



**AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: HAY QUE DEVOLVER PARTE DE LA COMISIÓN
DE APERTURA, SALVO PRUEBA DE QUE LAS PRESTACIONES POR ELLA
RETRIBUIDAS FUERON ÍNTEGRAMENTE EJECUTADAS***

Comentario a la STJUE de 17.10.2024 (asunto C-76/22)

Alicia Agüero Ortiz

*Profesora Ayudante Doctor de Derecho Civil
Universidad de Castilla-La Mancha*

Fecha de publicación: 11 de diciembre de 2024

1. LOS HECHOS DEL CASO

En septiembre de 2017 un consumidor contrató un crédito inmobiliario con Santander Bank Polska por unos 24.600€, a devolver en 360 cuotas mensuales. El préstamo preveía una comisión pagadera en el momento de la celebración del contrato del 2,50%, unos 600€. En la sentencia no se adjetiva la comisión, es decir, no se aclara si se trataba de una comisión apertura, de estudio, o alguna figura afín. Nosotros nos referiremos a ella en este artículo como comisión de apertura, a efectos de agilidad expositiva.

En abril de 2019, 19 meses después, el consumidor amortizó anticipadamente todo el capital prestado y solicitó que Santander Bank Polska le restituyera la parte proporcional del coste de la comisión de apertura correspondiente a los 341 meses que restaban para el término del contrato (unos 570€).

En concreto, el consumidor consideraba que esto debía ser así habida cuenta que el art. 25 de la Directiva 2014/17 sobre contratos de crédito inmobiliario estipula que, en caso

* Este trabajo es parte del Proyecto de I+D+i PID2021-128913NB-I00, titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, financiado/a por MICIU/AEI/10.13039/501100011033/ y “FEDER Una manera de hacer Europa” dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato, del Proyecto de Investigación SBPLY/23/180225/000242 “El reto de la sostenibilidad en la cadena de suministros y la defensa del consumidor final” cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, en el marco del Programa Operativo de Castilla-La Mancha 2021-2027, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Carretero García y de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN- 34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.



de reembolso anticipado, “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*”. Por su parte, la definición de “coste total del crédito” se referencia a la Directiva 2008/48 de contratos de crédito al consumo, cuyo artículo define tal concepto como “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”.

Por su parte, Santander Bank Polska se opuso a esta devolución al considerar que la comisión vinculada a la concesión del crédito consistía en un pago único y que, por tanto, estaba excluida de la obligación de restitución proporcional al tiempo de contrato que quedaba por transcurrir. Consideraba, por el contrario, que la devolución no debía ser proporcional al tiempo, sino al beneficio esperado por el prestamista por la utilización de la financiación por el consumidor.

2. LAS CUESTIONES PREJUDICIALES

En estas circunstancias, el Tribunal de Distrito de Varsovia-Wola en Varsovia planteó las siguientes cuestiones prejudiciales:

- ¿Debe interpretarse el art. 25 Dir. 2014/17 del mismo modo que el artículo 16.1, de la Dir. 2008/48, en el sentido de que el derecho a la reducción del coste total del crédito hipotecario en caso de reembolso anticipado incluye todos los costes atribuidos al consumidor, incluida la comisión por la concesión del crédito? Dicho de otra forma, ¿entre los costes a reducir, se incluye la comisión de apertura?
- ¿Debe interpretarse la obligación de reducción del coste total del art. 25 Dir. 2014/17 en caso de reembolso anticipado, en el sentido de que debe reducirse de manera proporcional a la relación entre la duración del período comprendido entre la fecha del reembolso anticipado del crédito y la fecha inicialmente acordada como fecha de reembolso del crédito; o debe entenderse que esta reducción deberá ser proporcional a la pérdida del beneficio esperado por el prestamista (es decir, la relación entre los intereses que quedan por pagar tras el reembolso anticipado del crédito)? Como se ve, se pregunta por la forma de cálculo de la disminución del coste total.



3. LA RESOLUCIÓN DEL TJUE

3.1. *La reducción del coste refiere a costes por prestaciones que no hayan sido íntegramente ejecutadas y se presume iuris tantum que todos son así*

El TJUE comienza recordando que la STJUE 9.2.2023 (C-555/21, EU:C:2023:78) declaró que el derecho a la reducción del coste total del crédito por reembolso anticipado no incluye los gastos que, “con independencia de la duración del contrato, corran a cargo del consumidor en favor del prestamista o de terceros en concepto de prestaciones que ya han sido ejecutadas íntegramente al tiempo del reembolso anticipado”. Por el contrario, incluye “los gastos que, con independencia de la duración del contrato de crédito, se impongan al consumidor [que] no constituyan objetivamente una remuneración del prestamista por la utilización temporal del capital objeto de dicho contrato o por prestaciones que, al tiempo del reembolso anticipado, aún deban prestarse al consumidor”.

En el caso controvertido, el prestamista no indicaba los servicios que retribuía dicha comisión ni si habían sido ya plenamente ejecutados al tiempo del reembolso, pese a que, como se indicaba en la STJUE 9.2.2023, sea el prestamista quien ostente la carga de la prueba de demostrar que los servicios retribuidos con la comisión ya habían sido plenamente ejecutados.

Así, el TJUE reformula la cuestión prejudicial interpretando que lo que se consulta es si el juez nacional debe evaluar, a falta de prueba del profesional, si los servicios habían sido plenamente ejecutados. Así las cosas, el TJUE responde que el juez no puede presumir, por el mero hecho de que el consumidor haya abonado un coste en un pago único al celebrar el contrato, que dicho sea objetivamente independiente de la duración del coste y que, por tanto, esté excluido de la reducción (§ 34).

Muy al contrario, para proteger al consumidor debe presumirse que dichos gastos no son independientes de la duración del crédito y que están sujetos al derecho de reducción (§35). Así pues, “cuando el prestamista no haya facilitado la información necesaria para que el órgano jurisdiccional nacional pueda comprobar si los gastos de que se trata no constituyen una remuneración del prestamista por la utilización temporal del capital objeto del contrato de crédito hipotecario o una remuneración por una prestación que, en el momento del reembolso anticipado, no se había prestado íntegramente, dicho órgano jurisdiccional debe, para garantizar un elevado grado de protección de los consumidores, considerar que se trata de gastos relacionados con la duración de ese contrato, cubiertos por el derecho a la reducción establecido en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva



2014/17, aun cuando esos gastos se hayan pagado de una sola vez en el momento de la celebración del contrato” (§36).

3.2. *No hay ningún método de cálculo específico para la reducción del coste total por amortización anticipada*

En relación con la segunda cuestión prejudicial, el TJUE declara que, dado que la Directiva no introduce ninguna forma de cálculo, debe interpretarse que ello debe ser competencia de los EE.MM. pues el considerando 66 de la Dir. 2014/17 no incluye una lista cerrada de competencias.

Ahora bien, dicha forma de cálculo debe ser adecuada para garantizar la consecución del objetivo de esta Directiva, a saber, el de garantizar un elevado nivel de protección de los consumidores en el ámbito de los contratos de crédito para bienes inmuebles. En consecuencia, respondió que “el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que de la citada disposición no se desprende ningún método de cálculo específico que permita determinar el importe de la reducción del coste total del crédito contemplada en dicha disposición”.

Así las cosas, corresponde al juez nacional pronunciarse sobre el método apropiado para determinar el importe de la reducción del coste total del crédito hipotecario, garantizando que dicho método sea adecuado para garantizar la consecución del objetivo de garantizar una elevada protección de los consumidores de créditos inmobiliarios.

4. CONCLUSIONES

Como se ha podido observar, la principal novedad que reviste esta sentencia es que declara que, siempre que el prestamista no haya podido probar que las comisión o coste cobrado al consumidor, como en una comisión de apertura, sea independiente de la duración del préstamo ni que responda a prestaciones que ya hubieran sido plenamente ejecutadas al tiempo del reembolso anticipado, se interpretará que la comisión no es un gasto de este tipo y que, por ende, procede su devolución proporcional. Ahora bien, bastará que prueben que los servicios retribuidos fueron plenamente ejecutados, para poder oponerse a la reducción proporcional de la comisión.

En relación con la forma de cálculo, el TJUE no se posiciona, pero parece evidente que debería ser una reducción proporcional al tiempo pendiente de transcurrir, por ser a lo que apunta la propia literalidad del precepto: “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*”.