



ANTONIO ALÁEZ GUTIÉRREZ
PROCURADOR
NOTIFICACIÓN 27/07/2026*

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE LEON
SECCION 1ª
LEON**

SENTENCIA: 00578 / 2026

C/ EL CID, NÚM. 20 // TFNO. SCT AP LEON 987233135

Teléfono: 987 233135

Correo electrónico: SCT.AP.LEON@JUSTICIA.ES

SERVICIO COMUN TRAMITACION AUDIENCIA PROVINCIAL - LEON

Equipo/usuario: EQ2

Modelo:N10250 SENTENCIA

N.I.G. 24010 41 1 2025 0000755

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000104 / 2026

Órgano de origen: T.I. - JDO. PRIMERA INST. CIVIL/INSTRUCCION nº 002 de LA BAÑEZA

Procedimiento de origen: JVG J.VERBAL (COND.GENERALES CONTRATAC.250.1.14) 0000384 / 2025

Recurrente: BANCO SANTANDER S.A.

Procurador: ILDEFONSO DEL FUEYO CUERVO-ARANGO ÁLVAREZ

Abogado: LAURA PURAS MARTÍNEZ

Recurrido: MARIA ASUNCION CHAMORRO MARTINEZ

Procurador: ANTONIO ALAEZ GUTIERREZ

Abogado: DANIEL CHAMORRO BLANCO

Cuenta Depósitos y Consignaciones en entidad BANCO SANTANDER.

Cuenta Expediente:

Beneficiario: SECCION 1ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LEON

Para ingresos por transferencia IBAN: ES55 0049 3569 9200 0500 1274. Concepto: 2121000012010426

SENTENCIA nº578/26

Ilma. /os. Sra. /es:

D. Ricardo Rodríguez López. – Magistrado

D. Ángel González Carvajal. – Magistrado

D.ª María Teresa Cuenca Boy. – Magistrada

En León, a 20 de julio de 2026.



VISTO ante el Tribunal de la **Sección Primera** de la Audiencia Provincial de esta ciudad, el **recurso de apelación civil núm. 104/2026**, en el que han sido partes: **BANCO SANTANDER, S.A.** representado por el Procurador D. Ildefonso del Fueyo Álvarez y bajo la dirección de la Letrada D.ª Laura Puras Martínez, como **APELANTE**, y D.ª María



Asunción Chamorro Martínez, representada por el Procurador D. Ildefonso del Fuego Álvarez y con asistencia Letrada de D. Daniel Chamorro Blanco, como **APELADA**. Interviene como Ponente del Tribunal D.^a María Teresa Cuenca Boy.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que en los autos de Juicio Verbal n.º 384/2025 seguidos ante la Sección civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia La Bañeza (Plaza n.º 2) se dictó sentencia el 14 de enero de 2026, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

“Estimo íntegramente la demanda interpuesta por Dña. María Asunción Chamorro Martínez, representada por Procurador de los Tribunales frente a la mercantil BANCO SANTANDER SA, representada por Procurador de los Tribunales y, en consecuencia, declaro la nulidad, por abusiva, de la cláusula relativa a comisión de apertura, incorporada a la escritura de préstamo hipotecario de fecha 2 de enero de 2004, que se tendrá por no puesta, condenando a la demandada a restituir a la actora las cantidades abonadas por aplicación de dicha cláusula (750,00 euros), más los intereses legales desde su abono por la actora; todo ello con expresa condena en costas de la parte demandada.”

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por la entidad demandada. Admitido a trámite el recurso interpuesto, se dio traslado a la parte contraria que presentó escrito de oposición al mismo. Se designó ponente a la Ilma. Sra. Magistrada D^a María Teresa Cuenca Boy, señalándose para deliberación, votación y fallo el día 16 de julio de 2026.



II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Términos en los que aparece planteado el recurso.

1.- La parte actora presentó demanda contra la entidad de crédito demandada en la que pretendía que se declarase la nulidad de la cláusula relativa a la comisión de apertura del contrato del préstamo hipotecario suscrito entre las partes.

2.- La demandada contestó a la demanda oponiéndose a la estimación de dicha pretensión. La sentencia de primera instancia estimó la demanda declarando la nulidad de dicha comisión porque no se acreditan ni los gastos ni los servicios prestados a favor del cliente que justifiquen el importe recibido en concepto de gastos de apertura, puesto que la demandada se limita a señalar que la comisión de apertura responde a gastos realizados a favor del prestatario y que la previa concesión del préstamo precisó de una serie de actuaciones y estudios relacionados con el préstamo el cliente, sin que dichas manifestaciones sean justificadas en modo alguno.

3.- La parte demandada recurre la sentencia manteniendo la validez de la cláusula de la comisión de apertura e impugnando el pronunciamiento en materia de costas procesales. La recurrente considera carente de fundamentación la sentencia dictada para declarar la nulidad de una cláusula que ya ha sido declarada válida por nuestro TS en sentencia 44/2019 y confirmada por otras posteriores, entre ellas, la ST de 7 de junio de 2025 en la que el TS reitera que no es preciso que las entidades financieras justifiquen o especifiquen a que servicios, gastos o conceptos responde el cobro de la comisión de apertura cuando no exista un solapamiento de otros gastos o comisiones. Afirma





la apelante que superada la transparencia e incorporación la comisión, en este caso, es proporcionada porque representa el 1,25% del capital prestado, ascendiendo a 750 euros respecto de un capital de 60.000 euros. Considera cumplidos los requisitos que para la transparencia de la comisión exige el Tribunal Supremo. Por todo ello, solicita la revocación de la sentencia de instancia y la desestimación de la demanda con imposición a la parte demandante de las costas en ambas instancias.

4.- La actora interesa la confirmación de la resolución recurrida y el mantenimiento de la condena en costas aludiendo al solapamiento de la cláusula cuarta subapartado primero relativa a la comisión de apertura y el subapartado quinto denominado comisión de estudio. Estima dicha parte que no se cumplen las exigencias que para la transparencia de la comisión establece la jurisprudencia.

SEGUNDO.- Sobre la validez/nulidad de las comisiones de apertura.

1.- A la hora de resolver esta cuestión han de considerarse los criterios recogidos en la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) 816/2023, de 29 de mayo. Dichos criterios han sido ratificados en posteriores pronunciamientos por el Tribunal Supremo (Sala 1ª) en sentencias, entre otras, 964 y 965/2025, de 17 de junio.



2.- En consecuencia, ha de partirse de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª), 816/2023, de 29 de mayo, debiendo precisarse que, en todo caso, parece claro que no cabe efectuar afirmaciones generales, sino que se hace preciso analizar cada caso concreto dado que como precisa el citado Tribunal "no cabe 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 a la prueba practicada"(Fundamento de derecho 8.º de la sentencia citada).

3.- En cuanto al juicio de transparencia, el Tribunal Supremo confirma que se cumplen todos los requisitos de transparencia previstos en la normativa nacional aplicable al momento de celebrar el contrato (en concreto, en el supuesto analizado, los previstos en el apartado 4.1 del anexo II de la Orden de 5 de mayo de 1994): (i) la comisión debe comprender todos los gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario, u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo; (ii) debe integrarse en una única comisión que debía denominarse comisión de apertura; (iii) esta comisión solo se devenga una vez; y (iv) se deben especificar en la cláusula su importe, su forma y fecha de liquidación.

4.- Además, en la Sentencia del pleno 44/2019, de 23 de enero se precisa que no puede exigirse que la entidad bancaria, para justificar el cobro de la comisión de apertura, tenga que probar, en cada préstamo, la existencia y coste de estas actuaciones (estudio de la viabilidad del préstamo, de la solvencia del deudor, del estado de cargas del bien sobre el que va a recaer la hipoteca, etc.), que en su mayoría son exigidas tanto por las normas sobre solvencia bancaria como por las que protegen al consumidor frente al sobreendeudamiento y son imprescindibles para la concesión del préstamo, esto es, son «inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo», por utilizar los términos de la normativa bancaria sobre transparencia antes transcrita. Y consideró que la exigencia de prueba de la equivalencia entre la comisión de apertura y el coste de las actuaciones inherentes a la concesión del préstamo habría supuesto

controlar la adecuación entre el precio o la retribución y los servicios que hayan de proporcionarse como contrapartida.

5.- Además, de dicha sentencia resulta la exigencia de otros requisitos para que la cláusula en cuestión sea transparente. En concreto, los siguientes: 1) que el consumidor pueda entender la naturaleza de los servicios proporcionados en contrapartida de los gastos previstos en ella y 2) que no haya solapamiento de comisiones por el mismo concepto.

Y considera que el consumidor puede entender la naturaleza de los servicios prestados en contrapartida a la comisión de apertura, sobre dicha base legal de que retribuye los gastos de estudio y preparación inherentes a la concesión del préstamo, la cláusula figura claramente en la escritura pública, individualizada en relación con otros pactos y condiciones (incluso los relativos a otras comisiones), sus términos están resaltados y queda claro, mediante una lectura comprensiva, que consiste en un pago único e inicial si se dispone de una sola vez de la totalidad del crédito, tal y como sucedió. Y respecto de lo que supone económicamente, también es fácilmente comprensible en cuanto a su coste, que está predeterminado e indicado numéricamente, y además los prestatarios supieron de su cobro en la misma fecha, puesto que se les detrajo del total dispuesto. Aparte de que se incluye como uno de los conceptos integrantes de la TAE. Y, asimismo, se considera que no hay solapamiento de comisiones por el mismo concepto, ya que del examen de la escritura pública no consta que por el estudio y concesión del préstamo se cobrara otra cantidad diferente. En el documento figuran otras comisiones, pero por conceptos distintos y claramente diferenciados, tanto en su ubicación como en su enunciado, cuales son la comisión por subrogación, la comisión de



reclamación de impagados, la comisión de compromiso sobre la parte de crédito no dispuesta o la comisión por amortización anticipada (Fundamento de Derecho 8.º apartados 5 y 6).

6.- Por último, en relación con el juicio de abusividad, se aclara que no es un requisito de validez la justificación de en qué consistieron los servicios que se retribuyeron con la comisión de apertura (FD 8º, apdo. 8). Además, respecto de la proporcionalidad del importe de la comisión, el Tribunal Supremo afirma que "con todas las cautelas que supone tener que examinar este requisito sin incurrir en un control de precios, no parece que una comisión de 845 € sobre un capital de 130.000 € sea desproporcionada, en cuanto que supone un 0,65% del capital. Según las estadísticas del coste medio de comisiones de apertura en España accesibles en internet, dicho coste oscila entre 0,25% y 1,50% (FD8º, apdo7.).

7.- Las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala 1ª) 964 y 965/2025, de 17 de junio de 2025, ya citadas en esta resolución, aplican la doctrina y criterios recogidos en la STS 816/2023, de 29 de mayo, criterios que han sido confirmados por las recientes STJUE de 30 de abril de 2025 (asuntos C-699/23 y C-39/24).

En este sentido el TS señala "(...) en ambas sentencias del TJUE de 30 de abril de 2025 se indica expresa y terminantemente que la jurisprudencia española (la que emana de esta sala) en materia de comisión de apertura es plenamente concorde con la Directiva 93/13, de 5 de abril, sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores. Por lo que damos por reproducido, a todos los efectos, lo expresado en la sentencia 816/2023, de 29 de mayo.



8.- Por último, el TS considera que la posterior STJUE de 5 de junio de 2025, C-280/24, no desvirtúa lo anterior por varias razones: (i) se refiere a un contrato de crédito al consumo y no a un contrato de préstamo hipotecario; (ii) analiza cláusulas relativas a la formalización del préstamo y gastos administrativos de mayor amplitud que lo que en el Derecho español se entiende por comisión de apertura; (iii) de hecho, pese a ser la misma Sala del Tribunal (la octava) y el mismo ponente (Sr. Rodin) quienes han dictado las dos sentencias de 30 de abril pasado y la de 5 de junio, esta última ni siquiera menciona las de abril.

TERCERO.- Sobre la comisión de apertura en el caso objeto de este recurso.

1.- En el caso analizado en esta resolución ha de mantenerse la resolución apelada, aunque ello sea por razones no coincidentes con las recogidas en la misma. En este sentido, el juzgador de instancia declara la nulidad de la comisión por no haberse acreditado los servicios a los que responde ni los gastos que comporta.

Sin embargo, como ha señalado con reiteración el Tribunal Supremo el concepto legal de la comisión de apertura ya especifica a qué servicios o actuaciones responde, de modo que el hecho de que no se concreten en cada caso las gestiones que se han hecho carece de relevancia, siempre que, obviamente, no se pretenda a continuación cargar el coste de tales gestiones por cualquier otra vía.

De la jurisprudencia del TJUE resulta que el prestamista no está 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". Basta que "*la naturaleza de los*



servicios efectivamente proporcionados pueda razonablemente entenderse o deducirse del contrato en su conjunto"- STJUE de 16 de marzo de 2023-.

Este tribunal estima que así ocurre en este caso y, en consecuencia, no es correcto el razonamiento del juzgador.

2.- No obstante lo anterior, y por lo que se refiere al solapamiento con otras comisiones, en la escritura se aprecia que en la cláusula cuarta del contrato se contempla la comisión de apertura en su apartado 4.1 y, en el apartado 4.5 se alude a gastos de estudio indicando que el préstamo no devenga comisión alguna por tal concepto.

Como precisa el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, en su sentencia 464/2026, de 24 de marzo: *"[...] conforme a lo expresado en la sentencia de esta Sala 816/2023, de 29 de mayo, debemos tomar en cuenta, los requisitos de transparencia de la comisión de apertura que exigía la normativa bancaria en la fecha del contrato (apartado 4.1 del anexo II de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios): (i) la comisión debía comprender todos («cualesquiera») los gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario, u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo; (ii) debía integrarse obligatoriamente en una única comisión, que tenía que denominarse necesariamente «comisión de apertura»; (iii) dicha comisión se devengaría de una sola vez; y (iv) su importe y su forma y fecha de liquidación debían estar especificados en la propia cláusula.*





4.-Asimismo, indicamos que debía examinarse si había solapamiento de comisiones por el mismo concepto, estudio y concesión del préstamo.

5.-En este caso, los gastos de estudio no se integran en una única comisión, denominada necesariamente «comisión de apertura», contemplándose en la escritura dos comisiones, una de apertura, y otra por gastos de estudio, de modo que así se duplican y solapan comisiones por el mismo concepto.

6.-Por todo ello, cabe concluir que, en este concreto caso, la cláusula que impuso el pago de la comisión de apertura no fue transparente y es abusiva, dificultando la comprensión de la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida al estudio, concesión o tramitación del crédito hipotecario, existiendo solapamiento con otra comisión, de modo que el consumidor no puede considerar, razonablemente, que los servicios proporcionados como contrapartida a la comisión de apertura se realizan en el ámbito de las prestaciones antes descritas.”

En el mismo sentido, SSTs 303/2026, de 24 de febrero, 645/2026, de 28 de abril y, precisando la STS 956/2026, de 18 de junio de 2026: “Asimismo, indicamos que debía examinarse si había solapamiento de comisiones por el mismo concepto, estudio y concesión del préstamo.

5.-En este caso, los gastos de estudio no se integran en una única comisión, denominada necesariamente «comisión de apertura», contemplándose en la escritura dos comisiones, una de apertura, y otra por estudio, duplicándose y solapándose así tales comisiones, cobrándose además una determinada cantidad por la comisión de apertura, que engloba el estudio y concesión del préstamo, estableciéndose sin embargo para la de estudio que nada se cobraba.



6.-Por todo ello, cabe concluir que, en este concreto caso, la cláusula que impuso el pago de la comisión de apertura no fue transparente y es abusiva. Como establecimos en las sentencias 964/2025 y 965/2025, con cita de la STJUE de 3 de octubre de 2019 de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/1, EU:C:2019:820, apartado 43, «el consumidor debe poder comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos o entre los servicios que tales gastos retribuyen», siendo claro que en este caso tal comprobación no podía ser positiva, dificultando la comprensión de la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida a la comisión de apertura (estudio, concesión o tramitación del crédito hipotecario), cuando se preveía otra comisión por uno de tales conceptos (estudio), de modo que el consumidor no puede considerar, razonablemente, que los servicios proporcionados como contrapartida a la comisión de apertura se realizan en el ámbito de las prestaciones antes descritas.”

3.- Es cierto que en la escritura se establece que el préstamo no devenga comisión alguna por gastos de estudio. Ahora bien, como aclara la sentencia 832/2026, de 2 de junio: “En lo que se refiere al contrato de préstamo 27 de enero de 2009, la escritura contempla dos comisiones, una de apertura, y otra por gastos de estudio, para actuaciones que deberían incluirse en una única comisión, en la comisión denominada necesariamente «comisión de apertura», de manera que se duplican y solapan comisiones por el mismo concepto. Y como precisamos en la sentencia 1865/2025 de 16 de diciembre (auto de aclaración) no es relevante que el importe de la comisión sea 0 euros.”

4.- En consecuencia, aplicando esta doctrina al supuesto de autos no procede la estimación del recurso de apelación carente de efecto útil



porque, en definitiva, ha de mantenerse la nulidad de la comisión de apertura analizada en esta resolución y ello en relación, además, con un motivo que ya se exponía por la parte apelada en su escrito de demanda.

TERCERO.- Costas de apelación y depósito para recurrir.

1.- Las costas de este recurso se imponen a la parte apelante por aplicación de lo establecido en el artículo 398 LEC.

2.- La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido para recurrir (DA 15ª LOPJ)

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación al caso.

III.- FALLAMOS

Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada BANCO SANTANDER, S.A. contra la sentencia dictada el 14 de enero de 2026, en los autos de Juicio Verbal n.º 384/2025 seguidos ante la Sección civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia La Bañeza (Plaza n.º 2), la que se confirma.

Las costas de este recurso se imponen a la parte apelante.

Se acuerda la pérdida del depósito constituido para apelar al que se dará el destino legal.





MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta resolución cabe interponer recurso de casación ante este tribunal, únicamente por la vía del interés casacional, y, en su caso y en el mismo escrito, recurso extraordinario por infracción procesal, a presentar en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación.

Conforme a la D.A. decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso de casación se deberá acreditar haber constituido un depósito de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano judicial, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente. El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el BANCO DE SANTANDER, S.A., en la cuenta de este expediente 2121 0000.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, 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 sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.