



Recopilación de la Jurisprudencia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Quinta)

de 14 de marzo de 2024*

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 2014/17/UE — Artículo 25, apartado 3 — Contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial — Reembolso anticipado — Compensación al prestamista — Lucro cesante del prestamista — Método de cálculo del lucro cesante»

En el asunto C-536/22,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Landgericht Ravensburg (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Ravensburg, Alemania), mediante resolución de 8 de agosto de 2022, recibida en el Tribunal de Justicia el 10 de agosto de 2022, en el procedimiento entre

MW,

CY

y

VR Bank Ravensburg-Weingarten eG,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Quinta),

integrado por el Sr. E. Regan, Presidente de Sala, y los Sres. Z. Csehi (Ponente), M. Ilešič, I. Jarukaitis y D. Gratsias, Jueces;

Abogado General: Sr. M. Campos Sánchez-Bordona;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de VR Bank Ravensburg-Weingarten eG, por el Sr. T. Winter, Rechtsanwalt;
- en nombre del Gobierno alemán, por los Sres. J. Möller y M. Hellmann, en calidad de agentes;

* Lengua de procedimiento: alemán.

– en nombre de la Comisión Europea, por las Sras. C. Auvret y H. Tserepa-Lacombe y por el Sr. G. von Rintelen, en calidad de agentes;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 28 de septiembre de 2023;

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación del artículo 25, apartado 3, 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 (DO 2014, L 60, p. 34).
- 2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre MW y CY, dos consumidores domiciliados en Alemania, y VR Bank Ravensburg-Weingarten eG, una entidad de crédito con domicilio social en Alemania (en lo sucesivo, «VR Bank»), en relación con una solicitud de devolución de una compensación abonada por el reembolso anticipado de un crédito al consumo para un bien inmueble de uso residencial.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

Directiva 2008/48/CE

- 3 El artículo 16 de la Directiva 2008/48/CE 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), titulado «Reembolso anticipado», dispone:

«[...]

2. En caso de reembolso anticipado del crédito, el prestamista tendrá derecho a una compensación justa y justificada objetivamente por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito, siempre que el reembolso anticipado se produzca dentro de un período en el cual el tipo deudor sea fijo.

Dicha compensación no podrá ser superior al 1 % del importe del crédito reembolsado anticipadamente si el período transcurrido entre el reembolso anticipado y la terminación acordada del contrato de crédito es superior a un año. Si el período no supera un año, la compensación no podrá ser superior al 0,5 % del importe del crédito reembolsado anticipadamente.

[...]

4. Los Estados miembros podrán establecer que:

- a) esta compensación pueda ser reclamada por el prestamista solo bajo la condición de que el importe del reembolso anticipado supere el umbral definido por el Derecho nacional. El umbral no deberá superar los 10 000 [euros] en un período dado de 12 meses;
- b) el prestamista pueda reclamar excepcionalmente una compensación más elevada si demuestra que las pérdidas sufridas por el reembolso anticipado superan el importe indicado en el apartado 2.

Si la compensación reclamada por el prestamista supera las pérdidas sufridas realmente, el consumidor podrá exigir la reducción correspondiente.

En este caso, las pérdidas consistirán en la diferencia entre el tipo de interés acordado inicialmente y el tipo de interés al que el prestamista pueda prestar el importe del reembolso anticipado en el mercado en el momento de dicho reembolso, teniendo asimismo en cuenta el impacto del reembolso anticipado en los gastos administrativos.

[...]»

La Directiva 2014/17

4 La Directiva 2014/17 modificó la Directiva 2008/48.

5 Los considerandos 5 a 7, 21 y 66 de la Directiva 2014/17 son del siguiente tenor:

- «(5) Para facilitar la emergencia de un mercado interior con un funcionamiento satisfactorio y un elevado grado de protección de los consumidores en lo que respecta a los contratos de crédito para bienes inmuebles, y para garantizar que los consumidores que busquen celebrar tales contratos puedan hacerlo con la confianza de que las entidades con las que entablen relación se comportan de manera profesional y responsable, es necesario establecer un marco jurídico adecuadamente armonizado a escala de la Unión [Europea] en una serie de ámbitos, teniendo en cuenta las diferencias existentes en los contratos de créditos, que derivan en particular de las diferencias existentes en los mercados nacionales y regionales de bienes inmuebles.
- (6) La presente Directiva debe desarrollar por consiguiente un mercado interior más transparente, eficiente y competitivo mediante unos contratos de crédito coherentes, flexibles y equitativos en materia de bienes inmuebles, promoviendo a la vez la sostenibilidad de la concesión y la contratación de préstamos, así como la inclusión financiera, y proporcionando, por tanto, un nivel elevado de protección a los consumidores.
- (7) A fin de crear un verdadero mercado interior con un grado elevado y equivalente de protección de los consumidores, la presente Directiva establece disposiciones que son objeto de la máxima armonización en relación con el suministro de información precontractual en el formato de la ficha europea de información normalizada (FEIN) y el cálculo de la [tasa anual equivalente (TAE)]. Sin embargo, dadas las características específicas de los contratos de crédito para bienes inmuebles y las diferencias en la evolución y las condiciones del mercado entre los distintos Estados miembros, en particular en lo que respecta a la estructura del mercado y a los participantes en el mercado, las

categorías de productos disponibles y los procedimientos aplicables en el proceso de concesión de un crédito, conviene que los Estados miembros estén facultados para mantener o adoptar disposiciones más estrictas que las previstas en la presente Directiva en los ámbitos que no se definan en ella como ámbitos de máxima armonización. Este planteamiento diferenciado es necesario a fin de evitar generar un efecto adverso en el nivel de protección a los consumidores relativo a los contratos de crédito en el ámbito de la presente Directiva. Debe permitirse por ejemplo que los Estados miembros mantengan o adopten disposiciones más rigurosas por lo que atañe a los requisitos en materia de conocimientos y competencia del personal y a las instrucciones para cumplimentar la FEIN.

[...]

- (21) [...] La presente Directiva no debe afectar a las disposiciones generales del Derecho contractual nacional, por ejemplo a las normas sobre validez, formalización o efectos de los contratos, en la medida en que esos aspectos generales del Derecho contractual no estén regulados en la presente Directiva.

[...]

- (66) El hecho de que el consumidor pueda reembolsar el crédito antes de que expire el correspondiente contrato es algo que puede desempeñar un papel importante a la hora de promover la competencia en el mercado interior y la libre circulación de los ciudadanos de la Unión, así como contribuir a proporcionar durante el período de vigencia del contrato de crédito la flexibilidad necesaria para promover la estabilidad financiera en consonancia con las recomendaciones del Consejo de Estabilidad Financiera. Sin embargo, existen diferencias sustanciales entre unos países y otros en cuanto a los principios y condiciones con arreglo a los cuales el consumidor puede reembolsar su crédito, y las condiciones en las que se permite el reembolso anticipado. Aun reconociendo la diversidad de mecanismos de financiación de hipotecas y la gama de productos disponibles, resulta indispensable establecer algunas normas a nivel de la Unión por lo que se refiere al reembolso anticipado del crédito, con vistas a ofrecer al consumidor la posibilidad de liquidar sus obligaciones antes de la fecha fijada en el contrato de crédito y permitirle buscar los productos que mejor se ajusten a sus necesidades. Resulta, por tanto, oportuno que los Estados miembros, ya sea mediante disposiciones legales o por otros medios, como por ejemplo cláusulas contractuales, velen por que el consumidor goce del derecho de reembolso anticipado. No obstante, conviene que los Estados miembros puedan definir las condiciones de ejercicio de tal derecho. Esas condiciones pueden incluir límites temporales al ejercicio del derecho, una diferencia de trato en función de la clase de tipo deudor o restricciones de las circunstancias en las que pueda ejercerse el derecho. En caso de que el reembolso anticipado se produzca dentro de un período en el cual el tipo deudor sea fijo, el ejercicio del referido derecho puede supeditarse a la existencia de un interés legítimo, especificado por el Estado miembro, por parte del consumidor. Tal interés legítimo puede darse, por ejemplo, en caso de divorcio o desempleo. Los Estados miembros pueden establecer asimismo el derecho del prestamista a una compensación justa y objetivamente justificada por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito. En los casos en que los Estados miembros establezcan que el prestamista tiene derecho a una compensación, esta debe ser justa y estar objetivamente justificada por los costes potenciales directamente vinculados al reembolso anticipado del crédito de conformidad con las normas nacionales de compensación. La compensación no debe ser superior a la pérdida financiera que sufra el prestamista.»

- 6 El artículo 1 de esta Directiva, titulado «Objeto», establece:
- «La presente Directiva establece un marco común en relación con ciertos aspectos de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros aplicables a aquellos contratos relativos a créditos al consumo que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial [...]».
- 7 El artículo 2 de la referida Directiva, titulado «Nivel de armonización», dispone en su apartado 1:
- «La presente Directiva no será óbice para que los Estados miembros mantengan o adopten disposiciones más estrictas en materia de protección del consumidor, siempre y cuando tales disposiciones sean compatibles con las obligaciones que el Derecho de la Unión impone a los Estados miembros.»
- 8 A tenor del artículo 4 de esta Directiva, titulado «Definiciones»:
- «A los efectos de la presente Directiva se entenderá por:
- [...]
- 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], 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;
- [...]».
- 9 El artículo 14 de la Directiva 2014/17, titulado «Información precontractual», dispone en sus apartados 1 y 2:
- «1. Los Estados miembros velarán por que el prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrezcan al consumidor la información personalizada que este necesita para comparar los créditos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de crédito:
- [...]
2. La información personalizada a que se refiere el apartado 1, en papel o en cualquier otro soporte duradero, se facilitará mediante la FEIN, que figura en el anexo II.»
- 10 El artículo 25 de esta Directiva, titulado «Reembolso anticipado», establece:
- «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.

[...]

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.

4. Cuando un consumidor desee liquidar las obligaciones derivadas de un contrato de crédito antes de la fecha de expiración de este, el prestamista, una vez recibida la solicitud, le facilitará sin demora, en papel u otro soporte duradero, la información necesaria para la evaluación de esta opción. En dicha información se cuantificarán, como mínimo, las consecuencias que tiene para el consumidor la liquidación de sus obligaciones antes de la expiración del contrato de crédito, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan manejado. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.

[...]»

- 11 El anexo II de la referida Directiva, titulado «Ficha europea de información normalizada (FEIN)», contiene, en su parte A, un modelo de FEIN. Este modelo prevé que dicha ficha contenga, en particular, las siguientes indicaciones:

«[...]

9. Reembolso anticipado

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.

[...]

(Si ha lugar) Comisión de reembolso anticipado: [insértese el importe o, si no es posible, el método de cálculo].

[...]»

- 12 Este anexo II contiene también una parte B, titulada «Instrucciones para cumplimentar la FEIN», redactada en los siguientes términos:

«Para cumplimentar la FEIN se seguirán como mínimo las instrucciones que figuran a continuación. Sin embargo, los Estados miembros podrán desarrollar o precisar en mayor medida las instrucciones de cumplimentación de la FEIN.

[...]

Sección “9. Reembolso anticipado”

[...]

2. En la rúbrica relativa a la comisión de reembolso anticipado, el prestamista señalará a la atención del consumidor todas las comisiones u otros gastos que este deba abonarle como compensación en el momento del reembolso anticipado y, si es posible, indicará su importe. Cuando el importe de la compensación dependa de diversos factores, como el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado, el prestamista indicará la forma de cálculo de la compensación e indicará cuál podría ser su importe máximo o, si este se desconoce, dará un ejemplo ilustrativo con el fin de mostrar al consumidor el importe de la compensación según distintas hipótesis posibles.»

Derecho alemán

- 13 El artículo 249 del Bürgerliches Gesetzbuch (Código Civil alemán; en lo sucesivo, «BGB»), titulado «Modo y extensión de la indemnización por daños y perjuicios», dispone en su apartado 1:
- «El obligado a resarcir los daños y perjuicios deberá restituir las cosas al estado en que se encontrarían si no se hubiese producido el hecho que dio lugar a su obligación de resarcimiento.»
- 14 A tenor del artículo 252 del BGB, titulado «Lucro cesante»:
- «El perjuicio que haya de indemnizarse incluirá asimismo el lucro cesante. Por “lucro cesante” se entenderá el beneficio que razonablemente podía esperarse en el curso normal de las cosas o en función de circunstancias concretas, en particular en caso de adopción de medidas y disposiciones.»
- 15 El artículo 490 del BGB, titulado «Derecho extraordinario a la resolución del contrato», establece en su apartado 2:
- «El prestatario podrá resolver anticipadamente, dentro del plazo establecido en el artículo 488, apartado 3, segunda frase, un contrato de préstamo en virtud del cual el tipo deudor sea fijo y que esté garantizado mediante un derecho de garantía sobre bienes inmuebles o marítimos, si así lo exigen sus intereses legítimos y si han transcurrido seis meses desde la recepción completa del préstamo. Tal interés existe, en particular, cuando el prestatario tiene necesidad de dar otro aprovechamiento al bien afecto en garantía del préstamo. El prestatario estará obligado a compensar al prestamista por los daños y perjuicios causados como consecuencia de la resolución anticipada [...]».
- 16 El artículo 500 del BGB, titulado «Derecho del prestatario a la resolución; reembolso anticipado», dispone en su apartado 2:
- «En cualquier momento el prestatario podrá liquidar anticipadamente, en todo o en parte, las obligaciones derivadas de un contrato de préstamo al consumo. No obstante lo dispuesto en la primera frase, el prestatario de un contrato de préstamo inmobiliario al consumo para el que se hubiera acordado un tipo deudor fijo solo podrá cumplir anticipadamente, en todo o en parte, sus obligaciones durante el período de vigencia del tipo deudor fijo si tiene un interés legítimo en ello.»
- 17 El artículo 25 de la Directiva 2014/17 fue transpuesto al Derecho alemán mediante el artículo 502 del BGB, titulado «Compensación por reembolso anticipado». Esta disposición establece lo siguiente:
- «(1) En caso de reembolso anticipado, el prestamista podrá reclamar una compensación razonable por los daños y perjuicios directamente relacionados con el reembolso anticipado si, en el momento del reembolso, el prestatario está obligado al pago de intereses a un tipo deudor fijo. [...]

(2) El derecho a una compensación por reembolso anticipado quedará excluido si:

[...]

2. la información indicada en el contrato en relación con la duración de este, el derecho de resolución del préstamo o el cálculo de la penalización por reembolso anticipado es insuficiente.»

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

- 18 El 11 de enero de 2019, los demandantes en el litigio principal celebraron con VR Bank un contrato de crédito al consumo para un bien inmueble, con un préstamo neto de 236 000 euros con el fin de adquirir un apartamento. El tipo de interés del préstamo era fijo hasta el 30 de enero de 2029. El contrato de crédito contenía también disposiciones relativas al reembolso anticipado del préstamo y a la compensación por reembolso anticipado. La cláusula relativa a dicha compensación establecía que, para calcular el perjuicio financiero sufrido por el prestamista como consecuencia del reembolso anticipado, el prestamista debía basarse en el método de cálculo denominado «de activos y pasivos», considerado admisible por el Bundesgerichtshof (Tribunal Supremo Federal de lo Civil y Penal, Alemania). Este método se basa en el principio de que el lucro cesante del prestamista se calcula tomando en consideración el rendimiento ficticio que podría esperar obtener si los fondos liberados por el reembolso anticipado los volviera a invertir en cédulas hipotecarias con un vencimiento concordante con el del préstamo.
- 19 A raíz del traslado de uno de los demandantes en el litigio principal por su empleador, los demandantes vendieron, en mayo de 2020, el inmueble mencionado en el apartado anterior por un precio de 255 000 euros. Resolvieron el contrato de préstamo con efectos a 30 de junio de 2020. Mediante escrito de 9 de junio de 2020, VR Bank reclamó a los demandantes en el litigio principal una compensación de 27 614,17 euros por el reembolso anticipado del préstamo. Los demandantes en el litigio principal abonaron dicha compensación, pero, mediante escrito de 19 de abril de 2021, exigieron su devolución a VR Bank, al considerar que no debía abonarse. Ante la negativa de VR Bank a efectuar dicho reembolso, los demandantes en el litigio principal interpusieron una demanda ante el Landgericht Ravensburg (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Ravensburg, Alemania), órgano jurisdiccional remitente.
- 20 Ese órgano jurisdiccional se plantea la compatibilidad del artículo 502 del BGB, en virtud del cual VR Bank reivindica el derecho al pago de la compensación por reembolso anticipado basado en el método de cálculo «de activos y pasivos», con el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17. En particular, se pregunta, mediante sus dos primeras cuestiones prejudiciales, si la compensación al prestamista por los costes relacionados con el reembolso anticipado del crédito, prevista en el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17, engloba también el lucro cesante del prestamista. Explica que, en tal caso, desearía conocer las exigencias del Derecho de la Unión a efectos del cálculo de ese lucro cesante, en particular por lo que se refiere a la toma en consideración de los rendimientos procedentes de una reinversión.
- 21 A ese respecto, el órgano jurisdiccional remitente estima, por un lado, que el hecho de que, con arreglo al artículo 25, apartado 3, primera frase, de la Directiva 2014/17, solo puedan reclamarse los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito se opone a que se tengan en cuenta los intereses que el consumidor debería haber pagado si no hubiera procedido a la resolución anticipada. Además, con arreglo al artículo 25, apartado 1, segunda frase, de dicha

Directiva, los Estados miembros deberán velar por que, en caso de reembolso anticipado, el consumidor goce del derecho a una reducción del coste total del crédito que comprenderá los intereses y costes correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir, lo que, a juicio del órgano jurisdiccional remitente, puede dar lugar a que ya no corresponda abonar los intereses y costes correspondientes al tiempo de contrato que quedara por transcurrir. Por otro lado, según dicho órgano jurisdiccional, la posibilidad de limitar la compensación a un determinado período de tiempo podría abogar por que se tuvieran en cuenta, a efectos de la compensación al prestamista, los intereses que el consumidor debería haber pagado si no hubiera procedido a la resolución anticipada.

- 22 Por otra parte, por lo que respecta a las exigencias del Derecho de la Unión a efectos del cálculo de ese lucro cesante, el órgano jurisdiccional remitente señala que el tenor del artículo 25, apartado 3, primera frase, de la Directiva 2014/17, según el cual los Estados miembros podrán establecer el derecho del prestamista a una compensación «objetiva», implica que solo puedan incluirse en ese cálculo los costes reales efectivamente generados. En cambio, a su juicio, el artículo 25, apartado 4, segunda frase, de la Directiva 2014/17, con arreglo al cual, en caso de reembolso anticipado, el prestamista está obligado a comunicar al consumidor «como mínimo» la información que cuantifique «las consecuencias que tiene para el consumidor la liquidación de sus obligaciones antes de la expiración del contrato de crédito, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan manejado», hace pensar que el prestamista podría fundamentar el cálculo de su lucro cesante teniendo en cuenta los ingresos a tanto alzado de una reinversión de los importes derivados de tal reembolso.
- 23 Por último, el órgano jurisdiccional remitente se pregunta si una situación en la que un consumidor resuelve el contrato de crédito al consumo para un inmueble de uso residencial basándose en un derecho de resolución previsto por el Derecho nacional, antes de reembolsar el anticipadamente el crédito al prestamista, está también comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 25 de la Directiva 2014/17. De la petición de decisión prejudicial se desprende que la pregunta del órgano jurisdiccional remitente se explica por la coexistencia en el Derecho nacional de dos modos de compensación diferentes al prestamista en función de si el reembolso anticipado es solicitado directamente por el consumidor, sin resolución previa del contrato, basándose en el artículo 500 del BGB, o tiene lugar tras el ejercicio por el consumidor de su derecho extraordinario a la resolución del contrato, que prevé el artículo 490 del BGB.
- 24 En esas circunstancias, el Landgericht Ravensburg (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Ravensburg) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:
 - «1) ¿Debe interpretarse el concepto de “compensación justa y objetiva [...] por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado” contenida en el artículo 25, apartado 3, de la Directiva [2014/17] en el sentido de que la compensación comprende también el lucro cesante del prestamista, en particular los futuros pagos de intereses que pierde como consecuencia del reembolso anticipado?
 - 2) En caso de respuesta afirmativa a la primera cuestión:

¿Contiene el Derecho de la Unión, y más concretamente el artículo 25, apartado 3, de la Directiva [2014/17], disposiciones para el cálculo de los ingresos del prestamista a tener en cuenta en el marco del lucro cesante resultantes de la reinversión de un crédito inmobiliario celebrado con consumidores que ha sido reembolsado anticipadamente y, en caso afirmativo, cuáles son?

En particular:

- a) ¿Deben atender las normas nacionales a efectos de dicho cálculo al modo en que el prestamista utiliza efectivamente el importe reembolsado anticipadamente?
- b) ¿Puede una normativa nacional permitir que el prestamista calcule la compensación por reembolso anticipado sobre la base de una reinversión ficticia en valores seguros del mercado de capitales con un vencimiento coherente [con el del préstamo] (el denominado “método de activos y pasivos”)?
- 3) ¿Se incluyen también en el ámbito de aplicación del artículo 25 de la Directiva [2014/17] aquellos casos en los que el consumidor resuelve primero un contrato de crédito inmobiliario celebrado con consumidores sobre la base de un derecho de resolución previsto por el legislador nacional antes de reembolsar el crédito anticipadamente al prestamista?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Tercera cuestión prejudicial

- 25 Mediante su tercera cuestión prejudicial, que es preciso examinar en primer lugar, el órgano jurisdiccional remitente desea saber, en esencia, si el artículo 25 de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que se aplica también cuando, tras resolver su contrato de crédito al consumo para bienes inmuebles de uso residencial en las condiciones previstas por la normativa nacional, el consumidor liquida anticipadamente las obligaciones que le incumben.
- 26 En la medida en que VR Bank sostiene, en esencia, que la tercera cuestión prejudicial es inadmisibile por no ser pertinente a efectos de la resolución del litigio principal, basta con señalar que la cuestión de si el artículo 25 de la Directiva 2014/17 se aplica a un caso como el controvertido en el litigio principal, y en qué medida, forma parte del fondo de dicha cuestión prejudicial y no de su admisibilidad, de modo que procede desestimar esa excepción de inadmisibilidad.
- 27 Es preciso recordar que, de conformidad con el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17, 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.
- 28 Pues bien, a ese respecto, procede señalar que la Directiva 2014/17 no contiene ninguna disposición relativa a las modalidades, condiciones y consecuencias jurídicas del derecho extraordinario a la resolución que asiste al prestatario. Por el contrario, como se desprende del considerando 21 de dicha Directiva, esta no afecta a las disposiciones generales del Derecho

contractual nacional, por ejemplo a las normas sobre validez, formalización o efectos de los contratos, en la medida en que esos aspectos generales del Derecho contractual no estén regulados en ella.

- 29 Además, es preciso recordar que, de conformidad con el artículo 2, apartado 1, de la Directiva 2014/17, interpretado a la luz de su considerando 7, los Estados miembros son libres, a efectos de la protección del consumidor, para adoptar disposiciones más estrictas, en particular en lo que respecta a la estructura del mercado y a los participantes en el mercado, las categorías de productos disponibles y los procedimientos aplicables en el proceso de concesión de un crédito.
- 30 No obstante, al adoptar esas disposiciones más estrictas, los Estados miembros están obligados a garantizar el efecto útil de la Directiva 2014/17 y, más concretamente, de su artículo 25, teniendo en cuenta su objeto (véase, por analogía, la sentencia de 19 de diciembre de 2019, Rust-Hackner y otros, C-355/18 a C-357/18 y C-479/18, EU:C:2019:1123, apartados 55 y 62).
- 31 Pues bien, a ese respecto, como se desprende del considerando 66 de la Directiva 2014/17, su artículo 25 tiene por objeto permitir a los consumidores el reembolso anticipado del crédito para que puedan aprovechar al máximo el mercado único, en particular buscando los productos que mejor se ajusten a sus necesidades. Además, de los considerandos 5 y 6 de dicha Directiva se desprende que entre sus objetivos figura el de garantizar un nivel elevado de protección a los consumidores.
- 32 En esas circunstancias, como ha señalado el Abogado General en los puntos 82 y 83 de sus conclusiones, el artículo 25 de la Directiva 2014/17 reconoce al consumidor un derecho de reembolso anticipado sin determinar las modalidades de ejercicio de ese derecho. Por consiguiente, si bien corresponde al Derecho nacional determinar esas modalidades, sería contrario al objetivo de dicha Directiva considerar que la protección que garantiza al consumidor depende de la elección que, en su caso, este haga de una de esas modalidades, a saber, ejercer su derecho a la resolución del contrato de crédito, de conformidad con el Derecho nacional, antes del reembolso anticipado.
- 33 Habida cuenta de las consideraciones anteriores, es preciso responder a la tercera cuestión prejudicial que el artículo 25 de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que se aplica también cuando, tras resolver su contrato de crédito al consumo para bienes inmuebles de uso residencial en las condiciones previstas por la normativa nacional, el consumidor liquida anticipadamente las obligaciones que le incumben.

Primera cuestión prejudicial

- 34 Mediante su primera cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 25, apartado 3, primera frase, de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa nacional que, en aras de una compensación justa y objetiva por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito, a la que el prestamista tiene derecho con arreglo a dicha disposición, tiene en cuenta el lucro cesante soportado por el prestamista que se derive directamente de dicho reembolso anticipado y, en particular, la pérdida de los intereses contractuales que habría seguido devengando el préstamo.

- 35 Según reiterada jurisprudencia, para interpretar una disposición del Derecho de la Unión hay que tener en cuenta no solo el tenor de dicha disposición, sino también su contexto y los objetivos perseguidos por la legislación de la que forman parte [véase, en este sentido, la sentencia de 24 de octubre de 2019, *Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato* (Adjudicación directa de un contrato de servicio público de transporte), C-515/18, EU:C:2019:893, apartado 23].
- 36 A ese respecto, es preciso recordar que, de conformidad con el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17, los Estados miembros podrán establecer que el prestamista tenga derecho a una compensación justa y objetiva por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito, sin que imponga penalización alguna al consumidor y estando limitada a la pérdida financiera sufrida por el prestamista. Además, los Estados miembros podrán disponer que la compensación no exceda de un nivel determinado o se autorice solo durante un período de tiempo determinado.
- 37 En primer lugar, por lo que respecta al concepto de «los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado», es preciso señalar que, si bien el concepto de «costes» no remite a un contenido unívoco, el análisis del contexto en el que se ubica la disposición que lo menciona aporta, por su parte, indicaciones útiles para su interpretación.
- 38 Para comenzar, es preciso señalar que el artículo 25, apartado 3, segunda frase, de la Directiva 2014/17 limita a la pérdida financiera sufrida por el prestamista la compensación que puede abonársele a este en caso de reembolso anticipado. Como ha señalado, en esencia, el Abogado General en el punto 29 de sus conclusiones, ese límite parece indicar que el legislador de la Unión no tuvo intención de descartar que se pudiera tener en cuenta en el cálculo de dicha compensación la parte de esa posible pérdida financiera que está ligada a los intereses que, por el reembolso anticipado, el prestamista ya no percibirá.
- 39 A continuación, la posibilidad de que, según prevé el artículo 25, apartado 3, tercera frase, de la Directiva 2014/17, los Estados miembros dispongan que el prestamista solo pueda acogerse a tal compensación durante un período de tiempo determinado carecería de sentido si el cálculo de la compensación únicamente pudiera tener en cuenta los costes administrativos adicionales soportados por el prestamista como consecuencia del reembolso anticipado, ya que dichos costes administrativos solo se producen una vez y no perduran en el tiempo.
- 40 Por último, la referencia que se hace en el artículo 25, apartado 3, primera frase, de la Directiva 2014/17 a «posibles» costes demuestra que el legislador de la Unión no limitó la autorización concedida a los Estados miembros para establecer un régimen de compensación a solamente los costes de gestión administrativa del reembolso anticipado efectivamente soportados por el prestamista, sino que dicho régimen también puede comprender su lucro cesante, cuyo alcance aún no está determinado en el momento del reembolso anticipado del crédito.
- 41 En segundo lugar, confirma esa interpretación la sistemática del artículo 25 de la Directiva 2014/17. En efecto, en primer término, del alcance de la obligación de información que recae sobre el prestamista se desprende que el legislador de la Unión partió del principio de que el derecho del prestamista a la compensación, que se deja a la discrecionalidad de los Estados miembros, puede incluir su lucro cesante.
- 42 Así, por un lado, el artículo 25, apartado 4, de la Directiva 2014/17 establece la obligación del prestamista de facilitar al consumidor la información necesaria que le permita evaluar la posibilidad de reembolsar anticipadamente su préstamo. De ello se deduce que no se descarta

que, de darse tal reembolso, el consumidor tenga otras obligaciones frente al prestamista además de la de reembolsarle el saldo del préstamo. Del mismo modo, el hecho de que esa disposición haga referencia a las «hipótesis que se hayan manejado» (por parte del prestamista) demuestra que, en caso de reembolso anticipado, el cálculo de la compensación adeudada al prestamista no se limita únicamente a la hipótesis del pago por el consumidor de los costes de gestión administrativa de dicho reembolso que el prestamista hubiera soportado efectivamente.

- 43 Por otro lado, es preciso recordar que, de conformidad con el artículo 14, apartados 1 y 2, de la Directiva 2014/17, el prestamista tiene que facilitar al consumidor información precontractual mediante la FEIN, cuyo modelo figura en el anexo II, parte A, de la Directiva. La sección 9 de dicho modelo de FEIN, titulada «Reembolso anticipado», precisa la información que debe facilitarse al consumidor por este concepto en el supuesto de que tal reembolso obligue al consumidor al pago de una «comisión de reembolso anticipado».
- 44 Pues bien, el anexo II, parte B, sección 9, de la referida Directiva precisa las instrucciones para cumplimentar la FEIN por lo que respecta más concretamente al reembolso anticipado. De ellas se desprende que el importe de la compensación puede depender de diversos factores, entre los que está «el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado». Esos datos demuestran que el concepto de «compensación» puede englobar otros costes aparte de los administrativos adicionales que soporte el prestamista como consecuencia del reembolso anticipado, ya que lo normal es que dichos costes no dependan del «tipo de interés vigente». Además, de conformidad con dicho anexo II, parte B, sección 9, el prestamista tiene que señalar a la atención del consumidor, en la rúbrica relativa a la comisión de reembolso anticipado de la FEIN, «todas las comisiones u otros gastos que este deba abonarle como compensación en el momento del reembolso anticipado», lo que también parece acreditar que el concepto de «costes» devengados en caso de reembolso anticipado puede englobar otros aparte de los mencionados costes administrativos adicionales.
- 45 En segundo término, el artículo 16, apartado 4, letra b), de la Directiva 2008/48, que fija las condiciones en las que los Estados miembros podrán autorizar que se supere el límite de compensación previsto en el apartado 2 de ese mismo artículo, dispone que dichos Estados podrán establecer el derecho del prestamista a reclamar excepcionalmente una compensación más elevada que dicho límite si demuestra que las pérdidas sufridas por el reembolso anticipado superan el importe indicado en el mencionado apartado 2. Ello demuestra, como ha señalado el Abogado General, en esencia, en los puntos 54 y 55 de sus conclusiones, que los intereses que dejan de percibirse a partir del reembolso anticipado pueden ser compensables y que el legislador de la Unión consideró que la pérdida financiera del prestamista correspondiente a los intereses puede formar parte de los potenciales costes que este arrostra por ese reembolso. El tenor del artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 no pone de manifiesto que el legislador de la Unión pretendiera modificar esa situación por lo que respecta a los contratos de crédito al consumo para bienes inmuebles de uso residencial.
- 46 En tercer lugar, una interpretación que excluyera la posibilidad de que los Estados miembros establecieran una compensación por el lucro cesante del prestamista en caso de reembolso anticipado sería contraria a la finalidad de la Directiva 2014/17. En efecto, el artículo 1 de dicha Directiva establece que esta se limita a establecer un marco común para regular ciertos aspectos de los contratos de crédito celebrados con consumidores en relación con bienes inmuebles de uso residencial y la penúltima frase de su considerando 66 precisa que el cálculo de la compensación debe efectuarse de conformidad con las normas nacionales de compensación. Así pues, de los artículos 1 y 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17, interpretados a la luz de su

considerando 66, resulta que el legislador de la Unión dejó en manos de los Estados miembros la elección de los elementos admisibles de los costes, siempre que se trate de una compensación justa y objetivamente justificada por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito, que no constituya una penalización y que no supere el importe de la pérdida financiera del prestamista.

- 47 Pues bien, como ha señalado el Abogado General, en esencia, en los puntos 47 y 51 de sus conclusiones, los objetivos de la Directiva 2014/17 no se circunscriben a la voluntad de ofrecer un nivel elevado de protección a los consumidores, sino que incluyen también la creación de un mercado interior eficiente y competitivo de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Por lo tanto, habida cuenta de la posibilidad que se deja en su mano de determinar los elementos admisibles de los costes, el legislador nacional puede incorporar a los elementos de la compensación el lucro cesante del prestamista cuando estima que es indispensable para promover los objetivos de la Directiva 2014/17 en su propio mercado de bienes de uso residencial. En particular, como ha precisado el Abogado General en el punto 50 de sus conclusiones, ante un régimen que no autorice a los prestamistas a ser compensados por la pérdida de los intereses contractuales que habría seguido devengando el préstamo, es imaginable que estos opten por estrategias con efectos potencialmente indeseados sobre los objetivos de la Directiva 2014/17, como la limitación de la gama de productos de crédito en oferta o el cobro de intereses más altos al conjunto de los consumidores.
- 48 Habida cuenta de las consideraciones anteriores, es preciso responder a la primera cuestión prejudicial que el artículo 25, apartado 3, primera frase, de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional que, en aras de la compensación al prestamista en caso de reembolso anticipado de un crédito al consumo para bienes inmuebles de uso residencial, tiene en cuenta el lucro cesante soportado por el prestamista que se derive directamente de dicho reembolso anticipado y, en particular, la pérdida financiera sufrida por dicho prestamista, en su caso ligada a los intereses que quedaran por devengar y que ya no se percibirán, con la condición de que se trate de una compensación justa y objetiva, de que no se imponga penalización alguna al consumidor y de que la compensación no supere dicha pérdida financiera.

Segunda cuestión prejudicial

- 49 Mediante su segunda cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que contiene disposiciones, para el cálculo del rendimiento resultante de la reinversión, por parte del prestamista, de los fondos derivados de un crédito al consumo para bienes inmuebles de uso residencial que ha sido reembolsado anticipadamente, que hayan de tenerse en cuenta a efectos de la determinación del lucro cesante de dicho prestamista, y, en su caso, si, en virtud de dichas disposiciones, las normas nacionales deben atender, en particular, al modo en que el prestamista utiliza efectivamente el importe reembolsado anticipadamente, y si, en caso afirmativo, una normativa nacional puede permitir que el prestamista calcule ese lucro cesante tomando en consideración la diferencia entre la pérdida de los intereses contractuales que habría seguido devengando el préstamo y el rendimiento a tanto alzado del importe reembolsado anticipadamente si este se reinvirtiera en el mercado de capitales en valores seguros con un vencimiento coherente con el del préstamo.

- 50 En primer lugar, es preciso recordar que, como se ha expuesto en el apartado 46 de la presente sentencia, el hecho de que el considerando 66 de la Directiva 2014/17 haga referencia expresa a la normativa nacional de compensación indica que el artículo 25, apartado 3, frases primera y segunda, de la Directiva 2014/17 se limita a establecer que la compensación sea justa y objetiva, englobe únicamente los daños y perjuicios directos, no constituya una penalización para el consumidor y no supere la pérdida financiera del prestamista. Por lo demás, dicha Directiva no contiene ninguna otra indicación concreta sobre el cálculo de la posible compensación, dejando así a la discreción de los Estados miembros los detalles de ese cálculo.
- 51 Esa apreciación se ve confirmada, por un lado, por el artículo 25, apartado 3, frases primera y tercera, de la Directiva 2014/17, del que se desprende, en particular, que los Estados miembros «podrán establecer» las condiciones de la compensación. Por otro lado, de la sección 9 del modelo de FEIN que figura en el anexo II, parte A, de la Directiva 2014/17 se desprende que el prestamista deberá insertar el importe o, si no es posible, el método de cálculo de la comisión de reembolso anticipado que en su caso se adeude, lo que supone que puedan existir varios métodos para calcular la compensación por reembolso anticipado.
- 52 En segundo lugar, por lo que respecta a si las normas nacionales deben atender al modo en que el prestamista utiliza efectivamente el importe reembolsado anticipadamente, ya se ha indicado en el apartado 40 de la presente sentencia que la referencia en el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 a los «posibles» costes soportados por el prestamista demuestra que el cálculo de dichos costes no tiene por qué basarse en la utilización efectiva del importe reembolsado anticipadamente, sino que el método de su cálculo puede también tener en cuenta el lucro cesante del prestamista, cuyo alcance aún no está determinado en el momento del reembolso anticipado del crédito. Como ha señalado el Abogado General, en esencia, en los puntos 60 a 62 de sus conclusiones, respetando las exigencias establecidas en el artículo 25, apartado 3, frases primera y segunda, de la Directiva 2014/17, el hecho de calcular la compensación a través de un método que incorpore un elemento hipotético no se opone a dicha Directiva.
- 53 En tercer lugar, por lo que respecta a la admisibilidad del denominado método «de activos y pasivos», corresponde al órgano jurisdiccional remitente comprobar si el cálculo del rendimiento resultante de la reinversión de los fondos derivados de un crédito reembolsado anticipadamente sobre la base de una reinversión a tanto alzado en el mercado de capitales en valores seguros con un vencimiento coherente con el del préstamo cumple las exigencias establecidas en el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17, a saber, que se trate de una compensación justa y objetiva, que no se imponga penalización alguna al consumidor y que la compensación no supere la pérdida financiera del prestamista.
- 54 Habida cuenta de las consideraciones anteriores, procede responder a la segunda cuestión prejudicial que el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que, en caso de reembolso anticipado de un crédito al consumo para bienes inmuebles de uso residencial, los Estados miembros deben velar por que el cálculo por el prestamista de su lucro cesante, al tomar en consideración el rendimiento a tanto alzado de la cantidad reembolsada anticipadamente, dé lugar a que la compensación sea justa y objetiva y no supere la pérdida financiera del prestamista y a que no se imponga penalización alguna al consumidor. La Directiva 2014/17 no exige que tal cálculo atienda al modo en que el prestamista utiliza efectivamente el importe reembolsado anticipadamente.

Costas

- 55 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional remitente, corresponde a este resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Quinta) declara:

- 1) El artículo 25 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,

debe interpretarse en el sentido de que

se aplica también cuando, tras resolver su contrato de crédito al consumo para bienes inmuebles de uso residencial en las condiciones previstas por la normativa nacional, el consumidor liquida anticipadamente las obligaciones que le incumben.

- 2) Artículo 25, apartado 3, primera frase, de la Directiva 2014/17

debe interpretarse en el sentido de que

no se opone a una normativa nacional que, en aras de la compensación al prestamista en caso de reembolso anticipado de un crédito al consumo para bienes inmuebles de uso residencial, tiene en cuenta el lucro cesante soportado por el prestamista que se derive directamente de dicho reembolso anticipado y, en particular, la pérdida financiera sufrida por dicho prestamista, en su caso ligada a los intereses que quedarán por devengar y que ya no se percibirán, con la condición de que se trate de una compensación justa y objetiva, de que no se imponga penalización alguna al consumidor y de que la compensación no supere dicha pérdida financiera.

- 3) El artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17

debe interpretarse en el sentido de que,

en caso de reembolso anticipado de un crédito al consumo para bienes inmuebles de uso residencial, los Estados miembros deben velar por que el cálculo por el prestamista de su lucro cesante, al tomar en consideración el rendimiento a tanto alzado de la cantidad reembolsada anticipadamente, dé lugar a que la compensación sea justa y objetiva y no supere la pérdida financiera del prestamista y a que no se imponga penalización alguna al consumidor. La Directiva 2014/17 no exige que tal cálculo atienda al modo en que el prestamista utiliza efectivamente el importe reembolsado anticipadamente.

Firmas