Recopilación de la Jurisprudencia

CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL
M. CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
presentadas el 29 de septiembre de 2022 [1]

Asunto C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
contra
Verein für Konsumenteninformation

[Petición de decisión prejudicial planteada por el Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo civil y penal, Austria)]

«Petición de decisión prejudicial — Protección de consumidores — Contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial — Reembolso anticipado del importe del crédito — Reducción del coste total del crédito — Reducción proporcional de los gastos — Reducción de los gastos que no dependen de la duración del contrato — Gastos debidos a terceros»

1. El derecho del consumidor, prestatario de un crédito, a reembolsarlo por anticipado (con reducción de los intereses y de los costes correspondientes al tiempo del contrato que quede por transcurrir) se reconoce desde hace años en las normas de la Unión. [2]

2. Ese reconocimiento abarca tanto a los créditos al consumo en general (Directiva 2008/48/CE) [3] como, específicamente, a los concedidos a los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial (Directiva 2014/17/UE). [4]

3. El Tribunal de Justicia se ha pronunciado acerca de las consecuencias jurídicas del reembolso anticipado del crédito al consumo en la sentencia de 11 de septiembre de 2019, [5] en respuesta a un reenvío prejudicial sobre la interpretación del artículo 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48. [6]

1 Lengua original: español.

2 Se reguló inicialmente en el artículo 8 de la Directiva 87/102/CEE del Consejo, de 22 de diciembre de 1986, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en materia de crédito al consumo (DO 1987, L 42, p. 48).

3 Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo (DO 2008, L 133, p. 66).

4 Directiva 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 (DO 2014, L 60, p. 34)

5 Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702; en lo sucesivo, «sentencia Lexitor» o «solución Lexitor»).

6 En ese reenvío, el debate giraba en torno a una comisión cobrada a los consumidores por los bancos prestamistas. El Tribunal de Justicia declaró que, con arreglo al artículo 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48, «el derecho del consumidor a la reducción del coste total del crédito en caso de reembolso anticipado de este incluye todos los gastos impuestos al consumidor».

4. Ahora se le pide la interpretación del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17, en relación con una cláusula predispuesta (cláusula tipo) que cierta entidad bancaria incluye en sus contratos de préstamo con garantía hipotecaria. El tribunal de reenvío pregunta, en particular, si ha de seguir la pauta sentada en la sentencia Lexitor.

I. Marco jurídico

A. Derecho de la Unión Europea

1. Directiva 2008/48

5. El artículo 3, letra g), indica:

«A efectos de la presente Directiva, se aplicarán las siguientes definiciones:

g) "coste total del crédito para el consumidor": todos los gastos, incluidos los intereses, las comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el consumidor deba pagar en relación con el contrato de crédito y que sean conocidos por el prestamista, con excepción de los gastos de notaría; el coste de los servicios accesorios relacionados con el contrato de crédito, en particular las primas de seguros, se incluye asimismo en este concepto si, además, la celebración del contrato de servicios es obligatoria para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas».

6. Con arreglo al artículo 16, apartado 1:

«El consumidor tendrá derecho a liquidar en todo momento, total o parcialmente, las obligaciones derivadas del contrato de crédito. En tales casos, tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito, que comprende los intereses y costes correspondientes a la duración del contrato que quede por transcurrir».

2. Directiva 2014/17

7. Son relevantes para este asunto, en particular, los considerandos décimo noveno, quincuagésimo y sexagésimo sexto

8. El artículo 4 define, a efectos de esta Directiva:

«[…]

13) "coste total del crédito para el consumidor": el coste total del crédito para el consumidor según se define en el artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48/CE, incluida la valoración del bien cuando dicha valoración sea necesaria para obtener el crédito, pero excluidas las tasas de registro de la transmisión de la propiedad del bien inmobiliario. Excluye los gastos que puedan cargarse al consumidor por incumplimiento de los compromisos asumidos en el contrato de crédito;

[…]

15) "tasa anual equivalente" (TAE): el coste total del crédito para el consumidor, expresado como porcentaje anual del importe total del crédito concedido, más los costes contemplados en el artículo 17, apartado 2, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes (disposiciones de fondos, reembolsos y gastos) convenidos por el prestamista y el consumidor;

[…]».

9. El artículo 25 estipula:

«1. Los Estados miembros velarán por que el consumidor goce del derecho de liquidar total o parcialmente las obligaciones derivadas del contrato de crédito antes de la fecha de expiración de este. En tales casos, el consumidor tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito para el consumidor que comprenderá los intereses y costes correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir.

2. Los Estados miembros podrán supeditar a ciertas condiciones el ejercicio del derecho a que se refiere el apartado 1. Estas condiciones podrán incluir límites temporales al ejercicio del derecho, una diferencia de trato en función de la clase de tipo deudor o en función del momento en que el consumidor ejerza el derecho, o restricciones de las circunstancias en las que pueda ejercerse el derecho.

3. Los Estados miembros podrán establecer el derecho del prestamista a una compensación justa y objetiva, cuando esté justificada, por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado, pero no impondrán penalización alguna al consumidor. A dicho respecto, la compensación no excederá de la pérdida financiera sufrida por el prestamista. Siempre que respeten dichas condiciones, los Estados miembros podrán disponer que la compensación no exceda de un nivel determinado o se autorice solo durante un período de tiempo determinado.

[…]

5. Si el reembolso anticipado se produce dentro de un período en el cual el tipo deudor sea fijo, los Estados miembros podrán supeditar el ejercicio del derecho mencionado en el apartado 1 a la existencia de un interés legítimo por parte del consumidor».

B. Derecho nacional

10. El artículo 20 de la Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (Ley de créditos hipotecarios e inmobiliarios),[7] titulado «Reembolso anticipado», establecía, en su versión vigente hasta el 31 de diciembre de 2020, lo siguiente:

«1. El prestatario podrá ejercer en todo momento el derecho a reembolsar total o parcialmente el importe del crédito antes de que expire el plazo previsto. El reembolso anticipado del importe total de crédito, junto con los intereses, tendrá por efecto la resolución del contrato de crédito. En caso de reembolso anticipado del crédito, los intereses adeudados por el prestatario se reducirán en proporción a la deuda pendiente así reducida y, en su caso, en proporción a la

[7] De 26 de noviembre de 2015 (BGBl. I n.º 135/2015). El texto ha sido modificado por la Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (Ley federal de modificación de la ley relativa al crédito al consumo y de la ley de créditos hipotecarios e inmobiliarios), de 5 de enero de 2021 (BGBl. I n.º 1/2021).

reducción de la duración del contrato resultante; los gastos que dependan de la duración del contrato se reducirán proporcionalmente».

II. Hechos, litigio y pregunta prejudicial

11. UniCredit Bank Austria AG (en lo sucesivo, «UniCredit») utiliza en sus contratos de préstamo con garantía hipotecaria, dirigidos a los consumidores, unos modelos que regulan el derecho al reembolso anticipado del préstamo, con la reducción de los intereses adeudados y de los gastos que dependen de la duración del contrato.

12. Los contratos incluyen la siguiente cláusula tipo: «Se precisa que los gastos de tramitación que no dependen de la duración del contrato no se reembolsarán (ni siquiera proporcionalmente)».

13. La Verein für Konsumenteninformation (en lo sucesivo, «VKI») es una asociación de defensa de los intereses de los consumidores que demandó a UniCredit ante el Handelsgericht Wien (Tribunal de lo mercantil de Viena, Austria), solicitando que se le condenara a cesar en el uso de dicha cláusula.

14. El tribunal de primera instancia desestimó la demanda. En cambio, el Oberlandesgericht Wien (Tribunal Superior regional de Viena, Austria) estimó el recurso de apelación de VKI y acogió las pretensiones deducidas en la demanda.

15. El Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo civil y penal, Austria) ha de pronunciarse sobre el recurso interpuesto por UniCredit contra la sentencia de apelación, en el que solicita que se restablezca la dictada en primera instancia. Antes de hacerlo, eleva al Tribunal de Justicia la siguiente pregunta prejudicial:

«¿Debe interpretarse el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17/UE […] en el sentido de que se opone a una normativa nacional con arreglo a la cual, en caso de que el prestatario ejerza su derecho a reembolsar total o parcialmente el importe del crédito antes de expirar el plazo previsto, se reducen proporcionalmente los intereses adeudados y los gastos que dependen de la duración del contrato, mientras que no existe una disposición análoga respecto a los gastos que no dependen de dicha duración?»

III. Procedimiento ante el Tribunal de Justicia

16. La petición de decisión prejudicial se registró en el Tribunal de Justicia el 9 de septiembre de 2021.

17. Han depositado observaciones escritas VKI, UniCredit, el Gobierno italiano y la Comisión Europea.

18. El 7 de julio de 2022, se celebró una vista en la que intervinieron VKI, UniCredit, el Gobierno alemán, el Gobierno italiano y la Comisión.

IV. Análisis

A. Preliminar

19. La primera Directiva sobre crédito al consumo data de 1987. Excluía de su ámbito los contratos de crédito destinados a la adquisición o conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles, construidos o en proyecto, y a la renovación o mejora de inmuebles. Solo algunos de sus preceptos se aplicaban a los contratos de crédito con garantía de hipoteca inmobiliaria que, excepcionalmente, no quedaran ya excluidos por aquella previsión.

20. Casi treinta años después, la Directiva 2014/17 establece (parcialmente) un marco regulatorio común para los contratos de crédito al consumo que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía comparable sobre bienes inmuebles de uso residencial.

21. La regulación separada de estos últimos contratos se suele explicar apelando a las diferencias entre los mercados de crédito al consumo y los de crédito para adquisición o rehabilitación de viviendas. También se subrayan las disparidades existentes entre las técnicas de cada categoría de préstamo y las garantías usuales en uno y otro.

22. No obstante esas disparidades, son varios los preceptos de la Directiva 2014/17 que el legislador ha redactado con apoyo en la Directiva 2008/48. En ocasiones, se limita a realizar un reenvío de aquella a esta, sin más, o introduce matices y aclaraciones. [8]

23. Un aspecto común a ambas Directivas, que constaba ya en la Directiva 87/102, es el derecho del consumidor a reembolsar anticipadamente el crédito. En los tres instrumentos, ese derecho va unido al de obtener la reducción del coste total del crédito, que:

– Había de ser equitativa, según la Directiva 87/102 (artículo 8).

– Ha de comprender «los intereses y costes correspondientes a la duración del contrato que quede por transcurrir» (artículo 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48).

– Ha de comprender «los intereses y costes correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir» (artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17).

24. El Tribunal de Justicia se ha pronunciado sobre la noción «coste total del crédito para el consumidor» en materia de crédito al consumo. [9] En la sentencia Lexitor interpretó, como ya he avanzado, la reducción de ese coste a causa de la liquidación anticipada de las obligaciones derivadas del contrato de crédito, que admite el artículo 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48.

[8] Es el caso de la definición del «coste total del crédito para el consumidor» en artículo 4, apartado 13. También, del artículo 25, apartado 1.

[9] Entre otras, en las sentencias de 26 de febrero de 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127); de 3 de septiembre de 2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 y C-252/19, EU:C:2020:631); y de 16 de julio de 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

25. Para responder a la pregunta prejudicial que plantea ahora el tribunal *a quo*, es necesario, ante todo, abordar los conceptos de «coste total del crédito» [10] y de «reducción del coste total» [11] del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17.

26. Antes de acometer ese análisis, apuntaré dos consideraciones a propósito de la incidencia de la Directiva 2008/48 en este asunto:

– En primer lugar, la interpretación de la Directiva 2008/48 es (o puede ser) un elemento apreciable para la de la Directiva 2014/17, especialmente donde esta retoma términos que emplea aquella. [12] Ahora bien, es solo *un* elemento, que deberá conjugarse con los criterios hermenéuticos habituales, aplicándolos a las nociones y a los preceptos que rigen en materia de crédito inmobiliario. [13]

– En segundo lugar, en este litigio la discusión se originó con motivo de la cláusula contractual que UniCredit utiliza, centrándose el debate en las cantidades abonadas a terceros. [14] Por el contrario, en el asunto Lexitor no estaba en juego ningún gasto que no fuera del prestamista, ni se aludía a otro tipo de costes. [15] A efectos del presente reenvío, es legítimo sostener que el valor de aquella sentencia es limitado.

B. Coste total del crédito en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17

27. En la medida en que el ejercicio del derecho al reembolso anticipado implica la correspondiente reducción del coste total del crédito para el consumidor, se ha de dilucidar qué partidas (además de los intereses) se integran en esta última noción.

1. Interpretación literal

28. La locución «coste total del crédito para el consumidor» la define el artículo 4, apartado 13, de la Directiva 2014/17 por remisión a la Directiva 2008/48, con algunas precisiones que no alteran la identidad de principio. [16]

29. Literalmente, el coste *total* de un crédito hipotecario comprende *todos* los gastos devengados en relación con ese crédito (salvo que el legislador los haya excluido) que reúnan dos condiciones: obligan al consumidor y son conocidos (o deben serlo) por el prestamista. [17]

[10] La opinión que expondré acerca de la proyección de la sentencia Lexitor sobre los gastos que se abonan a terceros me eximiría, en realidad, de estudiar cuáles, entre todos ellos, integran la categoría de «coste total del crédito». No obstante, llevaré a cabo ese estudio por si el Tribunal de Justicia opinara de otro modo y fuera de utilidad.

[11] La Directiva 2014/17 parece utilizar los términos «costes» y «gastos» como intercambiables. De las versiones que he podido manejar, solo el artículo 25, apartado 1, de la francesa alude a la reducción de los «frais dus» (gastos debidos), como pertenecientes al «coût [total du crédit pour le consommateur]»; en cambio, la alemana, la española, la inglesa, la italiana y la portuguesa emplean «Kosten», «costes», «costs», «costi» y «custos», respectivamente.

[12] En este sentido, el considerando décimo noveno de la Directiva 2014/17.

[13] Así se deduce del considerando vigésimo segundo de la Directiva 2014/17.

[14] El tribunal de reenvío menciona, en particular, los costes de valoración del inmueble, de autenticación de firma a efectos de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, de solicitud de reserva de rango y de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

[15] Tampoco en las conclusiones del abogado general Hogan (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] Se trata de especificaciones sin pertinencia para los contratos de crédito al consumo porque aluden a elementos que, por definición, no concurren en ellos.

[17] Artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48. Véase también el considerando quincuagésimo de la Directiva 2014/17, que, además, precisa los parámetros de evaluación del conocimiento del prestamista.

30. Como ejemplos característicos de estos gastos se citan en el precepto «los intereses, las comisiones, los impuestos», así como «el coste de los servicios accesorios relacionados con el contrato de crédito, en particular las primas de seguro […] si, además, la celebración del contrato de servicios es obligatoria para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas». La remuneración de los intermediarios de crédito y los costes de tasación de bienes a efectos hipotecarios [18] pueden comprenderse también en este epígrafe.

31. De esa enumeración se deduce que el carácter imperativo de los gastos no deriva necesariamente de una imposición unilateral del prestamista en orden a incrementar su propio beneficio: el coste total del crédito puede abarcar remuneraciones a entidades o sujetos diferentes a las partes del contrato, [19] por conceptos de naturaleza muy dispar.

32. El coste total del crédito, desde la perspectiva literal ahora en liza, se extiende, pues, a los importes de servicios accesorios, en las mismas condiciones de obligatoriedad para el consumidor y conocimiento por parte del prestamista. [20]

33. Como ejemplos de este tipo de costes se mencionan las primas de los seguros de vida e incendio; [21] los gastos de valoración del inmueble sobre el que recaerá la hipoteca; [22] los de apertura y mantenimiento de una cuenta; los de utilización de un medio de pago para transacciones y operaciones de disposición de crédito, y los demás costes relativos a las operaciones de pago. [23]

34. Por decisión expresa del legislador, a pesar de que podían catalogarse, teóricamente, en la noción de coste total del crédito para el consumidor, no computan en su cálculo:

– Los gastos de notaría, excluidos en virtud del artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48. [24]

– Las «tasas de registro de la transmisión de la propiedad del bien inmobiliario», [25] excluidas en virtud del artículo 4, apartado 13, de la Directiva 2014/17.

– Los gastos que puedan cargarse al consumidor por incumplimiento de los compromisos asumidos en el contrato de crédito. [26]

18 Artículo 4, apartado 13, y considerando quincuagésimo de la Directiva 2014/17.

19 Así lo recuerda la sentencia de 26 de febrero de 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127), apartado 48, en relación con la Directiva 2008/48. El concepto de coste total del crédito para el consumidor «está definido de manera particularmente amplia, de manera que la suma total de todos los costes o gastos a cargo del consumidor que correspondan a *pagos efectuados por este último tanto al prestamista como a terceros* se mencione claramente en los contratos de crédito al consumo». Cursiva añadida.

20 En este marco, un servicio accesorio podrá calificarse de obligatorio cuando obtener el crédito en sí, o con determinadas ventajas, dependa de la contratación de ese servicio. Artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48 y considerando quincuagésimo de la Directiva 2014/17.

21 Considerando quincuagésimo de la Directiva 2014/17.

22 Cuando esa valoración sea necesaria para obtener el crédito, como recuerda el artículo 4, apartado 13, de la Directiva 2014/17.

23 Considerando quincuagésimo de la Directiva 2014/17 y artículo 17, apartado 2, de la Directiva 2014/17, dedicado al cálculo de la TAE. Una disposición equivalente consta en el artículo 19, apartado 2, de la Directiva 2008/48. En ambos casos, la mención parece no tener más objetivo que el pedagógico o de confirmación. No he encontrado indicios en los trabajos previos a las Directivas, ni existen argumentos (fuera del relativo a la ubicación sistemática) para suponer que esos elementos *solo* forman parte del coste total del crédito a efectos del cálculo de la TAE.

24 En la misma línea, el considerando quincuagésimo de la Directiva 2014/17. La exclusión es tajante, por más que resulte discutible en materia de crédito hipotecario, donde, a diferencia del crédito al consumo, la intervención de un fedatario público para la constitución de la garantía, o para su registro, no suele ser opcional. Véase una explicación tentativa para este ámbito en la nota 40.

25 No han de confundirse con las correspondientes al registro de la garantía hipotecaria. El término «tasa» tiene, en este contexto, un significado muy amplio.

26 Artículo 4, apartado 13, de la Directiva 2014/17. En la Directiva 2008/48, estos gastos se exceptúan del coste total del crédito para calcular la TAE, según el artículo 19, apartado 2.

35. Aplicando esta tipología de partidas correspondientes a (o excluidas de) la noción «coste total del crédito para el consumidor» a las citadas por el tribunal de reenvío, entiendo que esa noción, en el sentido del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17:

– Comprende los *gastos de tasación* del inmueble, cuando sea necesaria para el otorgamiento del crédito y el prestamista los conozca, así como los gastos de la solicitud de *reserva de rango* y de *inscripción de la hipoteca* en el registro,[27] normalmente imprescindibles para constituir la garantía y asegurar su función.

– No comprende los gastos de *autenticación notarial de las firmas* (gastos de notaría) para la inscripción de la hipoteca en el registro.

2. Interpretación a la luz de los antecedentes del precepto

36. El análisis de la evolución del concepto «coste total del crédito para el consumidor» en los trabajos legislativos previos a la adopción de la Directiva 2014/17[28] corrobora que, de las partidas citadas por el tribunal de reenvío, se mencionaron las «tasas relativas al registro de la hipoteca».

37. La propuesta de la Comisión en relación con la (futura) Directiva sobre el crédito inmobiliario contenía, en esta materia, una remisión pura y simple a la Directiva 2008/48.[29]

38. La solución se explicaba como una ponderación de ventajas e inconvenientes de las opciones barajadas para el cálculo de la TAE.[30] Se tuvo también presente que un texto paralelo al ya existente (el de la Directiva 2008/48) facilitaría a los consumidores la comprensión y la comparación entre créditos.[31]

39. La noción se fue perfilando posteriormente, con la adición o la sustracción de elementos, pero sin perder la conexión con el artículo 3 de la Directiva 2008/48.

40. En este contexto, me parece relevante que el primer informe del Parlamento sobre la propuesta de Directiva en materia de contratos de crédito inmobiliario excluyera explícitamente «las tasas de registro de la hipoteca u otra garantía comparable».[32]

27 La Ficha Europea de Información Normalizada (en lo sucesivo, «FEIN»), en la parte A del anexo II de la Directiva 2014/17, y las instrucciones para complementarla, en la parte B del mismo anexo, apoyan esta afirmación.

28 La primera definición aparece en la Directiva 87/102; el texto original se modificó ulteriormente, al hilo de los intentos de uniformizar el cálculo del porcentaje anual de cargas financieras. Los documentos de las negociaciones para la aprobación de la Directiva 2008/48 muestran los vaivenes en lo relativo a la inclusión o exclusión, entre los costes, de gastos pagaderos a terceros, en particular los impuestos y los gastos de notaría. El texto final acoge los impuestos como solución de compromiso, mientras que no consta ninguna indicación del porqué de la exclusión de los costes notariales. Véase la Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo con arreglo al párrafo segundo del artículo 251, apartado 2, del Tratado CE relativa a la Posición Común aprobada por el Consejo con vistas a la adopción de una Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los contratos de crédito al consumo, COM(2007) 546 final, apartado 3.2.

29 Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, COM(2011) 142 final, artículo 3, letra k). El considerando vigésimo tercero de la propuesta reunía elementos del considerando vigésimo y del artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48.

30 Documento de trabajo que acompaña a la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, SEC(2011) 356 final, volumen II, pp. 130 y ss.

31 *Id. loc.*, p. 134. Algunos Estados miembros habían extendido, o planeaban extender, reglas propias del crédito al consumo a los créditos hipotecarios: véase el *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, noviembre 2009, pp. 29 ss.

32 Primer Informe sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial [COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], documento PE469.842v04-00, enmienda 48.

41. Entre las enmiendas aprobadas figura, en cambio, la que rezaba: «No deben incluirse en el coste total del crédito para el consumidor los gastos que este pague en relación con la adquisición del bien inmobiliario, *como los impuestos asociados y los gastos notariales o los costes de registro de la propiedad*» [33] (cursiva añadida).

42. No consta que la inclusión en el coste total del crédito de las «tasas de registro de la hipoteca» o la exclusión de las relativas a la adquisición de la propiedad se discutiera en otro momento. [34]

3. Interpretación contextual y teleológica

43. La noción de «coste total del crédito para el consumidor» en la Directiva 2014/17, como en la Directiva 2008/48, es funcional. Está al servicio, ante todo, de la formación de dos conceptos:

– el de «importe total adeudado por el consumidor», que corresponde a esa misma noción según la define el artículo 3, letra h), de la Directiva 2008/48; [35]

– y el de la TAE, que corresponde al coste total del crédito para el consumidor, expresado como porcentaje anual del importe total del crédito concedido. [36]

44. El Tribunal de Justicia ha asociado la amplitud de aquella noción al designio de una protección extensa del consumidor y la ha interpretado en consonancia con ella. [37] La protección se traduce en poner a su alcance la información general y, sobre todo, la precontractual, que le permita (idealmente) decantarse por el producto de crédito adecuado a su situación personal y a sus intereses. Esta es, en definitiva, la finalidad *principal* del concepto «coste total del crédito».

45. Parte del proceso de selección, por parte del consumidor, de la fórmula que más le convenga es que se le brinde la posibilidad de comparar ofertas en los ámbitos nacional y transfronterizo. Su protección en las Directivas 2008/48 y 2014/17 se enmarca en el objetivo global de crear un mercado interior del crédito. [38] La TAE, que comunica el precio (coste total) del crédito conforme a una fórmula matemática igual en toda la Unión, es esencial para esa comparación.

[33] Enmiendas aprobadas por el Parlamento Europeo sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial [COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], documento P7 _TA(2013)0341, de 13 de septiembre de 2013: véase el considerando quincuagésimo y el artículo 4, apartado 13. No ha trascendido el porqué de una mención expresa a esta exclusión, que, a mi juicio, se explica teniendo en cuenta la ausencia de vinculación directa de los costes aludidos y el propio crédito. Quizá sea pertinente recordar el *status quo* sobre los factores que, previamente a la adopción de la regla uniforme, computaban para el cálculo de la TAE (o el concepto similar) en los ordenamientos de Estados miembros. Entre estos, si bien en una minoría de Estados, se encontraban los costes notariales y los impuestos relativos a la transferencia de la propiedad: véase la tabla 39 del *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, noviembre 2009.

[34] Distintos documentos del Consejo recogen la exclusión de los costes relacionados con la adquisición del inmueble, tales como las tasas de registro inmobiliario, los impuestos asociados a la compra y los gastos notariales: véase el considerando vigésimo tercero de la Propuesta de compromiso transaccional de la Presidencia del Consejo, Nota de la Secretaría General a las Delegaciones, de 3 de noviembre de 2011, documento 16325/11, y el considerando trigésimo cuarto de la Orientación general del Consejo relativa Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial (Directiva sobre crédito hipotecario – DCH), Nota de la Secretaría General a las Delegaciones, de 30 de mayo de 2012, documento 10587/12.

[35] Los conceptos de «importe total del crédito» e «importe total adeudado por el consumidor» de la Directiva 2014/17 incorporan, sin más, los de la Directiva 2008/48, por remisión del artículo 4, apartados 12 y 14, respectivamente, de la Directiva 2014/17. Sobre la relación entre esas nociones, véanse las sentencias de 21 de abril de 2016, Radlinger y Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), apartados 85 y 86; y de 16 de julio de 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582), apartados 38 y 42.

[36] Artículo 4, apartado 15, de la Directiva 2014/17.

[37] En relación con la Directiva 2008/48, véanse las sentencias de 26 de marzo de 2020, Mikrokasa y Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236), apartado 39, y las que cita; y de 16 de julio de 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582), apartado 31.

[38] Esta finalidad permea la totalidad de los textos. Puede identificarse de forma explícita en los considerandos primero a noveno de la Directiva 2008/48, y segundo y quinto a octavo de la Directiva 2014/17.

46. Existe, sin embargo, una cierta tensión entre el objetivo de dar al consumidor la mejor información y hacerlo de manera que pueda comparar las ofertas de los prestamistas en un tiempo razonable.

47. Intuitivamente, la posición del consumidor sería tanto mejor cuantos más datos (relativos a costes adicionales a los intereses) queden comprendidos en la TAE y menos recursos deba destinar a identificar por su cuenta otros gastos asociados al crédito, en particular fuera de un entorno jurídico que se suele limitar a lo local.

48. Se explica así que el concepto «coste total del crédito para el consumidor» acoja un amplio espectro de gastos relativos a la operación de crédito. Acceder a la información es más sencillo para el prestamista que para el consumidor, aunque tampoco para aquel se trata de una operación gratuita. [39]

49. Al mismo tiempo, la inclusión en el cálculo de la TAE de elementos que, por su reglamentación nacional, son muy dispares, afecta a la comparabilidad de las ofertas. [40] En última instancia, resulta en perjuicio de la actividad transfronteriza de los prestamistas y de la captación de clientes de otros Estados miembros.

50. En mi opinión, el legislador ha optado por una solución que intenta conciliar las distintas preocupaciones a través de la combinación de varios elementos:

– Una noción amplia del coste total del crédito para el consumidor, aunque limitada a los gastos relativos al contrato de crédito mismo, dejando fuera los gastos de la operación que se financia con él.

– La obligación del prestamista de incluir en esa noción los gastos computables que conozca, o debiera conocer, aplicando un nivel de diligencia estándar en la profesión.

– La obligación de proporcionar al consumidor la información precontractual personalizada, mediante la FEIN que figura en el anexo II de la Directiva 2014/17.

– La enumeración en la FEIN de gastos en los que el consumidor incurre y que deberían formar parte de la TAE, pero que no son conocidos por la contraparte, bajo la indicación «Los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por tanto en la TAE». [41]

– La adición en la FEIN de esta advertencia: «Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo». [42]

[39] Entre las razones de la escasa utilización transfronteriza de los contratos de créditos hipotecarios, desde la perspectiva de los prestamistas, se hallan los riesgos y obstáculos ligados a la aplicación de la legislación extranjera de una forma jurídicamente correcta, lo que disminuye la rentabilidad de las transacciones transfronterizas: véase el Informe de la Comisión al Parlamento Europeo y al Consejo relativo a la revisión de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, COM(2021) 229 final, sección 2.2.

[40] De hecho, es posible que la exclusión de los gastos de notaría del coste total del crédito para el consumidor se explique por su potencial para afectar negativamente a la comparabilidad entre productos. Las diferencias de honorarios notariales pueden ser notables: ya no solo entre Estados miembros, sino también en un mismo Estado, cuando sean (total o parcialmente) negociables entre el notario y el cliente. La Comisión aludió igualmente a esta explicación como la más probable en respuesta a una pregunta en la vista.

[41] Apartado 4 de la FEIN, «Tipo de interés y otros gastos».

[42] *Id. loc.*

– La imposición del deber de incluir, en la información general sobre créditos hipotecarios, una indicación de posibles costes para el consumidor que no son parte del coste total del crédito. [43]

51. Entiendo que, de esta forma, el consumidor medio dispone de la información que necesita para tomar una decisión sobre el contrato de crédito inmobiliario, tras una comparación de productos basada en la TAE. [44] Sabrá, además, que pueden existir gastos adicionales: bien pertenecientes a la TAE, pero desconocidos por el prestamista, bien ajenos al coste total del crédito, sobre los que está avisado.

4. Conclusión intermedia

52. A la luz de lo anterior, estimo que la respuesta al tribunal *a quo* sobre las partidas que expone, para saber si corresponden, o no, al coste total del crédito para el consumidor, en el sentido del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17, podría ser que:

– Esa noción comprende los costes de tasación del inmueble, de la solicitud de reserva de rango y de inscripción de la hipoteca en el registro, cuando sean necesarios para otorgar el crédito (es decir, se impongan al prestatario) y siempre que el prestamista los conozca.

– No comprende los costes de autenticación notarial de las firmas a efectos de inscripción de la hipoteca en el registro.

C. Reducción exigida por el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17. Costes sobre los que opera

53. El tribunal de reenvío quiere saber si, cuando el prestatario ejerza su derecho a reembolsar total o parcialmente el importe del crédito antes de expirar el plazo previsto, la reducción proporcional se extiende solo a los intereses adeudados y a los gastos que dependen de la duración del contrato o también a los que no dependen de dicha duración.

54. El deudor que realiza un reembolso anticipado del crédito tiene derecho, en efecto, a que se le reduzca el coste total de ese crédito. A tenor del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17, la reducción recae sobre «los intereses y costes correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir». [45]

55. En la medida en que el artículo 25, apartado 1, no distingue entre las diversas categorías de costes, podría parecer que la reducción se aplica a cualquier importe integrado en el coste total del crédito (con la cualidad temporal que inmediatamente subrayaré). Sin perjuicio de lo que señalaré más adelante, [46] pienso, por el contrario, que la reducción no opera de modo indiscriminado sobre todos y cada uno de los conceptos que, sumados, indican al consumidor el coste total del crédito antes de la celebración del contrato.

[43] Artículo 13, apartado 1, letra h), de la Directiva 2014/17.

[44] No puedo ocultar, como ya he manifestado en otra ocasión [conclusiones del asunto DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322)], que toda esta construcción jurídica tiene, en realidad, un sustrato fáctico muy endeble. A una gran parte de los deudores hipotecarios, salvo que cuenten con una sólida formación financiera, les resultará extremadamente difícil la comprensión de las categorías jurídicas que se emplean en la concesión de sus créditos garantizados con hipoteca.

[45] Como ya he destacado, esa formulación sigue a la de la Directiva 2008/48, que, a su vez, sustituye a la «reducción equitativa» de la Directiva 87/102.

[46] Sobre la proyección de la solución Lexitor a los contratos de crédito inmobiliario.

56. La Directiva 2014/17 deja abiertos (disponibles para los Estados miembros) algunos aspectos del régimen del reembolso anticipado. [47] Sin embargo, la existencia misma del derecho a devolver, antes del tiempo pactado, todo o parte de la deuda no se confía a cada legislador nacional, como tampoco se hace en relación con las consecuencias del ejercicio de ese derecho (la reducción del coste total del crédito). [48]

57. No hay, pues, una remisión a los Estados miembros para que determinen las partidas de costes que se han de reducir. De ahí que la interpretación relativa al «qué» de la reducción haya de ser uniforme, como la de cualquier otro concepto que goce de autonomía en el derecho de la Unión.

1. Interpretación literal

58. Como he avanzado, el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 no precisa las partidas (de entre las que integran el coste total del crédito) sobre las que procederá la reducción. [49] El texto solo permite deducir con certeza que esa reducción no recaerá sobre elementos no integrados en aquel coste. [50]

59. En todo caso, el precepto contiene una precisión temporal que considero significativa: los intereses y los costes que se han de reducir, en la hipótesis de reembolso anticipado del crédito, son los «correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir».

60. La vinculación entre las partidas que se han de reducir y el tiempo de contrato pendiente me parece indicativa de que las primeras se adeudan por servicios o prestaciones que, en el momento del reembolso anticipado, aún no se han llevado a cabo y ya no se realizarán. [51]

61. Esa lógica se percibe sin ninguna dificultad en cuanto a los intereses del crédito. El reembolso anticipado del capital (del principal de la deuda) implica, *eo ipso*, que no se devengarán, desde esa fecha, más intereses por tal concepto. La reducción de los intereses no vencidos en el momento de la amortización anticipada no se discute y no veo por qué la comprensión de la norma debería ser distinta en cuanto a los otros costes.

62. El elemento literal me parece, pues, clave: el artículo 25 habla solo de costes ligados al tiempo posterior («tiempo que quede por transcurrir») al ejercicio del derecho de reembolso. A pesar de ello, en la medida en que la mayoría de las versiones lingüísticas del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 son idénticas a las del artículo 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48 y que, en relación con este último, el Tribunal de Justicia no consideró convincente el argumento literal, [52] no descarto que mi interpretación tampoco le convenza ahora.

[47] Corresponde a los Estados miembros decidir si el origen del derecho es una disposición legal, o puede ser contractual, y ciertas condiciones de su ejercicio.

[48] Véase, no obstante, la posibilidad de que los Estados miembros supediten el ejercicio de ese derecho a la presencia de un interés legítimo del consumidor, en la hipótesis que contempla el artículo 25, apartado 5, de la Directiva 2014/17.

[49] Tampoco lo hace el considerando sexagésimo sexto de la Directiva 2014/17, dedicado al derecho al reembolso, la reducción de costes y la compensación al prestamista.

[50] Así, los que pertenezcan al importe total del crédito, que, sumados al coste total, conforman el importe total adeudado por el prestatario: véanse, sobre el carácter mutuamente excluyente de las nociones de importe total y coste total del crédito, las sentencias citadas en la nota 35.

[51] El cómo o el cuándo del abono no es relevante: la cantidad debida por un servicio recurrente puede pagarse cada vez que se realiza ese servicio o pactarse un pago único al comienzo o al final de la relación, sin que eso afecte a la naturaleza del servicio. Si la remuneración se hizo al comienzo de la relación, el derecho a reducción se transforma en un derecho a devolución de cantidades anticipadas.

[52] Sentencia Lexitor, apartados 24 y 25.

63. Por si así fuera, analizaré la norma en su contexto y a la luz de su finalidad. [53]

2. Interpretación contextual y teleológica

64. El reconocimiento del derecho al reembolso anticipado en la Directiva 2014/17 responde, como toda ella, a la voluntad de promover la creación de un mercado interior de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial.

65. En ese contexto, el derecho al reembolso anticipado persigue un objetivo específico, que el considerando sexagésimo sexto de la Directiva 2014/17 describe aludiendo al fomento de la competencia, la libre circulación de los ciudadanos y la estabilidad financiera. Las ventajas que obtiene el consumidor aparecen solo en segundo plano y se cifran en permitirle cambiar de producto, buscando el que mejor se ajuste a sus necesidades en cada momento.

66. El legislador contempla que el derecho al reembolso anticipado se sujete a condiciones. [54] Lo matiza, además, con la eventual compensación al prestamista que, en determinadas circunstancias, puede suponer una cuantía disuasoria para el consumidor. [55]

67. De este régimen normativo se infiere que el derecho a la amortización anticipada del crédito no tiende tanto a la corrección de asimetrías en una relación desigual como a dotar de flexibilidad a un contrato que se prolonga en el tiempo por la vía de permitir al deudor el pago de su obligación, antes de que finalice el plazo pactado, sin necesidad de alegar ni de probar ninguna causa. [56]

68. La Directiva 2014/17 no expresa la razón de ser de la reducción que establece su artículo 25, apartado 1, como corolario del derecho al reembolso anticipado. Este factor, acompañado de la ausencia de discusión a lo largo de los trabajos preparatorios, autoriza a afirmar que tal reajuste se percibe como una consecuencia *natural* de la anticipación del reembolso, que conlleva la desaparición o la disminución (en caso de un anticipo parcial) para la otra parte del riesgo de impago. Además, si el prestatario tuviera que asumir los intereses aún por devengar y los demás gastos pendientes, se produciría un enriquecimiento injusto del prestamista, al que correlativamente se exime (aunque por decisión unilateral de la otra parte) de su recíproca obligación contractual. [57]

[53] El examen de sus antecedentes y de su evolución, desde la primera redacción en el artículo 8 de la Directiva 87/102 (donde era «equitativa») a la actual, no aporta luz sobre la naturaleza de los costes que se han de reducir. El debate giró en torno al derecho a la existencia del reembolso y de la compensación al prestamista. El punto de partida revela una gran divergencia de soluciones entre los Estados miembros, así como en las posiciones de los negociadores, acerca de cómo hallar un equilibrio de los intereses de las partes contractuales, y de qué repercusiones tendría el reembolso anticipado para la actividad crediticia en general.

[54] Entre ellas, la del artículo 25, apartado 5, de la Directiva 2014/17 que requiere, para una hipótesis específica, «la existencia de un interés legítimo por parte del consumidor».

[55] La compensación tiende a neutralizar las pérdidas sufridas por el prestamista. En la Directiva 2014/17, esa compensación no necesariamente se restringe al importe del interés que el consumidor habría pagado durante el período de tiempo comprendido entre el reembolso anticipado y la fecha pactada de finalización del contrato. Dado que se le ha de informar previamente de las condiciones del reembolso, el consumidor racional preferirá no ejercer el derecho al reembolso anticipado si su obligación de compensar al prestamista alcanza un importe tal que no le reporte, en realidad, ningún ahorro.

[56] Con la salvedad, ya apuntada, del artículo 25, apartado 5, de la Directiva 2014/17.

[57] Además, en teoría, el prestamista podrá volver a prestar el capital recuperado, eventualmente con un mayor beneficio que en el préstamo previo. Esta representación de la realidad de las cosas es, quizás, demasiado simplista, como demuestra el debate sobre este aspecto en cuanto a la Directiva 2014/17, al que me he referido en la nota 53.

69. No creo, en cambio, que la reducción del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 trate de colocar al consumidor en la misma situación en la que estaría si el crédito se hubiera otorgado inicialmente por un plazo menor o por una cantidad menor. [58] El derecho al reembolso anticipado no transforma el contrato de crédito original en otro *que pudo haber sido*, sino que permite adaptarlo a circunstancias sobrevenidas. [59]

70. Estas consideraciones corroboran mi convicción, ya expresada al abordar la interpretación literal del precepto, de que la reducción aplicable se limita a las cantidades que el consumidor habría de pagar por prestaciones pendientes en ejecución del propio contrato.

71. No dudo de que otra interpretación sería más favorable al consumidor. Pero, igual que a este no se le debe *penalizar* por amortizar su deuda antes de tiempo, [60] tampoco creo que sea preciso, para protegerle como quiere la Directiva 2014/17, llevar el derecho a reducción hasta el punto de *premiarle* [61] por un cambio que impone a la otra parte. [62]

72. Por idénticos motivos, mi convicción se extiende a los gastos que se han pagado a terceros a título de impuestos, tasas administrativas o servicios profesionales, como la valoración del inmueble o la intermediación. [63]

73. No discuto que los costes abonados a terceros formen parte del coste total del crédito: de otro modo, el consumidor no recibiría toda la información que precisa para optar entre las ofertas de los diferentes prestamistas.

74. Discrepo, en cambio, de que, por ese hecho, el derecho a reducción consagrado en el artículo 25 de la Directiva 2014/17 sea aplicable a costes que no corresponden a servicios del prestamista pendientes de ejecución al tiempo del reembolso anticipado.

75. Algunos de estos costes retribuyen prestaciones singulares que preparan la futura relación contractual (la intermediación). Otros contribuyen al sostenimiento del gasto público (impuestos) o remuneran actividades o servicios de la administración pública, no solo en interés de las partes, sino también de la sociedad en su conjunto y del tráfico jurídico (registro de la hipoteca). Que esos costes hayan de computarse para informar al consumidor del «precio» total del crédito, en el sentido del artículo 4, apartado 13, de la Directiva 2014/17, tanto si los abona directamente al destinatario final como si lo hace a través del prestamista, no implica, insisto, que formen parte de los que serán objeto de reducción en caso de reembolso anticipado.

58 Esto es, con un tipo de interés y comisiones distintas, y supuestamente inferiores. También los impuestos cuya base imponible sea la cantidad prestada habrían sido de otro montante.

59 Técnicamente, cada Estado miembro decidirá si el pago anticipado produce la resolución del contrato o, en el caso de que sea parcial, una novación extintiva o solo modificativa.

60 Véase el artículo 25, apartado 3.

61 Así sucedería si, a través de la reducción, se le hubieran de devolver, aun proporcionalmente, costes abonados cuyo importe habría sido el mismo para cualquier contrato de crédito.

62 El mecanismo de compensación a cargo del prestatario está concebido como respuesta a las consecuencias adversas del reembolso para el prestamista, cuya posición jurídica se altera. Véase la nota 55.

63 Cuestión distinta es que contratos con terceros, accesorios al de préstamo y llamados a ejecutarse durante el mismo período que este, se terminen anticipadamente al hacerlo él y goce el consumidor de un derecho a la reducción de lo que quede por pagar. La Directiva 2014/17 no estipula nada al respecto.

76. No encuentro ninguna razón objetiva para que la reducción proporcional de los costes en virtud del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 haya de operar sobre cantidades ajenas a las contraprestaciones del prestamista, que ni las realiza, ni las cobra.[64] Cuando, por ley, pesan sobre el prestatario, mi convicción es aún más firme: aplicar el derecho a reducción a estas partidas del coste total del crédito llevaría a que la Administración pública recaudadora o responsable del registro, ajena a la relación bilateral entre prestamista y prestatario, tuviera que devolver proporcionalmente esas cantidades.

D. Proyección de la sentencia Lexitor a este asunto

1. Costes a favor del prestamista

77. Creo que la sentencia Lexitor no altera el punto de vista que he expuesto. Considero que el Tribunal de Justicia decidió como lo hizo basándose en consideraciones más bien pragmáticas, reflejadas en los argumentos que desarrollan sus apartados 31 a 33. A ellos se añade el relativo al eventual «perjuicio desproporcionado» del prestamista, cuyos intereses subyacen en la previsión de compensarle.[65]

78. Esos argumentos podían tener sentido en el supuesto entonces analizado y, todo lo más, serían generalizables a cualquier crédito al consumo. No lo son, a mi parecer, para el crédito inmobiliario.

79. En primer lugar, por lo que se refiere a la facilidad o la dificultad para aplicar la reducción, recuerdo que la FEIN (de uso obligatorio y que ni los Estados miembros ni los prestamistas están autorizados a modificar) recoge de forma desagregada la información sobre el crédito inmobiliario que el consumidor ha de recibir en la fase precontractual. En particular, separa los costes en atención a que sean o no periódicos: de este modo, facilita al consumidor, o al juez, la identificación de algunos reducibles.[66]

80. En segundo lugar, existe una diferencia de calado entre las Directivas 2008/48 y 2014/17 acerca del derecho del prestamista a ser compensado por los costes directamente derivados del reembolso anticipado: la primera establece ella misma ese derecho; la segunda, aplicable a este litigio, no lo hace.

81. Esa diferencia clave entre las Directivas 2008/48 y 2014/17 no impide, sin embargo, percibir la relación conceptual entre «reducción» a favor del consumidor y «compensación» a favor del prestamista.[67]

[64] El criterio de a quién interesa la prestación del tercero, que se sugirió en la vista, me parece poco acertado (ambas partes están interesadas en la celebración del contrato) y extremadamente inseguro.

[65] Apartado 34 de la sentencia Lexitor.

[66] Una información normalizada se prevé igualmente en la Directiva 2008/48; carece, sin embargo, del mismo nivel de detalle en cuanto a la naturaleza de los costes.

[67] Véase la nota 53.

82. La falta de regulación armonizada del derecho a compensación en la Directiva 2014/17 probablemente traduce la dificultad para acordar reglas comunes y deriva, en última instancia, de la pluralidad de mecanismos de financiación hipotecaria y la amplia gama de productos,[68] reflejo de las particularidades de los mercados financieros de contratación hipotecaria de los Estados miembros.

83. El margen de acción dejado a los Estados miembros para introducir, o no, la compensación en los créditos inmobiliarios puede tener consecuencias en la práctica de algunos,[69] eliminando el factor de equilibrio que, en la sentencia Lexitor, condujo al Tribunal de Justicia a juzgar como lo hizo. De ahí que, repito, esa sentencia no pueda extrapolarse sin más a aquellos créditos.

2. Gastos pagaderos a terceros

84. Acoger las tesis de la sentencia Lexitor no debería conducir, indefectiblemente, a que la reducción inherente al reembolso anticipado se extienda a los costes del crédito inmobiliario que tengan como fin la retribución de un tercero.

85. Además de que, como ya dije, la sentencia Lexitor no se refería a esos costes, en los créditos con garantía inmobiliaria no es el prestamista (en este asunto, la entidad bancaria) quien percibe esas cantidades, ni el que fija su montante: ni se lucra con ellas, ni puede manipularlas.

86. No veo, por tanto, motivo para tratar las cantidades satisfechas a terceros de la misma manera que las analizadas en la sentencia Lexitor.

87. Aunque no sean un elemento decisivo, entiendo que corroboran mi opinión los trabajos legislativos en curso para la revisión de la Directiva 2008/48. Tanto la Comisión en su propuesta,[70] como el Consejo en su orientación general,[71] aclaran que la reducción afectará a los intereses y a los gastos que el prestamista impone al consumidor. Estimo que la propuesta es igualmente aplicable al crédito hipotecario.

88. Ciertamente, puede darse una situación como la que describe VKI: el prestamista, a fin de presentar una oferta más interesante para el consumidor, diseña el contrato de forma que, a primera vista, él mismo asume el pago de los gastos a terceros, pero luego, en ejercicio del margen de maniobra del que dispone en el marco de la facturación, los carga al prestatario de forma encubierta.[72]

[68] Véase el considerando sexagésimo sexto de la Directiva 2014/17.

[69] De acuerdo con el estudio *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, de Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, Anexo I, tabla 163, en octubre de 2020 veinte Estados miembros habían adoptado disposiciones para compensar al prestamista en caso de reembolso anticipado; cuatro no lo habían hecho, y faltaba información sobre los otros tres. Conforme a las intervenciones de sus representantes en la vista, Italia no prevé un derecho a compensación, a diferencia de Alemania y Austria (en este último país, sujeto a límites estrictos).

[70] Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a los créditos al consumo, COM(2021) 347 final, artículo 29, apartado 1: «Al calcular esta reducción, se tendrán en cuenta todos los costes que el prestamista imponga al consumidor».

[71] Nota del Comité de Representantes Permanentes al Consejo, de 7 de junio de 2022, documento 9433/1/22 Rev 1, punto 13, letra c): «las delegaciones han considerado importante aclarar que la reducción del coste total del crédito en caso de reembolso anticipado se refiere a los gastos que carga el prestamista, *y no a los impuestos o tasas adeudados a terceros*» (cursiva añadida).

[72] Punto 4.4 de sus observaciones escritas. Ese fraude cabe, en teoría, también cuando los gastos de terceros pesan sobre el prestamista por imposición legal.

89. Ahora bien, tampoco la sentencia Lexitor es idónea para poner coto a esta práctica, no solo fraudulenta desde la perspectiva de cada consumidor concreto, sino también desde la de una competencia no falseada. La reducción que, en los términos de la sentencia Lexitor, opera sobre todos los gastos pagados al prestamista, se aplica a prorrata en función del tiempo de contrato pendiente en el momento del reembolso. En otras palabras, solo con la solución Lexitor el consumidor nunca recuperará la integridad de la suma que el prestamista asumió en teoría y finalmente repercutió sobre él.

90. Opino que la vía para frenar estos abusos debe ser la que propicia el artículo 41 de la Directiva 2014/17: los Estados miembros han de velar por que la protección que otorga al consumidor no se pueda eludir «de resultas del modo en que se formulen los contratos».

3. Recapitulación

91. En suma, de reputar aplicable la sentencia Lexitor a los créditos inmobiliarios, el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 se opondría a una norma nacional que limite la reducción proporcional vinculada al reembolso anticipado del crédito a los costes dependientes de la duración del contrato. Pero, incluso en esa tesitura (extender la solución Lexitor a los créditos hipotecarios), la reducción solo afectaría a los costes que sirven para remunerar al prestamista, es decir, costes distintos de los abonados a terceros.

E. Limitación en el tiempo de los efectos de la sentencia

92. Si el Tribunal de Justicia asume la tesis que propugno, sería innecesario acoger la solicitud del Gobierno italiano en cuanto a la eventual limitación temporal de los efectos de la sentencia. Por lo demás, considero que esa limitación no sería procedente, pues no se ha demostrado que concurran los presupuestos (en particular, las repercusiones económicas graves) que la jurisprudencia del Tribunal de Justicia exige al respecto. [73]

V. Conclusión

93. A tenor de lo expuesto, propongo responder al Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo civil y penal, Austria) en estos términos:

Con carácter principal:

«El artículo 25, apartado 1, de 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, ha de interpretarse en el sentido de que, cuando el prestatario ejerza su derecho a reembolsar total o parcialmente el importe del crédito antes de expirar el plazo previsto, la reducción proporcional se extiende solo a los intereses adeudados y a los costes que dependen de la duración del contrato».

[73] Véanse las sentencias de 16 de septiembre de 2020, Romenergo y Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709), apartado 49; de 6 de octubre de 2020, La Quadrature du Net y otros (C-511/18, C-512/18 y C-520/18, EU:C:2020:791), apartado 216; y de 22 de junio de 2021, Latvijas Republikas Saeima (Puntos por infracciones de tráfico) (C-439/19, EU:C:2021:504), apartado 132.

Con carácter subsidiario:

«El artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 ha de interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa nacional con arreglo a la que, cuando el prestatario ejerza su derecho a reembolsar total o parcialmente el importe del crédito antes de expirar el plazo previsto, la reducción de los intereses y del coste total del crédito afecta tan solo a los gastos que dependen de la duración del contrato. No se opondría, sin embargo, a una normativa nacional que circunscribiera aquella reducción a los gastos que, independientemente de la duración del contrato, remuneran al prestamista, con exclusión de los adeudados a terceros».