



**REEMBOLSO ANTICIPADO DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS: EL TJUE
CORRIGE EL CRITERIO DE LA STJUE LEXITOR SOBRE EL DERECHO DEL
CONSUMIDOR A LA REDUCCIÓN DE COSTES***

Encarna Cordero Lobato**
Catedrática de Derecho civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 16 de marzo de 2023

No es la primera vez que el TJUE tiene que decidir cuál es el alcance del derecho del consumidor a la reducción de costes tras el reembolso anticipado de un crédito, derecho que la legislación europea de contratos de financiación establece tanto para los contratos de crédito al consumo (art. 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48), como para los contratos de crédito inmobiliario (art. 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17). La decisión no ha sido coincidente en cada uno de estos ámbitos, pues la sentencia anotada reduce considerablemente el potencial alcance que, en los contratos de crédito inmobiliario, podía tener el criterio anterior que, estimamos, ha sido corregido.

Controversia y argumentos

La STJUE 9 febrero 2023, as. C-555/21 (UniCredit Bank Austria AG) resuelve una cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo austríaco de lo Civil y Penal que

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana; en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco 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.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-1234-3169>



tiene por objeto la interpretación del art. 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17/UE, sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para inmuebles de uso residencial. UniCredit Bank Austria AG utilizaba una cláusula en virtud de la cual, en caso de reembolso anticipado del crédito por parte del consumidor, no se le reembolsarían, ni siquiera proporcionalmente, los gastos de tramitación del crédito inmobiliario que no dependiesen de la duración del crédito. La validez de esta cláusula es cuestionada por una asociación de consumidores austríaca, que considera que el art. 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 consagra el derecho del consumidor a la reducción del coste total del crédito en caso de reembolso anticipado, comprendidos todos los gastos, solución que, entiende, procedería conforme al criterio que la STJUE 11.9.2019 (*Lexitor*)² estableció sobre la Directiva 2008/48, de contratos de crédito al consumo. La demanda había sido desestimada en primera instancia, pero estimada en apelación con el argumento de que las reglas sobre reembolso anticipado de las Directivas 2008/47 y 2014/17 debían interpretarse de la misma manera, y, por tanto, debía aplicarse el criterio establecido en la STJUE 11.9.2019, *Lexitor*. El Tribunal Supremo austríaco considera que esta última decisión no es necesariamente obvia, pues repara en que los contratos de crédito al consumo presentan notables diferencias con respecto a los contratos de crédito garantizados por una hipoteca o para bienes inmuebles de uso residencial, ya que estos últimos incluyen generalmente numerosos gastos que no dependen de la duración del contrato, cuyo importe no controla realmente la entidad de crédito, y sobre los que, además, el prestamista apenas dispone de margen de maniobra contractual para recalificar tales gastos como gastos dependientes de la duración. Entre estos gastos menciona los gastos de valoración del inmueble, la legitimación de firmas a efectos de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la propiedad, de presentación de la solicitud de inscripción registral de la hipoteca. En resumen, el Tribunal Supremo austríaco plantea al TJUE si el art. 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 exige que la reducción de costes por reembolso anticipado incluya todos los intereses y gastos, o si, por el contrario, no requiere que la reducción comprenda los gastos que no dependen de la duración del contrato.

Los elementos que el TJUE valora en su resolución son los siguientes:

- 1) En primer lugar, se repara en que la interpretación del derecho a la reducción del coste total del crédito en caso de reembolso anticipado que regula el art. 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 ha de partir del concepto de “coste total del crédito para el consumidor”, definido en términos amplios en el art. 4, punto 13, de la Directiva de

² STJUE de 11 de septiembre de 2019, *Lexitor* (C-383/18, EUC:C:2019:702), nota disponible en https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Que_costes_se_devuelven_por_reembolso_anticipado_de_creditos_al_consumo.pdf



crédito residencial [también en el art. 3, letra g), de la Directiva de Crédito al Consumo], *“incluye todos los gastos que el consumidor deba abonar en relación con el contrato de crédito y que conozca el prestamista. Solo se excluyen expresamente, como confirma el considerando 50 de la Directiva 2014/17, los gastos notariales, las tasas de registro de la transmisión de la propiedad del bien inmobiliario, como los costes de inscripción en el Registro de la Propiedad y los impuestos asociados, así como los gastos que puedan cargarse al consumidor por incumplimiento de los compromisos asumidos en el contrato de crédito”*. En este primer estadio del análisis de cada coste, el TJUE concluye que ha de valorarse si los mismos *“forman parte de los costes que el consumidor debe abonar... en particular en los supuestos expresamente contemplados en el artículo 4, punto 13, de la Directiva 2014/17 y en el artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48, y si están comprendidos, en su caso, en las excepciones”* establecidas en los arts. 25, apartado 1 y 16, apartado 1, respectivamente.

- 2) Como ya hiciera en la citada STJUE *Lexitor* sobre los contratos de crédito al consumo, el TJUE declara que el tenor literal del precepto, y el inciso relativo a la duración que quede por transcurrir, *no “permiten determinar el alcance exacto de la reducción prevista en dicho precepto”*. Concluye también en este caso que *“el referido precepto debe interpretarse teniendo en cuenta su contexto y los objetivos perseguidos por la normativa de la que forma parte”*.
- 3) Estima que el derecho a la reducción de costes en caso de reembolso anticipado *“no trata de colocar al consumidor en la situación en la que se habría encontrado si el contrato de crédito se hubiera otorgado por una duración menor, por una cantidad mejor o, más generalmente, con arreglo a condiciones diferentes. En cambio, pretende adaptar el contrato en función de las circunstancias del reembolso anticipado”*. Le parece que, por ello, *“este derecho no puede incluir 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”*.
- 4) En cuanto a las dificultades para discriminar cuáles son los gastos que dependen de la duración del contrato y al riesgo de que el prestamista se vea tentado a reducirlos al mínimo (sobre todo ello alertaba la STJUE *Lexitor*), ahora el TJUE repara en que el desglose normalizado de los gastos contenido en la FEIN ha de reducir considerablemente el margen de maniobra de que disponen las entidades de crédito en su facturación y organización interna, y permite comprobar si un tipo de gastos está objetivamente relacionado con la duración del contrato. El TJUE concluye que



“el riesgo de comportamiento abusivo del prestamista [valorado en el asunto Lexitor] no puede justificar que los gastos que no dependen de la duración del contrato se incluyan en el derecho a la reducción del coste total del crédito establecido en el art. 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17”. Insta también a los órganos jurisdiccionales a que velen por que los gastos que, con independencia de la duración del crédito, se impongan al consumidor 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. Establece, además, que el prestamista está obligado a acreditar el carácter recurrente o no de los gastos de que se trate.

Comentario y corolario necesario

1. La STJUE afecta decisivamente al Derecho español, pues no es solo que el régimen de reembolso anticipado del art. 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17³ que la sentencia interpreta sea idéntico al establecido en el art. 23, apartado 3, de la LCCI⁴, sino que, además, a diferencia de otros extremos relativos al régimen de reembolso anticipado en los que se reserva a los Estados miembros cierto margen de decisión (por ejemplo, condicionar el ejercicio del derecho de reembolso, o permitir el establecimiento de una compensación justa y objetiva, cfr. apartados 2 y 3 del art. 25 de la Directiva 2014/17), el derecho del consumidor a la reducción del coste total del crédito no puede ser limitado por las legislaciones nacionales. En definitiva, ha de considerarse que la interpretación que el TJUE haga del art. 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 es también la interpretación procedente del art. 23, apartado 3, de la LCCI.
2. La interpretación contenida en la sentencia anotada nos parece la más congruente con la literalidad del art. 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17: en la medida en que el precepto reconoce el derecho del consumidor a una reducción de los *“costes correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir”*, ha de concluirse que la norma solo reconoce derecho a reducción de aquellos costes cuya cuantía dependa de la duración del crédito⁵.

³ A cuyo tenor, “(...) 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”.

⁴ Conforme al precepto nacional, “(e)l prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción”.

⁵ Así lo considera la doctrina que se ha ocupado de analizar el régimen del art. 30, apartado 1, de la Ley 16/2011, como PEÑA LÓPEZ, F., quien considera que “los «costes» a los que se refiere la ley serán



3. La STJUE se presenta como continuadora del criterio sostenido en el *asunto Lexitor*, pero nada más lejos de la realidad. La pregunta formulada entonces al TJUE, si bien referida a los créditos al consumo, era la misma, a saber: si la reducción del coste total por reembolso anticipado que ordena el art. 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48, comprendía los costes cuyo importe no dependa de la duración del contrato de crédito. Conviene recordar que en el *asunto Lexitor* se discutía la procedencia de reducir comisiones que el consumidor había pagado por la concesión del crédito, cuyo importe no dependía de la duración del contrato. Tras analizar la legislación relevante, el TJUE concluyó que la definición de coste total del crédito no contenía ninguna limitación relativa a los gastos vinculados a la duración del crédito, y que *“la efectividad del derecho del consumidor a la reducción del coste total del crédito resultaría menoscabada si la reducción del crédito pudiera limitarse al cómputo de los gastos presentados por el prestamista derivados de la duración del contrato, dado que (...) el banco determina unilateralmente los gastos y su desglose, y que la facturación de gastos puede incluir cierto margen de beneficio”*. Estima, además, el TJUE que *“limitar la posibilidad de reducción del coste total del crédito únicamente a los gastos expresamente vinculados a la duración del contrato supondría el riesgo de que el consumidor se viera obligado a afrontar pagos no recurrentes más elevados en el momento de la celebración del contrato de crédito, puesto que el prestamista podría verse tentado a reducir al mínimo los gastos que dependen de la duración del contrato”*. Señaló también el TJUE que *“el margen de maniobra de que disponen las entidades de crédito en su facturación y organización interna hace muy difícil en la práctica que un consumidor o un tribunal puedan determinar los gastos relacionados objetivamente con la duración del contrato”*. Se argumentó que esta interpretación no perjudicaba desproporcionadamente al prestamista, quien tenía reconocido el derecho a una compensación por los posibles costes derivados del reembolso anticipado, y quien, además, con el reembolso percibía la suma prestada con la que celebrar un nuevo contrato de crédito. Por el contrario, en la STJUE anotada ninguno de estos argumentos ha sido relevante y, como hemos expuesto en la primera parte, el TJUE ha decidido que la reducción por reembolso anticipado no tiene que alcanzar imperativamente a los costes que no dependen de la duración del contrato de financiación.

cualesquiera derechos de crédito nacidos del contrato a favor del prestamista por razón del crédito al consumo, distintos del tipo de interés, y cuya cuantía se encuentre relacionada con la duración o el importe del capital prestado” (“Comentario al art. 30”, en *Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, dirigido por MARÍN LÓPEZ, M.J., Aranzadi, 2017). Sobre la LCCI, cfr. también CORDERO, E., “Capítulo XI. Reembolso anticipado”, en CARRASCO, A. (director), *Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario*, Aranzadi, 2019, p. 505: “hay que entender que la reducción del coste total del crédito comprende también los costes inherentes al contrato de crédito cuya cuantía se calcule en función del término de pago”.



4. Considero que la nueva interpretación contenida en la STJUE anotada no solo ha de influir decisivamente en la interpretación del régimen de reducción de costes por reembolso anticipado de créditos inmobiliarios, sino que también ha de afectar sustancialmente a las consecuencias derivadas del reembolso anticipado de contratos de crédito al consumo, con rectificación del criterio sostenido en la *STJUE Lexitor*. Obsérvese que el régimen de reducción de costes por reembolso anticipado en los contratos de crédito inmobiliario (idéntico en la Directiva 2014/17 y en la LCCI) es sustancialmente igual al establecido en el art. 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48 y art. 30.1 LCCC, también similares entre sí. Las especialidades derivadas de la naturaleza inmobiliaria de los derechos concernidos en las operaciones de crédito inmobiliario (hipoteca, garantías inmobiliarias, adquisición de inmuebles) ya aparecen reflejadas en la definición legal de “coste total del crédito”, del que tanto la Directiva 2014/17 como la LCCI excluyen los costes registrales relacionados con “la transmisión de la propiedad del bien inmobiliario”⁶, junto a los gastos notariales, en virtud de la remisión que estas normas hacen al régimen de contratos de crédito al consumo. Por lo demás, también las regulaciones indicadas revelan que los regímenes de crédito al consumo y de crédito inmobiliario aspiran a la homogeneidad en la definición de “coste total del crédito”⁷. Dada esta pretensión de uniformidad entre los regímenes de reducción de costes por reembolso anticipado entre las regulaciones de crédito al consumo e inmobiliario, y la identidad sustancial de sus reglas, resultaría incongruente sostener un distinto criterio jurisprudencial en uno y otro ámbito.

5. Como argumento adicional, téngase en cuenta que ninguna de los razonamientos utilizados en la STJUE anotada es exclusivo de los créditos inmobiliarios, por lo que estimamos que el nuevo criterio ha de aplicarse también a los contratos de crédito al consumo. En particular, si, según dice ahora el TJUE, en los inmobiliarios el desglose de gastos de la FEIN minimiza el riesgo de abuso del acreedor, también ha de predicarse lo propio de la Información normalizada europea sobre el crédito al consumo que figura en los Anexos II y III de la Ley 16/2011 y de la Directiva 2008/48.

⁶ Cfr. art. 4, apartado 13, de la Directiva 2014/17 y art. 4, apartado 12, de la LCCI.

⁷ Cfr. los reenvíos contenidos tanto en el art. 4, apartado 13, de la Directiva 2014/17, como en el art. 4, apartado 12, de la LCCI.