



COMUNICADO DE PRENSA n° 182/24

Luxemburgo, 17 de octubre de 2024

Sentencia del Tribunal de Justicia en el asunto C-76/22 | Santander Bank Polska

Reembolso anticipado de un crédito inmobiliario: el consumidor puede recuperar una parte de la comisión vinculada a la concesión del crédito si no ha sido informado de que dicha comisión no depende de la duración del contrato

Lo mismo ocurre cuando el consumidor haya abonado dicha comisión mediante un pago único al celebrar el contrato de crédito

Una consumidora suscribió en Polonia un crédito hipotecario por un período de 360 meses. En el momento de la celebración del contrato de crédito, pagó una comisión vinculada a la concesión del préstamo, que estaba incluida en el coste total de este.

La consumidora reembolsó la totalidad del crédito 19 meses más tarde. Solicitó al banco que le devolviera la parte de la comisión en cuestión correspondiente al tiempo de contrato que quedaba por transcurrir, esto es, 341 meses. Al haber desestimado el banco su reclamación, la consumidora interpuso un recurso ante los tribunales.

El órgano jurisdiccional polaco que conoce del asunto alberga dudas acerca de la interpretación de la Directiva sobre los contratos de créditos inmobiliarios celebrados por los consumidores, ¹ por lo que pregunta al Tribunal de Justicia si, en caso de reembolso anticipado de un crédito hipotecario, debe procederse a la devolución parcial de la comisión vinculada a la concesión de dicho crédito. A este respecto, subraya que el banco no indicó a la consumidora si los gastos en cuestión están objetivamente vinculados a la duración del contrato de crédito. En caso de respuesta afirmativa, el juez polaco pregunta al Tribunal de Justicia sobre el método de cálculo de la cantidad que debe devolverse a la consumidora.

El Tribunal de Justicia recuerda que el prestamista de un crédito inmobiliario debe facilitar al consumidor información precontractual sobre el desglose de los gastos, en función de su carácter recurrente o no. ² **A falta de información que permita determinar si los gastos en cuestión dependen o no de la duración del contrato, debe considerarse que sí lo hacen y que pueden ser objeto de una reducción en caso de reembolso anticipado. Pues bien, no parece que el banco haya facilitado a la consumidora esa información respecto de la comisión controvertida. En tal situación, el órgano jurisdiccional nacional debe declarar que dicha comisión también está cubierta por el derecho del consumidor a la reducción del coste total del crédito.**

En efecto, según el Tribunal de Justicia, el consumidor no puede verse penalizado por la falta de información que el prestamista está obligado a proporcionarle. Además, **el hecho de que el consumidor haya pagado un gasto de una sola vez en el momento de la celebración del contrato no significa necesariamente que dicho gasto sea independiente de la duración del contrato** y que, por tanto, no pueda ser restituido parcialmente.

El Tribunal de Justicia observa asimismo que **el Derecho de la Unión no impone un método de cálculo específico para determinar el importe de la reducción del coste total del crédito**. Corresponde al juez nacional

pronunciarse sobre este extremo utilizando un método que garantice una protección elevada de los consumidores.

NOTA: La remisión prejudicial permite que los tribunales de los Estados miembros, en el contexto de un litigio del que estén conociendo, interroguen al Tribunal de Justicia acerca de la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de un acto de la Unión. El Tribunal de Justicia no resuelve el litigio nacional, y es el tribunal nacional quien debe resolver el litigio de conformidad con la decisión del Tribunal de Justicia. Dicha decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula al Tribunal de Justicia.

El [texto íntegro y, en su caso, el resumen](#) de la sentencia se publican en el sitio CURIA el día de su pronunciamiento.

Contactos con la prensa: Cristina López Roca ☎ (+352) 4303 3667.

Tiene a su disposición imágenes del pronunciamiento de la sentencia en [«Europe by Satellite»](#) ☎ (+32) 2 2964106.

¡Siga en contacto con nosotros!



¹ [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.

² Mediante la ficha europea de información normalizada (FEIN), que permite acceder a toda la información personalizada relativa a las principales características del préstamo o incluso a las condiciones del reembolso anticipado.