en su conjunto*"-, sin perjuicio de la posibilidad de que los mismos no consten en la escritura pero, indudablemente, debe haber sido informado de ellos, pues no de otra manera puede conjugarse con la posibilidad real de que el consumidor pueda comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por la referida cláusula,

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593- YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	13/20

y con la posibilidad del control judicial sobre la realidad de su existencia y de la buena fe contractual y la inexistencia de desequilibrio, así como de su correspondencia con servicios realmente prestados por la entidad. En definitiva, reitera y ratifica lo que ya sostenía la citada STJUE de 16 de marzo de 2023 (asunto C-565/21), en el apartado 35 antes transcrito, cuando impone al Juzgador "*comprobar si la entidad financiera ha comunicado al consumidor elementos suficientes para que este adquiera conocimiento del contenido y del funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de la comisión de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo*".

2.3.- Por consiguiente, sentada la doctrina jurisprudencial del TJUE, a que quedan sometidos y vinculados los Tribunales nacionales, conforme al precitado principio de supremacía y prevalencia del derecho europeo, ex art. 4 LOPJ, se trata, como así se deduce de la misma, de examinar caso por caso, pues la calificación como abusiva dependerá de las circunstancias específicas de la celebración de cada contrato, incluida la información específica facilitada por cada profesional a cada consumidor, lo que lleva al análisis de la concreta prueba practicada en el procedimiento.

En el caso concreto enjuiciado, se aportó con la demanda escritura de préstamo hipotecario en la que consta *"Este préstamo devenga una comisión de apertura del 1% sobre el capital total del préstamo (con un mínimo de 600 EUROS), que se liquida y se abona en este acto por la parte prestataria al Banco, mediante cargo que éste hace de su importe en la cuenta corriente abierta a nombre de aquélla."*.

Sin embargo, aun cuando pueda ser clara desde un punto de vista formal o gramatical en cuanto a su coste, por el contrario, nada se describe en la cláusula, ni se deduce tampoco del contrato en su conjunto, desde el punto de vista de la exigible transparencia material, sobre la naturaleza de la comisión, ni siquiera vagamente por remisión a su regulación legal, en orden a que el consumidor, conforme exige la reiterada doctrina jurisprudencial vinculante del TJUE, "*adquiera conocimiento del contenido y del funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de la comisión*

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593- YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	14/20

de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo".

En este caso, tampoco consta aportada la previa oferta vinculante que hubiere podido emitirse, sin que la simple mención de su existencia, y concordancia con la escritura, por parte del Notario, permita considerar otra información distinta a la misma vaga referencia que contiene la escritura pública, sin más información añadida.

Siendo que en todo caso la carga de la prueba de la información y de la realidad de la negociación compete al prestamista, no consta en el presente supuesto que la cláusula fuera objeto de negociación alguna, ni que se facilitara al consumidor información precontractual de ningún tipo, por cuanto que**,** como se reitera, no ha sido aportada a las actuaciones la oferta vinculante a fin de posibilitar si en ella, a diferencia de lo consignado en la escritura, añadía alguna referencia a su función dentro del contrato que subsanara la falta de concreción al respecto.

Tampoco se aporta folleto informativo o publicidad alguna de las condiciones financieras aplicables al contrato de préstamo, del que pueda inferirse, racionalmente, su alcance en cuanto a su función o contenido, ya fuere de forma expresa, o incluso, al menos, por remisión a la normativa legal que lo regula, que permitiera ser conocido por el demandante antes de la propia aceptación del contrato, ni resulta del texto de la escritura que se proporcionara dicha información, lo que no puede deducirse de la mera intervención del fedatario público, ausencia de información que constituye una cuestión primordial a la vista de la doctrina tanto del TJUE como del Tribunal Supremo. Es de destacar que la comisión estipulada no redunda en beneficio del prestatario, que no recibe a cambio prestación adicional alguna que vaya más allá de la propia concesión del préstamo con todos sus derechos y obligaciones, por lo que los posibles gastos se refieren, exclusivamente, a la fase de preparación de la escritura de préstamo hipotecario, con todas las actuaciones que ha estimado conveniente realizar el prestamista para conformar su declaración de voluntad (estudio de la documentación pertinente, de solvencia, trabajo de sus propios empleados en la preparación del contrato y análisis de

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593- YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	15/20

riesgos); y en estas circunstancias el consumidor se ve imposibilitado de valorar el alcance de la comisión impuesta, o si existe solapamiento con otras cláusulas, porque no se sabe exactamente qué es lo que se está retribuyendo, pues no ha sido adecuadamente informado. Por otro lado, no se prevé una prestación similar a cargo del prestamista en favor del prestatario por los gastos en que éste haya podido incurrir a los mismos efectos (v. gr. consulta a otras entidades), por lo que produce un desequilibrio entre las partes por una evidente falta de reciprocidad. Y además dicha comisión la impone unilateralmente el Banco y de forma automática por el mero hecho de autorizar la concesión del préstamo, trasladando el coste propio del negocio del prestamista a la parte prestataria que ve mermado con ello el capital prestado (objeto principal del contrato) tras la primera disposición, vulnerando con ello postulados de buena fe en perjuicio del consumidor, a lo que debe añadirse que del hecho de que nuestra legislación regule tal comisión no deriva su obligatoria imposición por el prestamista, ni su mera reglamentación justifica su imposición sin la debida información, elemento esencial a la vista de la doctrina analizada.

Como señala la sección undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, sentencia de 9 de junio de 2025 (ROJ: SAP V 1122/2025 - ECLI:ES:APV:2025:1122)Sentencia: 421/2025 Recurso: 718/2023 y SAP, Civil sección 11 del 03 de marzo de 2025 (ROJ: SAP V 512/2025 - ECLI:ES:APV:2025:512) Sentencia: 156/2025 Recurso: 1269/2023 que argumenta (análoga la anterior) que:

"*4.En momento alguno del documento público se desprende -siquiera deduce- que el Notario autorizante informase del significado de tal comisión y la mera expresión de que no existe contradicción ente el contenido de la Oferta Vinculante y las cláusulas financieras (cuando, por otro lado, la comisión de apertura no rellena ese último concepto) tampoco implica esa información necesaria.*

Igualmente, que el proyecto de escritura estuviese a disposición del prestatario no exime al profesional de la prestación de tal información por ser un deber proactivo.

La referencia en tal escritura pública a la Orden Ministerial Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios -si bien define esa comisión de apertura- no constituye un texto legal, y

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593- YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	16/20

por ende no puede predicarse por su propia naturaleza ser de conocimiento general por los consumidores.

5.La dicción literal no rellena la explicación sobre la carga jurídica de esta comisión que siquiera menciona responder a gastos o servicios de la entidad financiera y es de una leyenda absolutamente aséptica para fijar que debe pagarse 928 euros el día de concertación del préstamo

Que su cuantía venga expresada y determinada es irrelevante a tes efectos.

6. Que no concurra, además, en este caso una comisión de estudio no resta para que esa cláusula sea abusiva por desconocimiento efectivo del servicio que se cobra.

La abusividad del pacto radica, precisamente, en no concretarse y por ende no saberse ni siquiera justificarse esos servicios comisionados.”.

En este punto es de destacar que, según reiterada y nutrida jurisprudencia del Tribunal Supremo, la lectura de la escritura, las advertencias notariales, o el hecho de que el proyecto de la escritura esté a disposición de las partes en la Notaría, no dispensan ni suplen el deber de información precontractual.

En este sentido puede citarse la STS 751/2024 de 28 de mayo que señala:

“Además, la intervención notarial no dispensa del cumplimiento del deber de información precontractual por las entidades financieras. La intervención notarial, a la que tanta importancia se le da por la demandada, no dispensa del deber precontractual de información. En tal sentido, se ha pronunciado, entre otras, la sentencia 433/2019, de 17 de julio, reproducida en las sentencias 22/2021, de 21 de enero; 125/2021, de 8 de marzo, o 195/2021, de 12 de abril, en la que indicábamos:

"Se argumenta que el notario efectuó una lectura extensiva de la escritura pública, pero también hemos advertido en las sentencias 464/2014, de 8 de septiembre; 367/2017, de 8 de junio; 36/2018, de 24 de enero y 357/2018, de 13 de junio, entre otras, que la lectura de la escritura pública y, en su caso, el contraste de las condiciones financieras de la oferta vinculante con la del respectivo préstamo hipotecario, no suplen, por sí, la finalidad o razón de ser de ser la exigencia de transparencia. Del mismo modo que la intervención del notario no es suficiente para superar dicho control ante la ausencia de una información precontractual (SSTS

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	17/20

36/2018, de 24 de enero, 9/2019, de 11 de enero, 188/2019, de 27 de marzo entre otras)".

Y con cita de la *STS 483/2018* añade: *"El fedatario público interviene en el momento final del iter contractual, cuando las voluntades ya están conformadas, y cuando la posibilidad del prestatario de dar marcha atrás deviene excepcional".*

Asimismo, la indicada sentencia destaca que *"tampoco el deber de poner a disposición del cliente la información precontractual necesaria y suficiente puede quedar reducido a que el prestatario tenga la posibilidad de acceder a la minuta de la escritura en que se instrumenta el contrato, dentro de los tres días previos a su firma (sentencias 614/2017, de 16 de noviembre y 125/2021, de 8 de marzo)".*

Y alude a la sentencia 171/2017, de 9 de marzo, en la que el Alto Tribunal declaró que en la contratación de préstamos puede ser un elemento a valorar la labor del notario que autoriza la operación, en cuanto que puede cerciorarse de la transparencia de este tipo de cláusulas (con toda la exigencia de claridad en la información que lleva consigo) y acabar de cumplir con las exigencias de información que subyacen al deber de transparencia; no obstante, con cita de la sentencia 367/2017, de 8 de junio, añade que ello no excluye la necesidad de una información precontractual suficiente que incida en la transparencia de la cláusula inserta en el contrato que el consumidor ha decidido suscribir.

En suma, la mención notarial a una oferta vinculante que no se aporta o el hecho de que el proyecto de escritura estuviera durante tres días a disposición de las partes, no sustituye el deber de información precontractual, y en el caso no consta que la misma se haya proporcionado al otorgante, tal y como exige el TJUE, siendo evidente la ausencia de una información adecuada al consumidor con elementos suficientes *"para que éste adquiera conocimiento del contenido y del funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de la comisión de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo"*, lo que constituye una cuestión primordial a la vista de la doctrina del TJUE antes expuesta, compartiendo por tanto este tribunal los razonamientos del juez *a quo*, siendo que en todo caso la carga de la prueba de la información y de la realidad de la negociación compete a la empresa predisponente.

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	18/20

Por consiguiente, el prestatario sabe que se le impone el pago de una determinada cantidad en concepto de comisión de apertura pero desconoce su origen, al no haber sido informado con carácter previo al contrato del alcance de dicha comisión, no estando en disposición de comprender los servicios efectivamente prestados y el alcance económico y jurídico de la comisión impuesta, lo que causa un evidente desequilibrio en perjuicio del consumidor, por lo que cabe tildar dicha cláusula de abusiva, todo lo cual ha de determinar su nulidad al amparo del art. 82 TRLGDCU y del art. 3.2 de la Directiva 93/13 CEE, de 5 marzo.

Por todo ello, la Sala concluye que en el presente supuesto la comisión de apertura no supera el control de transparencia al modo dicho y ha de reputarse nula por abusiva y, por tanto, tenerla por no puesta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 83 del Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios aprobado por RD Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre.

En suma, es procedente la declaración de nulidad de dicha cláusula acordada en la sentencia, y al haber sido desestimado el motivo queda incólume el pronunciamiento relativo a las costas procesales que contiene la sentencia de instancia.

TERCERO.- Costas procesales.- Dada la desestimación del recurso procede imponer a la parte apelante las costas procesales causadas en esta alzada (art. 398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación, esta Sala, pronuncia el siguiente

FALLO

Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA contra la sentencia de fecha 14 de mayo de 2024 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº25 BIS de Valencia en autos de juicio ordinario núm. 3161/2021, que confirmamos, con expresa imposición

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593- YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	19/20

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

a la entidad bancaria apelante de las costas procesales causadas en esta alzada.

Dese al depósito constituido para recurrir el destino legal (DA 15ª LO 1/2009).

Cumplidas que sean las diligencias de rigor, con testimonio de esta resolución, remítanse las actuaciones al Juzgado de origen, para su conocimiento y efectos, debiendo acusar recibo.

Contra la presente resolución cabe interponer, en su caso, recurso de casación ante esta Sala para ante el Tribunal Supremo, en el plazo de veinte días desde su notificación, por infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional y conforme a las previsiones del Acuerdo de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo de fecha 8 de septiembre de 2023 sobre extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de interposición y oposición de los recursos de casación civil dictado en cumplimiento del artículo 481.8º LEC en su redacción dada por Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio y publicado en el BOE de fecha 21 de septiembre de 2023, sin perjuicio de la necesidad de constitución de depósito o de prestación de tasa para recurrir.

Notifíquese esta resolución a las partes, y, a su tiempo, devuélvanse los autos principales al Juzgado de procedencia.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada, fuera de los casos previstos en una Ley, solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.

GENERALITAT VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES641J00001593-YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SANDRA GIL VICENTE JORGE DE LA RUA NAVARRO MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	15/04/2026 14:35:21
ID.FIRMA	idFirma	ES641J00001593- YQFPB1459E1CAKSDUFGY99DU1XUFGY99DU1XN1TE	PÁGINA	20/20