CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL SR. PHILIPPE LÉGER presentadas el 2 de junio de 2005 [1]

1. Después de los asuntos Heininger [2] y Schulte, [3] la presente petición de resolución prejudicial tiene por objeto, de nuevo, la interpretación de la Directiva 85/577/CEE del Consejo, de 20 de diciembre de 1985, referente a la protección de los consumidores en el caso de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales, [4] en el contexto específico de las inversiones inmobiliarias realizadas por particulares en Alemania durante los años noventa.

2. En el asunto Heininger, la cuestión planteada era si la Directiva podía aplicarse a contratos de «crédito con garantía real», es decir, a contratos de crédito celebrados con el fin de financiar la adquisición de un bien inmueble. El Tribunal de Justicia respondió afirmativamente a dicha cuestión, de lo que dedujo que los consumidores que hubieran celebrado esa clase de contrato en el marco de una venta a domicilio disponían del derecho de revocación reconocido por el artículo 5 de la Directiva. El Tribunal de Justicia precisó también que el plazo previsto para ejercer el derecho de revocación sólo comenzaba a correr desde el momento en el que el comerciante hubiera informado al consumidor de su derecho a revocar el contrato, en cumplimiento de la obligación que le impone el artículo 4 de la Directiva.

3. En el asunto Schulte, antes citado, la cuestión consiste en determinar si el contrato de crédito con garantía real y el contrato de venta inmobiliaria pueden incluirse en el ámbito de aplicación de la Directiva, cuando se integran en una misma y única operación financiera. Aunque el Tribunal de Justicia aún no ha dictado sentencia, en mis conclusiones presentadas el 28 de septiembre de 2004 [5] propuse responder negativamente a dicha cuestión. Recordé que la Directiva excluye expresamente de su ámbito de aplicación los contratos relativos a la venta de bienes inmuebles y que, en dicho asunto, la operación financiera tiene como objetivo principal la adquisición de un bien inmueble.

4. El asunto Schulte, antes citado, se refiere también a las consecuencias de la revocación del contrato de crédito. Se trata de determinar si la revocación del contrato de crédito

1 — Lengua original: francés.

2 — Sentencia de 13 de diciembre de 2001 (C-481/99, Rec. p. I-9945).

3 — Asunto C-350/03, Sentencia de 25 de octubre 2005, Rec. p. I-9215.

4 — DO L 372, p. 31; EE 15/06, p. 131 (en lo sucesivo, «Directiva»).

5 — Puntos 52 a 68.

con garantía real puede o debe originar la rescisión del contrato de venta inmobiliaria en virtud del Derecho comunitario. A tal respecto, señalé que, en la medida en que la Directiva excluye de su ámbito de aplicación los contratos relativos a la venta de bienes inmuebles, no es posible pretender que, sobre la base de la Directiva, la revocación del contrato de crédito afecte, de una u otra forma, a la validez del contrato de venta inmobiliaria. [6]

5. El presente asunto trata ahora de las consecuencias de la revocación, no ya respecto al contrato de venta inmobiliaria, sino en relación con el propio contrato de crédito. El Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Alemania) pregunta si una disposición nacional puede prever que, en caso de revocación del contrato de crédito, el consumidor esté obligado a devolver inmediatamente el importe del préstamo, más los intereses, cuando dicho préstamo, siguiendo las instrucciones del consumidor, haya sido directamente abonado por el banco al vendedor del bien inmueble. [7]

I. Marco jurídico comunitario

6. La Directiva tiene por objeto garantizar a los consumidores de los Estados miembros una protección mínima en el ámbito de la venta a domicilio.

7. El artículo 1, apartado 1, de esta norma prevé:

«La presente Directiva se aplicará a los contratos celebrados entre un comerciante que suministre bienes o servicios y un consumidor:

— durante una excursión organizada por el comerciante fuera de sus establecimientos comerciales

o

— durante una visita del comerciante:

i) al domicilio del consumidor o de otro consumidor;

ii) al lugar de trabajo del consumidor,

cuando la visita no se haya llevado a cabo a instancia expresa del consumidor.»

6 — *Ibidem*, puntos 74 a 97.

7 — Dicha cuestión ya se planteaba en el asunto Schulte. Consideré no obstante que era inadmisible, porque, a mi juicio, el juez remitente no había expuesto suficientemente las razones subyacentes a la cuestión (véanse mis conclusiones en el asunto Schulte, puntos 101 a 112).

8. En cambio, la Directiva no se aplica, conforme a su artículo 3, apartado 2, letra a), «a los contratos relativos a la construcción, venta y alquiler de bienes inmuebles, así como a los contratos referentes a otros derechos relativos a bienes inmuebles».

9. El artículo 4 de la Directiva establece que el comerciante estará obligado a informar por escrito al consumidor sobre su derecho a rescindir el contrato durante los plazos definidos en el artículo 5 de ésta.

10. El artículo 5 de la Directiva prevé:

«1. El consumidor tendrá el derecho de renunciar a los efectos de su compromiso mediante el envío de una notificación en un plazo mínimo de siete días, a partir del momento en que el consumidor haya recibido la información contemplada en el artículo 4 y de acuerdo con las modalidades y condiciones establecidas en la legislación nacional. [...]

2. La notificación realizada tendrá por efecto liberar al consumidor de toda obligación que resulte del contrato rescindido.»

11. En lo que respecta a las consecuencias de la revocación, el artículo 7 de la Directiva indica:

«Si el consumidor ejerciere su derecho de renuncia, los efectos jurídicos de la renuncia se regularán de acuerdo con la legislación nacional, en particular, en lo referente al reembolso de pagos relativos a los bienes o a las prestaciones de servicios, así como a la restitución de mercancías recibidas.»

II. Marco jurídico nacional

12. En Alemania, el Derecho interno se adaptó a la Directiva mediante la Ley de 16 de enero de 1986, sobre revocación de contratos celebrados por venta a domicilio y transacciones similares (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften). [8]

13. El artículo 3, apartado 1, de dicha Ley prevé que, «en caso de revocación, cada una de las partes restituirá a la otra las prestaciones recibidas».

8 — BGBl. I, p. 122 (en lo sucesivo, «HWiG»).

14. Por otro lado, el legislador alemán adaptó su ordenamiento a 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, [9] adoptando la Ley de 17 de diciembre de 1990, sobre crédito al consumo (Verbraucherkreditgesetz). [10] El artículo 9 de dicha Ley prevé:

«1. Un contrato de venta constituye una transacción vinculada al contrato de crédito cuando el crédito se utiliza para la financiación del precio de venta y se considera que los dos contratos constituyen una unidad económica. Se da unidad económica, en particular, cuando el prestamista cuenta con la colaboración del vendedor para la preparación o la celebración del contrato de crédito.

2. La declaración de voluntad del consumidor dirigida a la celebración del contrato de venta vinculado únicamente es válida si el consumidor no revoca [...] su declaración de voluntad dirigida a la celebración del contrato de crédito.

La información relativa al derecho de revocación [...] debe contener la indicación de que en caso de revocación el contrato de venta vinculado al contrato de crédito tampoco es válido [...]. Si el importe neto del crédito ha sido ya abonado al vendedor, el prestamista asume frente al consumidor los derechos y obligaciones del vendedor que se derivan del contrato de venta en lo que se refiere a los efectos jurídicos de la revocación [...]».

15. El artículo 3, apartado 2, punto 2, de la VerbrKrG precisa que determinadas disposiciones de dicha Ley, y en especial su artículo 9, no son aplicables a «los contratos de crédito en los que el crédito se supedite a la constitución de una garantía real y se conceda en las condiciones habituales de los créditos con garantía real y de su financiación intermedia».

III. Asuntos principales y cuestiones prejudiciales

16. A principios de los años 90, una sociedad de promoción inmobiliaria adquirió un terreno en Steinenbronn, en la zona de Stuttgart (Alemania), y construyó en él un complejo hotelero integrado por 188 apartamentos. El objetivo de la operación era ofrecer a los clientes, y en especial a los hombres de negocios, la posibilidad de alojarse durante varias semanas en la proximidad de la ciudad de Stuttgart, ocupándose ellos mismos de sus necesidades de manutención, lo que, gracias al ahorro de costes de personal, permitiría ofrecer precios inferiores a los de los hoteles comparables. Se preveía que dichos apartamentos fueran adquiridos por particulares en el marco de una combinación fiscal ventajosa.

9 — DO 1987, L 42, p. 48.

10 — BGBl. I, p. 2840 (en lo sucesivo, «VerbrKrG»).

17. Para llevar a cabo la comercialización de los apartamentos, la sociedad inmobiliaria actuó en colaboración con dos entidades: un banco cooperativo, la Crailsheimer Volksbank eG (en lo sucesivo, «Banco»), que estaba encargado de conceder los préstamos a los particulares, y una sociedad comercializadora, la cual se servía a su vez de corredores independientes, entre los cuales un corredor denominado «W».

18. En los tres litigios principales, el modo de operar del corredor W fue idéntico: se presentaba por iniciativa propia en el domicilio de los particulares, les exponía los ahorros realizables gracias a la adquisición del apartamento y a la combinación fiscal y les proponía firmar un contrato de crédito con garantía real con el Banco. A menudo resultaba que los ingresos de las personas a las que se ofrecía la compra eran insuficientes para el pago de las mensualidades, pero el intermediario aseguraba que la ventaja fiscal resultante de la combinación diseñada compensaría las dificultades de devolución. De esa forma se celebraron varios contratos de crédito con garantía real con el Banco durante el año 1992.

19. No obstante, la actividad del hotel pronto se reveló deficitaria. Las diferentes sociedades intervinientes en la construcción y en la explotación del hotel fueron declaradas en quiebra, y los inversores, que contaban con los ingresos derivados del arrendamiento de su apartamento, ya no pudieron devolver el préstamo. Además, resultó imposible la explotación privada o individual de los apartamentos. [11]

20. Por consiguiente, el Banco decidió demandar a los inversores ante los tribunales alemanes, y en particular ante el órgano jurisdiccional remitente. Por su parte, los inversores decidieron revocar su contrato de crédito, alegando que dicho contrato se había celebrado en el marco de una venta a domicilio en el sentido de la Directiva y que el Banco no les había informado de su derecho de revocación del contrato en el momento de su celebración.

21. El Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, que conoce de tres de dichos litigios, consideró que la resolución depende de la interpretación del Derecho comunitario y decidió plantear al Tribunal de Justicia las cuatro cuestiones prejudiciales siguientes:

«1) ¿Es compatible con el artículo 1, apartado 1, de la Directiva [...] supeditar los derechos del consumidor, en particular su derecho de revocación, no sólo a la existencia de una operación de venta a domicilio en el sentido del artículo 1, apartado 1, de la citada Directiva [...], sino también a criterios adicionales de atribución de la responsabilidad, como la intervención de un tercero en la

11 — Véase la resolución de remisión (pp. 4 y 5).

celebración del contrato, a instancia del comerciante o la negligencia del comerciante con respecto a la actuación de un tercero en el contexto de la venta a domicilio?

2) ¿Es compatible con el artículo 5, apartado 2, de la Directiva [...] que el tomador de un crédito con garantía real esté obligado, en caso de revocación, a devolver al prestamista el principal del préstamo, cuyo contrato se celebró en el marco de una operación de venta a domicilio, con ocasión de la cual el citado tomador ordenó el abono del principal en una cuenta de la que, en la práctica, ya no podía disponer?

3) ¿Es compatible con el artículo 5, apartado 2, de la Directiva [...] que el tomador de un crédito con garantía real, que está obligado a devolver el principal a raíz de la revocación por su parte, deba devolverlo no en los plazos estipulados en el contrato, sino inmediatamente y de una sola vez?

4) ¿Es compatible con el artículo 5, apartado 2, de la Directiva [...] que el tomador de un crédito con garantía real, en caso de que esté obligado a la devolución del principal a raíz de la revocación por su parte, deba abonar además los intereses al tipo de mercado?»

IV. Objeto de las cuestiones prejudiciales

22. La petición de decisión prejudicial del Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen comprende dos clases de cuestiones.

23. La primera de las mismas se refiere a los requisitos de la revocación. Se trata de determinar si la aplicación de la Directiva, y en particular la del derecho de revocación previsto por su artículo 5, puede someterse a requisitos diferentes de la mera existencia de una situación de venta a domicilio en el sentido del artículo 1, apartado 1, de dicha Directiva. [12]

24. La segunda clase de cuestiones tiene por objeto los efectos de la revocación. Se trata de determinar si, en el caso de una operación financiera global que comprende, como en los litigios principales, un contrato de crédito con garantía real y un contrato de venta inmobiliaria, una disposición nacional puede prever, en caso de revocación del contrato de crédito, la obligación a cargo del consumidor de devolver inmediatamente el importe del préstamo, más los intereses al tipo de mercado, cuando dicho importe, siguiendo las instrucciones del consumidor, fue directamente abonado por la entidad prestamista al vendedor del bien inmueble. [13]

12 — Primera cuestión prejudicial.

13 — Cuestiones prejudiciales segunda, tercera y cuarta.

25. Examinaré sucesivamente dichas cuestiones.

V. Sobre los requisitos de la revocación (primera cuestión)

26. Mediante su primera cuestión, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, más concretamente, si los artículos 1 y 2 de la Directiva deben interpretarse en el sentido de que, cuando un tercero intervenga en nombre o por cuenta del comerciante en la negociación o en la celebración de un contrato, la aplicación de la Directiva puede someterse no sólo al requisito de que el contrato se haya celebrado en alguna de las situaciones objetivas previstas por el artículo 1, apartado 1, de la Directiva, sino además a otros requisitos, de carácter subjetivo, y en especial al de que el comerciante conociera o debiera conocer las actuaciones del tercero.

27. En su resolución de remisión, el Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen explica que en Alemania existe controversia sobre los requisitos exactos para el ejercicio del derecho de revocación reconocido por la Directiva.

28. En efecto, conforme a una reiterada jurisprudencia, el Bundesgerichtshof (Alemania) considera que el derecho de revocación previsto por la Directiva sólo puede ejercerse si concurre una situación de venta a domicilio en el sentido de la Directiva *y* si dicha situación es «imputable» al comerciante. De ello resulta que, cuando un contrato se haya celebrado con la mediación de un tercero, como en los asuntos principales, el consumidor sólo puede ampararse en su derecho de revocación si se demuestra que el comerciante conocía o cuando menos debía conocer la conducta del tercero.

29. El órgano jurisdiccional remitente, al igual que otros tribunales alemanes, considera que dicho requisito de imputabilidad es incompatible con la Directiva. Añade que, si se confirmase tal requisito en los presentes asuntos, los demandados en los litigios principales carecerían del derecho de revocación, dado que el intermediario W constituía el último eslabón de una cadena de varias sociedades independientes y, por tanto, era completamente desconocido para el Banco.

30. El Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen consideró necesario, en consecuencia, preguntar al Tribunal de Justicia si la Directiva se opone al requisito controvertido.

31. A mi juicio, la sentencia de 22 de abril de 1999, Travel Vac,[14] debería permitir al Tribunal de Justicia responder con brevedad a dicha cuestión.

14 — Asunto C-423/97, Rec. p. I-2195.

32. En efecto, en dicha sentencia, el Tribunal de Justicia ya examinó los requisitos de ejercicio del derecho de revocación establecido por el artículo 5 de la Directiva. Más concretamente, se preguntaba al Tribunal de Justicia si, para que el consumidor pudiera ejercer su derecho de renuncia, bastaba con que el contrato se hubiera celebrado en circunstancias como las descritas en el artículo 1 de la Directiva o si era preciso, además, demostrar la existencia de otras circunstancias, tales como el hecho de que el comerciante hubiese influido en el consumidor o le hubiese manipulado.

33. Basándose en la finalidad de la Directiva, el Tribunal de Justicia respondió negativamente a dicha cuestión.

34. El Tribunal de Justicia señaló esencialmente que la Directiva concede un derecho de renuncia al consumidor con el objeto específico de protegerle del elemento de sorpresa inherente a la venta a domicilio. En efecto, de la exposición de motivos de la Directiva [15] se desprende que los contratos celebrados fuera de los establecimientos comerciales del comerciante se caracterizan por el hecho de que la iniciativa de las negociaciones procede, normalmente, del comerciante y el consumidor no está, de ningún modo, preparado para dichas negociaciones. El consumidor no está, por tanto, en condiciones de comparar la oferta del comerciante con otras ofertas y puede, por consiguiente, hallarse en la imposibilidad de apreciar todas las consecuencias de sus actos.

35. Así pues, el Tribunal de Justicia consideró que, para que el consumidor disponga del derecho de renuncia previsto en la Directiva, basta con que «se encuentre en una de las situaciones *objetivas* descritas en el artículo 1 de dicha Directiva» y que «no tiene que probarse un determinado comportamiento o una intención de manipulación por parte del comerciante». [16]

36. Por consiguiente, pienso que la jurisprudencia del Tribunal de Justicia se opone al requisito de imputabilidad establecido por el Derecho alemán.

37. Por tanto, propongo al Tribunal de Justicia responder que, cuando un tercero interviene en nombre o por cuenta del comerciante en la negociación o en la celebración de un contrato, la aplicación de la Directiva no puede someterse a requisitos distintos de los previstos por el artículo 1 de ésta, ni, en especial, al de que el comerciante conociera o debiera conocer las actuaciones del tercero.

15 — Cuarto considerando.

16 — Apartado 43 (el subrayado es mío).

VI. Sobre los efectos de la revocación

38. Las cuestiones prejudiciales segunda, tercera y cuarta se refieren a los efectos de la revocación del contrato de crédito.

39. A este respecto, procede recordar que, según el artículo 7 de la Directiva, «los efectos jurídicos de la renuncia se regularán de acuerdo con la legislación nacional, en particular, en lo referente al reembolso de pagos relativos a los bienes o a las prestaciones de servicios».

40. Es necesario recordar asimismo que, a tenor del artículo 10 CE, párrafo primero, los Estados miembros deben adoptar todas las medidas generales o particulares apropiadas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Tratado CE o resultantes de los actos de las instituciones de la Comunidad Europea. Entre dichos actos figuran las directivas, que, conforme al artículo 249 CE, párrafo tercero, obligan a todo Estado miembro destinatario en cuanto al resultado que deba conseguirse. Dicha obligación implica, para cada uno de los Estados miembros destinatarios de una directiva, la de adoptar, en su ordenamiento jurídico nacional, todas las medidas necesarias para garantizar la plena eficacia de la directiva, conforme al objetivo por ella perseguido. [17]

41. En el presente asunto, el Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen estima que las medidas adoptadas por las autoridades alemanas, y en particular la jurisprudencia del Bundesgerichtshof, no permiten garantizar la plena eficacia de la Directiva. A su juicio, las citadas medidas pueden disuadir al prestatario del ejercicio de su derecho de revocación y, por consiguiente, son contrarias al objetivo de protección de los consumidores perseguido por la Directiva.

42. Según dicho órgano jurisdiccional, ello sucede con la obligación de devolución impuesta al consumidor (punto A *infra*), con el carácter inmediato de la devolución (punto B *infra*) y con la obligación de pago de intereses al tipo de mercado (punto C *infra*).

A. *Sobre la obligación de devolución (segunda cuestión)*

43. Mediante su segunda cuestión, el Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen pregunta si, en el caso de una operación financiera global que comprenda un contrato de crédito con garantía real y un contrato de venta inmobiliaria, los artículos 5 y 7 de la Directiva se oponen a una disposición nacional que prevé, en el supuesto de revocación del contrato de crédito, la obligación a cargo del consumidor de devolver el importe del préstamo a la entidad prestamista, cuando dicho importe, siguiendo las instrucciones del consumidor, haya sido directamente abonado por dicha entidad al vendedor del bien inmueble.

17 — Véanse, en especial, las sentencias de 17 de junio de 1999, Comisión/Italia (C-336/97, Rec. p. I-3771), apartado 19; de 8 de marzo de 2001, Comisión/Francia (C-97/00, Rec. p. I-2053), apartado 9; de 7 de mayo de 2002, Comisión/Suecia (C-478/99, Rec. p. I-4147), apartado 15, y de 5 de diciembre de 2002, Comisión/Bélgica (C-324/01, Rec. p. I-11197), apartado 18.

44. El órgano jurisdiccional remitente recuerda que, con arreglo al artículo 3, apartado 1, de la HWiG, el consumidor está obligado, en caso de revocación de un contrato, a restituir a la otra parte las prestaciones que haya recibido en virtud del citado contrato. Añade que el Bundesgerichtshof ha deducido de dicha disposición que, en un supuesto como el presente, el prestatario está obligado a devolver el importe del crédito a la entidad prestamista, incluso si dicho importe fue abonado directamente a un tercero, en este caso la sociedad inmobiliaria.

45. Dicho órgano jurisdiccional estima que la citada obligación es contraria a la eficacia de la Directiva. Según él, tal obligación tiene como efecto que el consumidor siga soportando las obligaciones del contrato de crédito, cuando, en virtud de la entrega del préstamo al tercero, el consumidor nunca ha tenido, en realidad, el «derecho a disponer libremente» del importe de dicho préstamo. [18]

46. A mi juicio, la cuestión del órgano jurisdiccional remitente sobre este extremo descansa en una premisa errónea: en el presente caso, no parece exacto afirmar que el consumidor no haya podido disponer del importe del préstamo.

47. En efecto, de los elementos obrantes en autos [19] se desprende que el importe del préstamo fue abonado directamente por el Banco a la sociedad inmobiliaria en virtud de las instrucciones que el prestatario había formulado a tal efecto: los contratos de préstamo firmados por los demandados en los litigios principales preveían expresamente que el Banco abonaría el importe neto del crédito a la sociedad inmobiliaria con la finalidad de financiar el apartamento de la «boarding house». Por tanto, desde un punto de vista jurídico, el consumidor decidió libremente destinar el importe del crédito a la compra del apartamento, y el Banco se limitó a ejecutar sus instrucciones al respecto.

48. Habida cuenta de dichos elementos, no veo por qué razón la eficacia de la Directiva puede oponerse a la obligación de devolución impuesta al consumidor.

49. A mi juicio, ello sólo podría suceder si el consumidor no hubiera recibido contraprestación alguna a cambio de su pago. En dicho supuesto, el destinatario del pago se beneficiaría de un enriquecimiento injusto, y podría efectivamente suscitarse la cuestión de si la eficacia de la Directiva debería oponerse a tal resultado. Sin embargo, en el presente caso, consta que el prestatario recibió una prestación a cambio de su pago, puesto que adquirió la propiedad de un apartamento de la «boarding house».

50. Parece que, en realidad, el problema en los asuntos principales no deriva del hecho de que el pago se abonara directamente a un

18 — Resolución de remisión (pp. 13 y 14).
19 — *Idem.*

tercero. Nace del hecho de que, para poder devolver el préstamo al Banco, los consumidores tendrían que vender su apartamento, lo que, aparentemente, resulta difícil.

51. En efecto, según la información comunicada por el órgano jurisdiccional remitente, [20] el valor del apartamento se ha reducido en extremo. Además, el Bundesgerichtshof rehúsa considerar que el contrato de crédito y el contrato de venta inmobiliaria constituyan una «unidad económica» en el sentido del artículo 9 de la VerbrKrG, lo que habría tenido como consecuencia la posibilidad de estimar que la revocación del contrato de crédito provoca automáticamente la rescisión del contrato de venta inmobiliaria. [21]

52. No obstante, como señalé en mis conclusiones en el asunto Schulte, la Directiva no contiene ninguna disposición que pueda ser eficazmente invocada al respecto.

53. Por una parte, el artículo 3, apartado 2, letra a), de la Directiva excluye expresamente del ámbito de aplicación de la misma los contratos relativos a la venta de bienes inmuebles y, por consiguiente, la Directiva no puede aplicarse a un contrato de venta inmobiliaria, aunque dicho contrato se integre en una operación financiera global. [22] Por otra parte, es evidente que la Directiva, al excluir de su ámbito de aplicación los contratos de venta inmobiliaria, no puede imponer que la revocación del contrato de crédito con garantía real origine, de una u otra forma, la nulidad del contrato de venta inmobiliaria. [23]

54. En dichas circunstancias, pienso que la eficacia de la Directiva no se opone a la obligación de devolución controvertida. Propongo, por tanto, al Tribunal de Justicia responder a la segunda cuestión que, en el caso de una operación financiera global que comprenda un contrato de crédito con garantía real y un contrato de venta inmobiliaria, los artículos 5 y 7 de la Directiva no se oponen a una disposición nacional que prevé, en el supuesto de revocación del contrato de crédito, la obligación a cargo del consumidor de devolver el importe del préstamo a la entidad prestamista, cuando, en virtud de las instrucciones del prestatario, dicho importe haya sido directamente abonado por la citada entidad al vendedor del bien inmueble.

B. *Sobre la obligación de devolución inmediata (tercera cuestión)*

55. Mediante su tercera cuestión, el Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen pre-

20 — Resolución de remisión (pp. 4 y 5).

21 — Sobre los detalles de dicha problemática, véanse mis conclusiones en el asunto Schulte (puntos 27 a 36).

22 — *Ibidem*, puntos 51 a 68.

23 — *Ibidem*, puntos 74 a 97.

gunta si los artículos 5 y 7 de la Directiva se oponen a una disposición nacional que prevé, en caso de revocación de un contrato de crédito, la obligación a cargo del consumidor de devolver inmediatamente a la entidad prestamista el importe percibido en virtud de dicho contrato.

56. El Tribunal *a quo* explica que, según la jurisprudencia del Bundesgerichtshof, el consumidor que revoca su contrato de crédito está obligado a devolver el préstamo, no ya en los plazos previstos por dicho contrato, sino inmediatamente y de una sola vez.

57. El órgano jurisdiccional remitente estima que dicha obligación es contraria a la eficacia de la Directiva. En efecto, implica el pago inmediato de una cantidad elevada, que alcanza en ocasiones más de 50.000 euros, y que, en la mayoría de casos, causa la insolvencia del consumidor. Por consiguiente, la obligación de devolución inmediata del préstamo tendría el efecto de situar al consumidor en una posición menos favorable que si prosiguiera el cumplimiento del contrato de crédito y el pago de las mensualidades en los plazos pactados. A este respecto, la obligación controvertida puede disuadir al consumidor de ejercer su derecho de revocación y, por tanto, privar a la Directiva de su eficacia.

58. No comparto, por mi parte, el análisis del órgano jurisdiccional remitente.

59. En efecto, es sabido que, a tenor del artículo 5, apartado 2, de la Directiva, la notificación de la revocación «tendrá por efecto liberar al consumidor de toda obligación que resulte del contrato rescindido».

60. Es evidente, sin embargo, que la anulación de las obligaciones del consumidor, a saber, la devolución del capital y el pago de los intereses, sólo puede tener lugar a condición de que se reponga la situación en su estado inicial. De no ser así, el prestatario se beneficiaría de un enriquecimiento injusto, y la Directiva se convertiría pronto, para consumidores poco escrupulosos, en un medio para enriquecerse abusivamente. La obligación de devolución inmediata de las cantidades percibidas en virtud del contrato se manifiesta, por consiguiente, como la consecuencia lógica de la revocación del contrato de crédito. A este respecto, recuérdese, por otra parte, que el artículo 7 del Directiva cita como primer ejemplo de los efectos jurídicos de la revocación –que el Derecho nacional debe regular– el «reembolso» de los pagos relativos a los bienes o a las prestaciones de servicios así como la «restitución» de las mercancías recibidas.

61. Dicha obligación de devolución figura también en determinados textos comunitarios, como la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la armonización de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en materia de crédito a

los consumidores.[24] En efecto, dicha propuesta prevé que, en el ámbito del crédito al consumo, el consumidor dispondrá de un plazo de catorce días para retractarse de su aceptación del contrato de crédito. Sin embargo, precisa que el recurso a dicho derecho de retractación obligará al consumidor a «restituir *simultáneamente* al prestamista las sumas que haya recibido en virtud del contrato de crédito».[25]

62. En dichas circunstancias, pienso que la eficacia de la Directiva no resulta afectada por la obligación controvertida.

63. Por consiguiente, propongo al Tribunal de Justicia responder a la tercera cuestión que los artículos 5 y 7 de la Directiva no se oponen a una disposición nacional que prevé que, en caso de revocación de un contrato de crédito, el consumidor está obligado a devolver inmediatamente a la entidad prestamista las cantidades que haya percibido en virtud de dicho contrato.

C. Sobre el pago de intereses al tipo de mercado (cuarta cuestión)

64. Mediante su cuarta y última cuestión, el Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen pregunta si los artículos 5 y 7 de la Directiva se oponen a una disposición nacional que prevé que, en caso de revocación de un contrato de crédito, el prestatario está obligado a devolver a la entidad prestamista no sólo las cantidades percibidas en virtud del citado contrato, sino también los intereses sobre dichas cantidades, calculados al tipo de mercado.

65. El Tribunal *a quo* explica que, según la jurisprudencia del Bundesgerichtshof, el consumidor que revoca su contrato de crédito está obligado a pagar a la entidad prestamista los intereses, calculados al tipo de mercado, sobre las cantidades que haya percibido en virtud de dicho contrato.

66. El órgano jurisdiccional remitente estima que dicha obligación es contraria a la eficacia de la Directiva. Explica, en efecto, que los intereses pueden representar una cantidad elevada, en especial cuando, como en el presente caso, la revocación se produce largo tiempo después de la celebración del contrato. La obligación de pago de los intereses podría, por consiguiente, considerarse una sanción aplicada al consumidor a causa del ejercicio de su derecho de revocación. Ahora bien, recuerda el citado órgano jurisdiccional, el Tribunal de Justicia declaró, en la sentencia Travel Vac, antes citada, que la Directiva se opone a que un contrato imponga al consumidor el pago de una indemnización a tanto alzado por el único motivo de ejercer su derecho de renuncia.

67. Por consiguiente, el órgano jurisdiccional remitente, al igual que una parte de la

24 — COM(2002) 443 final (DO C 331 E, p. 200).
25 — Artículo 11, apartado 3 (el subrayado es mío).

doctrina alemana, estima que la obligación de pago de los intereses puede disuadir al consumidor del ejercicio de su derecho de revocación y que, así pues, priva a la Directiva de su eficacia.

68. Con carácter previo, procede subrayar que la solución adoptada en la sentencia Travel Vac, antes citada, no es extensible al presente caso.

69. En efecto, en dicha sentencia, la medida de la que se trataba era una cláusula contractual que imponía el pago de una indemnización a tanto alzado por el daño causado por el consumidor al comerciante por el hecho de haber ejercido su derecho de renuncia. El Tribunal de Justicia declaró, en efecto, que la Directiva se oponía al pago de tal indemnización de daños y perjuicios, porque equivaldría a sancionar al consumidor por haber ejercido su derecho de renuncia. [26] El Tribunal de Justicia declaró que dicho efecto sería contrario a la finalidad protectora de la Directiva, que consiste, precisamente, en impedir que el consumidor asuma obligaciones económicas sin estar preparado para ello. [27]

70. Ahora bien, en el presente caso, la obligación de pago impuesta al consumidor es sustancialmente diferente. No persigue la reparación del daño sufrido por la entidad prestamista a causa de la rescisión del contrato. Trata únicamente de compensar los rendimientos que la suma entregada por la entidad prestamista ha generado durante el período en el que ha estado a disposición del consumidor. [28] La obligación de pago de la que se trata en el presente asunto no es por tanto comparable a la examinada en el asunto Travel Vac, antes citado.

71. Dicho esto, pienso que, en principio, la Directiva no se opone a una disposición nacional que imponga el pago de intereses legales en caso de revocación de un contrato de crédito.

72. En efecto, en la medida en que la revocación tiene el efecto de anular el contrato con carácter retroactivo, parece normal que se reponga la situación en su estado inicial antes de la celebración del contrato. Dado que se considera que el prestatario nunca se benefició del crédito, es lógico que no sólo devuelva las cantidades que percibió en virtud del contrato, sino además los intereses, es decir, los ingresos que dichas cantidades habrían generado si hubieran permanecido a disposición de la entidad prestamista.

73. Dicha solución es, además, la elegida por determinados textos comunitarios, y en especial por la propuesta de Directiva COM (2002) 443 final. La citada propuesta prevé, en efecto, que en caso de recurso al derecho

26 — Apartado 58.

27 — *Idem.*

28 — Resolución de remisión (p. 17).

de retractación, «el consumidor deberá pagar los intereses adeudados para el período de detracción de crédito». [29] Se justifica por la necesidad de evitar abusos y especulaciones por parte de los consumidores cuando el contrato de crédito tenga por objeto cantidades elevadas. [30]

74. En dichas circunstancias, pienso que, por principio, la Directiva no se opone a una obligación de pago de intereses legales como la controvertida en el presente caso.

75. Sin embargo, estimo que tal solución no puede aplicarse en el presente caso.

76. En efecto, es sabido que, en los presentes asuntos, transcurrió un período de tiempo considerable entre la celebración del contrato de crédito y su revocación: los contratos celebrados en 1992 no fueron revocados por los demandados en los litigios principales hasta seis años después, en 1998. [31] Consta además que dicha tardanza en la revocación de los contratos de crédito se debió exclusivamente al hecho de que el Banco omitió informar al consumidor de su derecho a rescindir el contrato. [32]

77. Pues bien, como expliqué en mis conclusiones en el asunto Heininger, antes citado, [33] la Directiva impone una «responsabilidad particular» al comerciante. Prevé en su artículo 4 que está obligado a informar al consumidor de su derecho a rescindir el contrato y añade en su artículo 5 que el plazo para ejercer el derecho de renuncia sólo comienza a correr «a partir del momento en que el consumidor haya recibido [dicha] información». Por consiguiente, la efectividad del derecho de renuncia garantizado por la Directiva depende exclusivamente de la diligencia del comerciante en el cumplimiento de su obligación con arreglo a la Directiva.

78. Habida cuenta de dichos elementos, opino que el Banco no puede exigir el pago de intereses de demora mientras no haya cumplido sus propias obligaciones. En efecto, en la medida en que los intereses reclamados al consumidor deriven exclusivamente del hecho de que el Banco incumplió la obligación que le incumbe en virtud del artículo 4 de la Directiva, la obligación de pago controvertida no es exigible. Como el Tribunal de Justicia declaró en el asunto Heininger, antes citado, si las entidades de crédito deciden recurrir a la venta a domicilio para comercializar sus servicios, «pueden salvaguardar sin dificultad tanto los intereses de los consumidores como sus propias exigencias de seguridad jurídica mediante el cumplimiento de su obligación de informar a éstos». [34]

29 — Artículo 11, apartado 3.

30 — Véase la exposición de motivos, artículo 11 (p. 213).

31 — Resolución de remisión (pp. 5 a 8).

32 — Véanse, en especial, las observaciones escritas del Banco (punto 4).

33 — Puntos 60 a 62.

34 — Apartado 47.

79. En consecuencia, propongo al Tribunal de Justicia responder a la última cuestión prejudicial que los artículos 5 y 7 de la Directiva se oponen a la aplicación de una disposición nacional que establece, en caso de revocación de un contrato de crédito, la obligación a cargo del consumidor de pagar los intereses, calculados al tipo de mercado, sobre las cantidades percibidas en virtud de dicho contrato, mientras el comerciante no haya informado al consumidor de su derecho a revocar el contrato en el plazo previsto a tal efecto, en cumplimiento de la obligación que le incumbe en virtud del artículo 4 de la Directiva.

VII. Conclusión

80. Sobre la base de las anteriores consideraciones, propongo, por tanto, al Tribunal de Justicia que responda a las cuestiones planteadas por el Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen de la siguiente forma:

«1) Los artículos 1 y 2 de la Directiva 85/577/CEE del Consejo, de 20 de diciembre de 1985, referente a la protección de los consumidores en el caso de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales, deben interpretarse en el sentido de que, cuando un tercero interviene en nombre o por cuenta del comerciante en la negociación o en la celebración de un contrato, la aplicación de la Directiva no puede someterse a requisitos distintos de los previstos por su artículo 1, ni, en especial, al de que el comerciante conociera o debiera conocer las actuaciones del tercero.

2) En el caso de una operación financiera global que comprenda un contrato de crédito con garantía real y un contrato de venta inmobiliaria, los artículos 5 y 7 de la Directiva 85/577 no se oponen a una disposición nacional que prevé, en el supuesto de revocación del contrato de crédito, la obligación a cargo del consumidor de devolver el importe del préstamo a la entidad prestamista, cuando, en virtud de las instrucciones del prestatario, dicho importe haya sido directamente abonado por dicha entidad al vendedor del bien inmueble.

3) Los artículos 5 y 7 de la Directiva 85/577 no se oponen a una disposición nacional que prevé, en caso de revocación de un contrato de crédito, la obligación a cargo del consumidor de devolver inmediatamente a la entidad prestamista las cantidades que haya percibido en virtud de dicho contrato.

4) Los artículos 5 y 7 de la Directiva 85/577 se oponen a la aplicación de una disposición nacional que establece, en caso de revocación de un contrato de crédito, la obligación a cargo del consumidor de pagar los intereses, calculados al tipo de mercado, sobre las cantidades percibidas en virtud de dicho contrato mientras el comerciante no haya informado al consumidor de su derecho a revocar el contrato en el plazo previsto a tal efecto, en cumplimiento de la obligación que le incumbe en virtud del artículo 4 de la Directiva.»