

ACTUALIZADO A
SSTS NOVIEMBRE 2025

CLÁUSULA DE COMISIÓN DE APERTURA EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

PASO A PASO

Cómo y cuándo se puede reclamar la nulidad de
esta cláusula y conseguir su devolución tras los
pronunciamientos judiciales de 2025

2.ª EDICIÓN 2026

Incluye formularios





GRACIAS POR CONFIAR EN COLEX

Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO**
de los eBook, audiolibros y Colex Copilot
de las obras de Editorial Colex*

ACTIVA TU CÓDIGO PARA ACCEDER A LOS SERVICIOS

1. Accede a www.colex.es.
2. Inicia sesión o regístrate como usuario.
3. Dirígete al menú de usuario y haz clic en «Mis códigos».
4. Introduce el siguiente código (**RASCA PARA VER EL CÓDIGO**):

♦ Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook / audiolibro / Colex copilot estarán activos **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario.

* Los audiolibros están disponibles en las ediciones más recientes de nuestras obras. Se excluyen expresamente las colecciones «Códigos comentados», «Biblioteca digital» y los productos de www.vademecumlegal.es. Colex Copilot únicamente está disponible en las ediciones más recientes de las colecciones «Paso a paso» y «Vademecum».

**No se admitirá la devolución si el código promocional
ha sido manipulado y/o utilizado.**

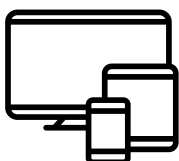


iGracias por confiar en nosotros!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica.

Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



**Acceso desde
cualquier dispositivo con
conexión a internet**



**Idéntica visualización
a la edición de papel**



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Síguenos en:





NUEVA FUNCIONALIDAD CON INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN LOS LIBROS DE COLEX

| Una cortesía de Iberley.es |

En Colex damos un paso más en innovación jurídica. Desde ahora, las guías «Paso a paso» y los «Vademecum» incorporan una nueva funcionalidad basada en **inteligencia artificial**, gracias a la tecnología de **Iberley IA**.

El lector podrá interactuar directamente con el contenido del libro de forma inmediata, útil y centrada exclusivamente en su materia.

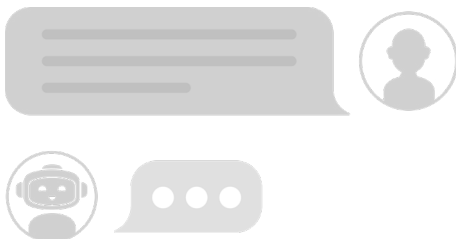
☒ ¿Qué puede hacer el usuario en el libro?

-  Realizar preguntas sobre el contenido del libro.
-  Solicitar explicaciones de artículos, conceptos o normativa.
-  Utilizar un ChatBot inteligente, contextualizado y acoplado al contenido legal del libro.
-  Resolver dudas puntuales mientras se estudia o trabaja con la obra.

☒ ¿Qué no puede hacer esta versión del ChatBot?

- X** No permite generar escritos jurídicos.
- X** No analiza ni responde documentos externos.
- X** No responde a consultas de otras materias distintas a la del libro.

Esta herramienta está pensada para enriquecer la experiencia de lectura y consulta del libro. Su uso es exclusivo sobre su contenido.



¿QUIERES IR MÁS ALLÁ? DESCUBRE IBERLEY IA

Si necesitas una **solución avanzada de inteligencia legal**, con cobertura total de materias y documentos, entra en www.iberley.es y accede a todas las funcionalidades profesionales:

CUADRO SIMBÓLICO DE FUNCIONALIDADES		
Funcionalidad	En los libros Colex	En Iberley.es
Preguntar sobre el contenido del libro	✓	✓
Solicitar explicaciones jurídicas	✓	✓
ChatBot integrado al contenido del libro	✓	✓
Consultas sobre otras materias	X	✓
Análisis de documentos externos	X	✓
Generación de escritos jurídicos	X	✓
Traducción jurídica	X	✓
Informes y resúmenes legales automáticos	X	✓
Contratos, guías prácticas y emails para clientes	X	✓
Estrategias judiciales y jurisprudencia instantánea	X	✓

CLÁUSULA DE COMISIÓN DE APERTURA EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Cómo y cuándo se puede reclamar la nulidad
de esta cláusula y conseguir su devolución tras
los pronunciamientos judiciales de 2025

CLÁUSULA DE COMISIÓN DE APERTURA EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Cómo y cuándo se puede reclamar la nulidad
de esta cláusula y conseguir su devolución tras
los pronunciamientos judiciales de 2025

2.ª EDICIÓN 2026

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX 2026

Copyright © 2026

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3º B (local comercial)
A Coruña, C.P. 15004
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 979-13-7011-484-8
Depósito legal: C 2012-2025

SUMARIO

1. EL CONTRATO DE PRÉSTAMO O CRÉDITO HIPOTECARIO DES- DE EL PUNTO DE VISTA DEL CONSUMIDOR	11
2. LA COMISIÓN DE APERTURA	15
2.1. La STS de 23 de enero de 2019: la comisión de apertura del préstamo hipotecario no es abusiva	17
2.2. La STJUE de 16 de julio de 2020: posible nulidad de la cláusula de comisión de apertura	20
2.3. La STJUE de 16 de marzo de 2023: nuevo fallo en contra de la juris- prudencia del Tribunal Supremo	23
2.4. Nuevas sentencias del TJUE del 30 de abril de 2025 sobre la comi- sión de apertura	25
2.5. Últimas sentencias del Tribunal Supremo y su adaptación a la juris- prudencia europea	28
2.6. Los pronunciamientos de las audiencias provinciales en contra y a fa- vor de la nulidad por abusividad de la cláusula de comisión de apertura	33
3. ¿CÓMO RECLAMAR LA NULIDAD POR ABUSIVA DE LA COMI- SIÓN DE APERTURA Y LA DEVOLUCIÓN DE LAS CANTIDADES PAGADAS?	39
ANEXO. FORMULARIOS	49
Escrito de reclamación extrajudicial por comisión de apertura	51
Demanda de nulidad por abusividad de cláusula comisión apertura prés- tamo hipotecario	54
Recurso de apelación en materia de reclamación de comisión de apertura en préstamo hipotecario	69
Demanda de nulidad de gastos de constitución de hipoteca y reclamación de cantidad	76

1.

EL CONTRATO DE PRÉSTAMO O CRÉDITO HIPOTECARIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL CONSUMIDOR

La hipoteca como garantía del préstamo con el que se financia la compra de una vivienda

Cuando una vivienda se «compra con hipoteca», en realidad, se están celebrando dos contratos o negocios jurídicos distintos, pero íntimamente relacionados:

- Por un lado, se celebra una compraventa entre el vendedor de la vivienda y su comprador.
- Por otro, se concierta un préstamo con garantía hipotecaria, que es un contrato o negocio jurídico que se celebra entre el prestamista (la parte que lo concede, que será normalmente una entidad bancaria) y el prestatario (quien recibe el préstamo).

Por lo tanto, **la hipoteca no «paga» la vivienda, lo que financia su adquisición es el préstamo que se contrata con el banco.** La hipoteca simplemente es una forma de garantizar el cumplimiento de la obligación que asume quien solicita un préstamo, de devolver el capital recibido más los intereses en los términos que se hayan acordado. Haría las veces de un aval o de una fianza, como forma de asegurar el pago de la deuda, solo que en lugar de que sea otra persona la que actúe como garante, se constituye una garantía sobre un bien inmueble, que se afecta al pago. De modo que, si se dejan de pagar las cuotas del préstamo durante un determinado período de tiempo, la entidad bancaria estaría facultada para ejecutar la hipoteca, conforme a un determinado procedimiento, a fin de cobrar la deuda y los correspondientes intereses, enajenando para ello el inmueble.

A TENER EN CUENTA. Normalmente, la hipoteca se constituye sobre la misma vivienda que se adquiere, aunque también puede constituirse sobre otra vivienda u otro inmueble, en caso de que se disponga de ellos.

En este apartado nos centraremos en el análisis de esta figura, a fin de delimitar su contenido y funcionamiento básico. Asimismo, se repasarán las principales obligaciones que conlleva, los trámites para su contratación, los gastos que implica y quién tendrá que asumirlos, su tributación básica y otras cuestiones relativas a la vida y terminación del préstamo hipotecario.

CUESTIÓN

¿Qué es una fianza como forma de garantía de un préstamo? ¿Qué la diferenciaría de una hipoteca?

La fianza es una forma de garantizar el cumplimiento de una obligación dineraria, en virtud de la cual el fiador se obliga a pagar o a cumplir por el deudor principal (el afianzado), en caso de que este no lo haga. Se regula en los artículos 1822 del CC y siguientes.

La fianza es una forma de asegurar el pago de una deuda que recae sobre una persona: es una persona la que se obliga a pagar si no lo hace el deudor principal. Sin embargo, en la hipoteca, el respaldo no lo ofrece una persona, sino que recae sobre un bien (inmueble), que se sujeta a responder del pago de la deuda.

¿Qué es un préstamo con garantía hipotecaria?

Un préstamo hipotecario es una forma de financiar la adquisición de una vivienda, por medio de la cual una **entidad bancaria concede al futuro comprador una determinada cantidad de dinero y este asume la obligación de devolver ese capital a largo plazo, junto con los intereses estipulados**, a través del pago de **cuotas periódicas** (normalmente, mes a mes). Y, todo ello, con el respaldo de una garantía muy específica que asegura al banco el cobro de lo que le corresponde: la hipoteca que se constituye sobre la propia vivienda que se adquiere (eso será lo más habitual, aunque también podría constituirse sobre otro inmueble). Se trata, por tanto, de una única operación que en realidad tiene dos caras: la del préstamo y la de la garantía (la hipoteca).

Las partes en este tipo de operaciones son dos:

- El prestamista, que sería aquel que concede el préstamo y pone el capital a disposición de la otra parte, a cambio de una determinada retribución (los intereses).
- El prestatario, que sería la parte que recibe el préstamo y se compromete a su devolución, junto con los oportunos intereses y en los plazos y términos que se hayan establecido.

Por lo demás, la configuración básica del préstamo gira en torno a tres elementos clave:

- **El capital.** El capital del préstamo es el importe o cantidad de dinero que se pide al banco, excluidos los intereses. Normalmente, en los préstamos con garantía hipotecaria, la entidad bancaria suele concederlos por el 80 % del valor del inmueble, de modo que la parte restante (alrededor del 20 %) debería tenerse ahorrada por el interesado o bien obtenerse por otra vía. Sin embargo, también puede solicitarse un préstamo al 100 %, que cubra todo el valor del inmueble y no requiera de entrada; aunque este tipo de préstamos suelen ser más

caros y exigir condiciones más estrictas para su concesión. En el caso de no contar con la estabilidad económica necesaria para ello, otras opciones habituales para obtener este tipo de préstamos podrían pasar por el otorgamiento de una segunda garantía (a mayores de la hipoteca sobre la vivienda), por ejemplo, constituyendo otra hipoteca sobre otro inmueble o una garantía personal a través de un aval privado o concedido por el ICO.

A TENER EN CUENTA. Además de la entrada, es recomendable tener un colchón extra para cubrir otros gastos asociados a la compra, como podrían ser los impuestos y los gastos de notaría o gestoría.

- **El tipo de interés.** El tipo de interés es el precio del dinero. Consiste en un porcentaje que determina la contraprestación que la entidad bancaria cobra a cambio de prestar el dinero. Podrá ser fijo o variar según cómo evolucione el índice de referencia que se haya establecido.
- **El plazo de amortización.** Es el período de tiempo a lo largo del cual se irán pagando las cuotas del préstamo, en condiciones normales y salvo que se realice una amortización anticipada (esto es, que se pague el préstamo antes de la fecha de su vencimiento). Los préstamos con garantía hipotecaria suelen ser operaciones con un plazo largo de amortización. En ese sentido, tal y como apunta el Banco de España en su portal electrónico: cuanto más largo sea el plazo (si no varían las demás condiciones del préstamo), las cuotas serán menores, pero los intereses totales serán más elevados.

Por lo que se refiere a la hipoteca, consiste en una garantía que sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida (artículo 104 de la Ley hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 —en adelante, LH—). En principio, para que la **hipoteca** quede válidamente establecida, **será necesario que se constituya en escritura pública y que esa escritura se inscriba en el registro de la propiedad**. De ahí que la entidad bancaria exija la inscripción de la vivienda en el registro de la propiedad para conceder la hipoteca, para que pueda inscribirse también la hipoteca y que esta quede válidamente constituida, desplegando todos sus efectos.

Sea como fuere, dada la complejidad de estas operaciones y el desequilibrio evidente entre ambas partes (entidad bancaria y cliente), lo cierto es que existe una norma específica que establece una serie de normas para proteger a las personas físicas que contraten préstamos garantizados con hipoteca sobre inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir; y siempre que los contraten con entidades bancarias o con personas o entidades que se dediquen profesionalmente a la concesión de préstamos hipotecarios. Es la **Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**. Básicamente, esa norma lo que hace es configurar las reglas básicas de transparencia que han de regir estos contratos, el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, incluida la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia

antes de conceder el préstamo, estableciendo un régimen de supervisión y de sanción, así como las normas de conducta aplicables a la actividad de ciertas empresas o profesionales que trabajan en este sector (como los prestamistas o asesores).

CUESTIÓN

¿Qué es la hipoteca inversa? ¿Tiene algo que ver con el préstamo hipotecario?

La hipoteca inversa no es una forma de garantizar la devolución de un préstamo contratado para comprar una vivienda. Es más bien una figura que permite obtener financiación a determinadas personas que tienen una vivienda en propiedad.

Consiste en un producto financiero que permite a las personas mayores o dependientes utilizar una parte de su patrimonio inmobiliario para aumentar su renta durante los últimos años de la vida. Consiste en un préstamo o crédito hipotecario por medio del cual el propietario de un inmueble realiza disposiciones, normalmente periódicas (aunque la disposición puede realizarse de una sola vez), hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el interesado deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses, que suelen ser más altos que los habituales. La recuperación del crédito dispuesto y de los intereses por parte de la entidad financiera tiene lugar, en la mayoría de los casos, de una vez al fallecimiento del propietario (mediante la cancelación de la deuda por sus herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por la entidad).

2. LA COMISIÓN DE APERTURA

¿Qué es la comisión de apertura?

La derogada Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, en el apartado 4 de su anexo II, se refiere a la comisión de apertura en los siguientes términos:

«1. Comisión de apertura.- Cualesquiera gastos de estudio del préstamo, de concesión o tramitación del préstamo hipotecario, u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo, deberán obligatoriamente integrarse en una única comisión, que se denominará «comisión de apertura» y se devengará por una sola vez. Su importe, así como su forma y fecha de liquidación, se especificarán en esta cláusula».

En la actualidad, el **artículo 14.4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo**, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, señala que:

«4. Si se pactase una comisión de apertura, la misma se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo».

Por lo que, se deduce del citado artículo que la cláusula de apertura de una hipoteca tiene como objeto resarcir por parte del consumidor:

- Gastos de **estudio**.
- **Viabilidad** del préstamo hipotecario.
- **Tramitación**.
- **Concesión** del préstamo hipotecario.
- Otro tipo de **gestiones que sean inherentes a la actividad** del préstamo hipotecario.

¿Cuándo se considera que la cláusula de apertura es abusiva?

Como veremos, la abusividad de esta cláusula ha sido objeto de controversia por las sentencias contradictorias dictadas por las distintas audiencias provinciales y por el Tribunal Supremo, si bien, en la actualidad, nuestro Alto Tribunal ha dejado claro que no puede considerarse una cláusula abusiva «per se», sino que depende de un análisis detallado de cada caso concreto. Véanse, a modo de ejemplo, la STS n.º 964/25, de 17 de junio, ECLI:ES:TS:2025:2618, que no la considera abusiva, y la STS n.º 1621/2025, de 12 de noviembre, ECLI:ES:TS:2025:4955, que sí la considera abusiva.

El artículo 3 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores establece que, **las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas** si, pese a las exigencias de la buena fe, **causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes** que se derivan del contrato. Pero **¿cuándo se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente?** La respuesta es clara: cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido.

CUESTIÓN

Los estudios de evaluación o evoluciones propias de la entidad bancaria para observar si un cliente es idóneo para la concesión de un préstamo hipotecario, ¿pueden repercutirse al consumidor a través de una comisión de apertura?

Para responder a esta cuestión la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas n.º 58/2025, de 28 de enero, ECLI:ES:APGC:2025:277, citando los pronunciamientos del TJUE que se analizan en el tema correspondiente, afirma que la comisión de apertura tiene que ser por servicios efectivamente prestados y gastos en los que se haya incurrido, pero no entrarían dentro de estos gastos, los estudios o evoluciones propias para observar si un cliente es idóneo para la concesión del préstamo hipotecario, pues estos gastos no serían servicios prestados al consumidor por la entidad bancaria, por lo que procedería la declaración de nulidad de la cláusula.

Si bien, la cláusula de apertura no es en sí ilícita ni nula por el hecho de incluirla en un contrato de préstamo hipotecario, la misma **ha de responder a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse**.

Así, el artículo 14.3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, dispone:

«3. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse».

Por lo tanto, la abusividad de este tipo de cláusulas no sólo se centra en su carácter negociado, ni en su conocimiento previo por parte del consumidor, sino que **resulta esencial para determinar su abusividad y nulidad, que la entidad bancaria pueda probar la relación de la misma con alguna clase de servicio que sirva como contrapartida del cobro de la citada comisión**.

Es muy interesante a este respecto, lo argumentado por la **sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva n.º 705/2025, de 24 de septiembre, ECLI:ES:APH:2025:1020**:

«Carece de sentido que quien desea obtener financiación o recabar un préstamo deba comenzar satisfaciendo una cantidad al prestamista, pago que es previo a obtener una mayor, de restitución aplazada. Y el desequilibrio es completo ya que no existe nada que deba ser compensado por ese concepto; nada se recibe a cambio del pago de la comisión».

Pese a ello, el Tribunal Supremo insiste en que *«(...) 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»*, y señala, de cara a valorar la proporcionalidad de la cláusula, que según las estadísticas del coste medio de comisiones de apertura en España accesibles en internet, dicho coste oscila entre 0,25 % y 1,50 %, lo que implicaría que si la comisión se encuentra entre estos parámetros pueda considerarse proporcional (STS n.º 816/2023, de 29 de mayo, ECLI:ES:TS:2023:2131).

Además, nuestro Alto Tribunal, se hace eco de las últimas sentencias del TJUE en la materia, y en sus STS n.º 964/25, de 17 de junio, ECLI:ES:TS:2025:2618, y STS n.º 965/25, de 17 de junio, ECLI:ES:TS:2025:2619, señala distintos aspectos que deben de considerarse para valorar si la cláusula supera el control de transparencia y el control de abusividad, que se estudiarán con detenimiento en el punto correspondiente.

Siguiendo esta línea, cabe citar como ejemplos recientes, la STS n.º 1621/2025, de 12 de noviembre, ECLI:ES:TS:2025:4955, que reitera su doctrina, si bien aplicándola al caso concreto, en esta ocasión, declara abusiva y nula la comisión de apertura del 2,17 % en un préstamo, y la STS n.º 1625/2025, de 12 de noviembre, ECLI:ES:TS:2025:5086, que declara abusiva una comisión de apertura por no resultar transparente al establecer un porcentaje, pero no la cifra sobre la que se aplica.

2.1. La STS de 23 de enero de 2019: la comisión de apertura del préstamo hipotecario no es abusiva

¿Cuál es la postura del TS sobre la abusividad de la cláusula de apertura en la STS 44/2019?

Para dar respuesta a esta pregunta resulta especialmente clarificadora la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 44/2019, de 23 de enero, ECLI:ES:TS:2019:102**, a través de la cual nuestro Alto Tribunal consolida su

postura en esta materia: **la comisión de apertura es parte sustancial del precio y no será abusiva si supera el control de transparencia.**

En la referida sentencia se hace alusión al concierto de un préstamo hipotecario con la finalidad de adquirir una vivienda. El contrato en cuestión integraba una serie de condiciones generales predispuestas por el prestamista que motivaron una posterior demanda de nulidad de alguna de las cláusulas y la reclamación de los importes abonados en concepto de estas.

Entre las cláusulas cuya nulidad se solicita cabe citar la **cláusula que establecía una comisión de apertura del 0,85 %**. En primera instancia se desestimó la nulidad de esta cláusula toda vez que se consideraba que la comisión de apertura formaba parte del precio.

La petición de nulidad de la comisión de apertura **se reitera en segunda instancia, si bien la audiencia provincial sí declaró la nulidad de la citada comisión condenando al banco a la restitución de la cantidad cobrada en tal concepto.**

Esto último motiva el posterior **recurso de casación por parte del banco** que, en lo que se refiere a la comisión de apertura, se fundamenta de la siguiente manera:

- **La comisión de apertura forma parte del precio total del contrato de préstamo**, es un elemento destacado del mismo y como tal permite valorar el precio total del crédito y comparar las distintas ofertas.
- **La citada comisión está en conexión con prestaciones y tareas a cargo del prestamista que son inseparables** y constituyen presupuesto necesario de la concesión del crédito.
- De lo anterior se infiere que **la cláusula de comisión de apertura define el objeto principal del contrato en los términos del artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores**, por lo tanto, *«(...) es una cláusula que, de superar el control de transparencia, está excluida del control de abusividad del artículo 82.1 del TRLCU»*.

Pues bien, a la vista de todo lo anterior, el TS se ha pronunciado respecto de la comisión de apertura en los términos que se analizan a continuación y atendiendo a los principales argumentos de la audiencia provincial en favor del carácter abusivo de la cláusula.

|| a) La comisión de apertura forma parte del precio del contrato

El TS declara que la comisión de apertura, junto con el interés remuneratorio, constituye **parte principal del precio del préstamo**:

«(...) la comisión de apertura no es una partida ajena al precio del préstamo; por el contrario, el interés remuneratorio y la comisión de apertura constituyen las dos partidas principales del precio del préstamo, en cuanto que son las principales retribuciones que recibe la entidad financiera por conceder el préstamo al prestatario, y no corresponden a actuaciones o servicios eventuales».



LA EDITORIAL JURÍDICA DE REFERENCIA PARA
LOS PROFESIONALES DEL DERECHO **DESDE 1981**



Paso a paso

Códigos
comentados

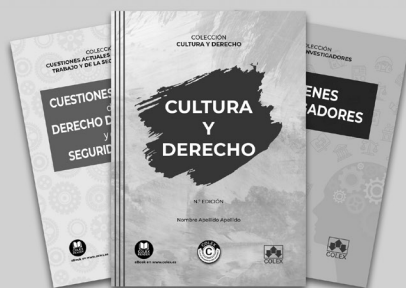
Vademecum



Formularios



Flashes
formativos



Colecciones
científicas

DESCUBRA NUESTRAS OBRAS EN:

www.colex.es

Editorial Colex SL

Tel.: 910 600 164

info@colex.es

PASO A PASO

CLÁUSULA DE COMISIÓN DE APERTURA EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Si bien es cierto que la cuestión relativa a la abusividad de la cláusula de comisión de apertura que contienen los préstamos hipotecarios ha sido cuestión controvertida en nuestros tribunales, a raíz de los últimos pronunciamientos del TJUE y el TS queda cada vez más claro cuáles son aquellos casos en los que resulta viable su reclamación.

A lo largo de la presente guía el lector se adentrará en un repaso exhaustivo de la más reciente jurisprudencia dictada por el Tribunal Supremo, las audiencias provinciales y el TJUE, a través de una serie de ejemplos prácticos y formularios que facilitarán el modo de actuación en lo que al procedimiento de reclamación se refiere.

En resumen, se podrá consultar toda la información, desde el modo de llevar a cabo la reclamación previa a la entidad hasta el proceder para la reclamación judicial, y todo ello con referencia a los pronunciamientos de los tribunales en este último año.

— NO ES SOLO UN LIBRO. ES UNA EXPERIENCIA 360° —

Esta obra de Colex no es una simple publicación. Es una herramienta de alto valor profesional diseñada para ofrecerte una **experiencia integral**.

Con tu ejemplar, accede a un **ecosistema inteligente de servicios** que van mucho más allá del papel:

- ♦ **Colex Reader:** edición digital completa en app y en la zona privada de Colex.
- ♦ **Colex Audio:** escucha el libro en formato audio mientras trabajas o te desplazas.
- ♦ **Colex Copilot:** interactúa con la inteligencia artificial de Colex para resolver dudas sobre el contenido.

🕒 **Importante:** Los servicios digitales vinculados a este libro serán accesibles **durante un año** desde la compra en la web de Colex o desde la activación del código de forma manual cuando se adquiera en otras plataformas o establecimientos.

Gracias por confiar en Colex

**Seguimos evolucionando, seguimos innovando, seguimos
acompañando a los profesionales del Derecho**



PVP 16,00 €

ISBN: 979-13-7011-484-8

