

DERECHO BANCARIO

El Tribunal Supremo extiende a la comisión de subrogación las exigencias de transparencia propias de la comisión de apertura (STS 784/2026, 21 de mayo de 2026)

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 784/2026, de 21 de mayo de 2026. Recurso de casación núm. 9256/2021. Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

Antecedentes – Doctrina sobre el control de transparencia de la comisión de subrogación – Carencia de efecto útil del motivo de casación – Fallo (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Álvaro Martín Bardo).

Antecedentes: “[...] El 27 de julio de 2011, D.^a Maite, que tenía la condición legal de consumidora, al subrogarse en préstamo hipotecario concertado con Caja Rural de Navarra S.C.C, acordó con la citada entidad la novación modificativa del préstamo, incluyéndose entre las estipulaciones modificadas la siguiente: «Comisiones: EL préstamo devengará una comisión por subrogación del 0,50 por ciento sobre el importe inicial del préstamo concedido, con un mínimo de DOSCIENTOS EUROS (200,00 €), que será pagadera de una sola vez por la PARTE PRESTATARIA a la firma del presente contrato[...]». [...] D.^a Maite, presentó demanda contra la entidad prestamista, en la que, en lo que ahora interesa, solicitaba la nulidad por abusivas de varias cláusulas de su contrato de préstamo, incluyendo la comisión de subrogación, y la restitución de las cantidades abonadas como consecuencia de su aplicación. [...] [L]a sentencia de primera instancia estimó la demanda, declarando la nulidad de distintas cláusulas y entre ellas la de comisión de subrogación, condenando a la entidad prestamista a pagar a la demandante las cantidades abonadas por su aplicación. [...] La Audiencia Provincial desestimo el recurso de apelación formulado por la entidad prestamista, confirmando la nulidad de la comisión de subrogación, indicando, que no se había acreditado que respondiera a un gasto real o servicio efectivamente prestado. [...] La entidad de crédito demandada interpuso un recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial. [...]” [Énfasis añadido]

Doctrina sobre el control de transparencia de la comisión de subrogación: “[...] **Planteamiento:** «Infracción del Art. 80.1 y art. 82 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios; en relación con el Art. 4.2 de la Directiva 93/13 y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que determina la validez de la comisión de apertura. La comisión de subrogación/apertura es válida, pues cumple con los requisitos de validez exigidos por el TS, por lo que se presenta recurso de casación por interés casacional ya que la Sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, Sentencia de la Sala Primera (Pleno) del Tribunal Supremo 44/2019, de 23 de enero, entre otras. Dicha cláusula que forma parte del precio, no está sujeta al control de abusividad.» **Decisión de la Sala. Desestimación.** [...] En las sentencias 189/2026 y 190/2026, ambas de 10 de febrero, hemos establecido que, aunque la comisión de subrogación no está específicamente tratada ni en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, por la que se regula la subrogación y la modificación de los préstamos hipotecarios, ni en la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, presenta indudables analogías con la comisión de apertura, de modo que, las exigencias de validez de la comisión de apertura establecidas por la jurisprudencia de esta

sala serán aplicables igualmente a la comisión de subrogación. [...] A los efectos de que el prestatario pueda ser consciente de la carga económica de la comisión de apertura, **lo esencial para que el consumidor tenga elementos suficientes para conocer el contenido y el funcionamiento de la cláusula** que le impone el pago de la comisión de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo, **es que disponga, antes de su celebración, de información sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha comisión**, sin que ello implique que la entidad bancaria esté obligada a detallar con precisión la naturaleza de todos los servicios prestados como contrapartida de la comisión de apertura ni el volumen horario dedicado a la prestación de cada uno de esos servicios, ya que **estos elementos no influyen en el importe total de la retribución que debe pagarse** en relación con esa comisión **ni en la facultad del consumidor de comprender los motivos que justifican esa retribución.** [...] En este caso, donde se introduce la comisión que nos ocupa con ocasión de la modificación de las condiciones del préstamo en que se subrogaba la recurrida, **no es suficiente por tanto con el conocimiento por la prestataria de las condiciones financieras del préstamo en el que se subrogaba, sin que conste la entrega de la oferta vinculante**, sobre la que no se hace ninguna mención en la escritura pública, donde tampoco se refleja que **el proyecto de escritura había estado a disposición de la consumidora para su examen en los días anteriores al otorgamiento.** [...] [E]stando en el mismo caso de las sentencias 149/2026 y 147/2026, ambas de 3 de febrero, y 1863/2025 de 16 de diciembre, dictadas para la comisión de apertura, dado que, en este caso, **no hay constancia sobre información previa relativa a la comisión de subrogación, en la publicidad previa en relación con el tipo de contrato suscrito, ni de la entrega de oferta vinculante o documento similar** (sobre la que no hay ninguna mención en la escritura, sin tampoco darse por probada su entrega), por consiguiente, **la cláusula sobre comisión de subrogación no era transparente**, y por tal razón, **omitiéndose uno de los elementos determinantes del coste real del préstamo, necesario para la comprensión previa de las consecuencias económicas y jurídicas de la operación, sin poder compararla el consumidor, adecuadamente, con otras ofertas, ha de apreciarse su carácter abusivo y mantener su nulidad.** [...]” [Énfasis añadido]

Carencia de efecto útil del motivo de casación: “[...] Por tanto, al margen de la valoración realizada por la sentencia de la Audiencia Provincial para estimar nula la comisión de apertura, dado que, a tenor de lo razonado, **debemos llegar a la misma conclusión, debe desestimarse el recurso de casación, ya que su carencia de efecto útil determina su desestimación, pues no puede surtir efecto en casación motivos que no determinen la alteración del fallo recurrido** (por todas, sentencias 767/2013, de 18 de diciembre y 366/2022 de 4 de mayo). [...]” [Énfasis añadido]

Fallo: “Por todo lo expuesto [...] esta sala ha decidido[:] **1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por Caja Rural de Navarra, S.C.C contra la sentencia n.º 824/2021, de 26 de octubre, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Alava en el recurso de apelación núm. 490/2021. 2.º-Condernar a la recurrente al pago de las costas causadas por el recurso de casación desestimado, así como la pérdida del depósito constituido.** [...]” [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
