

**Asunto C-536/22**

**Resumen de la petición de decisión prejudicial con arreglo al artículo 98, apartado 1, del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia**

**Fecha de presentación:**

10 de agosto de 2022

**Órgano jurisdiccional remitente:**

Landgericht Ravensburg (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Ravensburg, Alemania)

**Fecha de la resolución de remisión:**

8 de agosto de 2022

**Partes demandantes:**

MW

CY

**Parte demandada:**

VR Bank Ravensburg-Weingarten eG

---

**Objeto del procedimiento principal**

Acción de reembolso de la compensación por amortización anticipada en relación con un contrato de préstamo inmobiliario celebrado con consumidores

**Objeto y fundamento jurídico de la petición de decisión prejudicial**

Interpretación del Derecho de la Unión, artículo 267 TFUE

**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/UE 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/UE, 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/UE 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?

### **Disposiciones del Derecho de la Unión invocadas**

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); en particular el artículo 25, apartado 3.

### **Disposiciones de Derecho nacional invocadas**

Bürgerliches Gesetzbuch (Código Civil alemán; en lo sucesivo, «BGB»), en particular los artículos 252; 490, apartado 2; 500, apartado 2; 502 y 812.

### Breve exposición de los hechos y del procedimiento principal

- 1 El 11 de enero de 2019, los demandantes formalizaron con la demandada un contrato de préstamo inmobiliario celebrado con consumidores (en lo sucesivo, «contrato de préstamo») con un importe neto del préstamo de 236 000,00 euros con el fin de adquirir en propiedad una vivienda arrendada. Según el contrato de préstamo, el tipo deudor del préstamo era un tipo fijo hasta el 30 de enero de 2029.
- 2 El contrato de préstamo establece que durante el período de vigencia del tipo deudor fijo el prestatario solo puede liquidar sus obligaciones total o parcialmente de forma anticipada si tiene un interés legítimo a tal efecto.
- 3 Con arreglo al contrato de préstamo, se devengará una compensación por amortización anticipada en caso de reembolso anticipado del préstamo. A este respecto, el contrato de préstamo especifica que ha de compensarse al banco por el perjuicio resultante del reembolso anticipado. El contrato de préstamo prevé además que el cálculo de dicho perjuicio se basará en el método de activos y pasivos considerado admisible por el Bundesgerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal, Alemania), que consiste en fingir que los recursos liberados por el reembolso se invierten en cédulas hipotecarias con un vencimiento concordante con el del préstamo. En el marco de dicho cálculo hay que tener en cuenta, entre otras cosas, el daño causado por la reducción de los intereses como perjuicio financiero resultante de la cancelación anticipada del préstamo, es decir, la diferencia entre los intereses contractuales y el rendimiento de cédulas hipotecarias con un vencimiento que se corresponda con el plazo restante del préstamo cancelado. Además, según el contrato de préstamo, se debe pagar una comisión justa por los gastos administrativos asociados a la cancelación anticipada del préstamo.
- 4 Mediante contrato de compraventa de 19 de mayo de 2020, los demandantes vendieron el inmueble arrendado por un precio de 255 000 euros. Uno de los demandantes, un soldado profesional, había sido trasladado por su empleador. Los demandantes resolvieron el contrato de préstamo con efectos a partir del 30 de junio de 2020. Mediante escrito de 9 de junio de 2020, la demandada comunicó a los demandantes la compensación por amortización anticipada de 27 614,17 euros que pretendía obtener por el reembolso anticipado del préstamo con fecha de 30 de junio de 2020. Los demandantes pagaron dicha compensación por amortización anticipada.
- 5 Mediante escrito de 19 de abril de 2021, los demandantes exigieron a la demandada la devolución de la compensación por amortización anticipada y con la presente demanda reclaman la devolución de dicha cantidad.
- 6 Los demandantes opinan que la demandada no tenía derecho al pago de la compensación por amortización anticipada porque el contrato de préstamo no contiene información suficiente sobre, entre otras cosas, el cálculo de la

compensación por amortización anticipada. Entienden que, además, de la Directiva 2014/17 resulta que la compensación por amortización anticipada solo puede ser una compensación por los costes realmente generados y no puede incluir los intereses perdidos o el lucro cesante del prestamista. Asimismo, los demandantes consideran inadmisibles un cálculo hipotético según fórmulas matemáticas financieras.

- 7 La demandada opina que el contrato contiene toda la información legalmente requerida y que esta presenta una extensión suficiente. En cuanto a la cuantía de la compensación reclamada, la demandada se remite a la jurisprudencia consolidada del Bundesgerichtshof, según la cual, en caso de cancelación justificada de un préstamo con garantía real inmobiliaria, el prestamista tiene derecho a que se compensen los perjuicios directamente derivados del reembolso anticipado si en el momento del reembolso el prestatario debe intereses a un tipo deudor fijo. Afirma que al conceder los préstamos los bancos suelen verse obligados a refinanciarse y que contraen, por su parte, compromisos a largo plazo con el refinanciador.

#### **Breve exposición de la fundamentación de la petición de decisión prejudicial**

- 8 Para resolver el litigio principal es determinante saber si los demandantes tienen derecho, con arreglo al artículo 812 del Código Civil alemán (que regula el derecho de restitución en caso de enriquecimiento sin causa), a la devolución de la compensación por amortización anticipada que pagaron. Este sería el caso si la demandada no tiene derecho a la compensación por amortización anticipada.

#### ***Sobre la primera cuestión prejudicial***

- 9 El derecho de la demandada al pago de la compensación por amortización anticipada podría deducirse del artículo 502, apartado 1, del Código Civil alemán. Sin embargo, si esta disposición fuera incompatible con el Derecho de la Unión, en particular con el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17, en la medida en que se concede al prestamista como compensación por amortización anticipada una indemnización completa por sus perjuicios, incluido el lucro cesante, la demandada no tendría derecho al lucro cesante. En tal caso, habría que estimar la demanda mediante la que se reclama la devolución de la compensación por amortización anticipada.
- 10 El artículo 252 del Código Civil alemán establece que el perjuicio a indemnizar incluye también el lucro cesante.
- 11 A tenor del artículo 500, apartado 2, en cualquier momento el prestatario podrá liquidar anticipadamente, en todo o en parte, sus obligaciones resultantes de un contrato de préstamo celebrado con consumidores (primera frase). Sin embargo, si se trata de un contrato de préstamo celebrado con consumidores para el que se ha acordado un tipo deudor fijo, esto solo es posible durante el período de vigencia

del tipo deudor fijo si existe un interés legítimo del prestatario en hacerlo (segunda frase).

- 12 Con arreglo al artículo 502, apartado 1, del Código Civil alemán, el prestamista tiene derecho a una «compensación justa por amortización anticipada» en caso de reembolso anticipado del préstamo. Desde la transposición de la Directiva 2014/17 al Derecho alemán, esta disposición se aplica también a los contratos de crédito inmobiliario celebrados con consumidores. Sin embargo, el artículo 502 del Código Civil alemán no define qué se entiende exactamente por una compensación justa por amortización anticipada.
- 13 El legislador alemán se ha abstenido de transponer explícitamente las exigencias contenidas en el artículo 25, apartado 3, frases primera y segunda, de la Directiva 2014/17, según las cuales solo es posible reclamar una compensación «objetiva» y dicha compensación «no excederá de la pérdida financiera sufrida por el prestamista».
- 14 La jurisprudencia nacional entiende que el perjuicio sufrido por el prestamista con arreglo al artículo 502, apartado 1, del Código Civil alemán debe seguir determinándose según los principios del derecho de daños y perjuicios, de modo que los intereses perdidos por el prestamista pueden ser indemnizados como lucro cesante en virtud del artículo 252 del Código Civil alemán incluso después de la transposición de la Directiva 2014/17.
- 15 En opinión del órgano jurisdiccional remitente, de la redacción y de la sistemática del artículo 25 de la Directiva 2014/17 pueden deducirse varias orientaciones acerca de la interpretación.
- 16 De conformidad con el artículo 25, apartado 1, segunda frase, de la Directiva 2014/17, los Estados miembros deben velar por que, en caso de reembolso anticipado, el consumidor tenga derecho a una reducción del coste total del crédito para él que comprenderá los intereses y costes correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir. Esto probablemente se refiera a que deben suprimirse los intereses y los costes por el tiempo restante del contrato.
- 17 También se opone a una toma en consideración de los intereses que se habrían devengado sin el reembolso anticipado el hecho de que, con arreglo al artículo 25, apartado 3, primera frase, de la Directiva 2014/17, solo puedan reclamarse los costes *directamente* derivados del reembolso anticipado del crédito. Parece dudoso que esto se refiera a los intereses que se habrían devengado solo en ausencia del reembolso anticipado.
- 18 Además, también la redacción restrictiva «por los *posibles* costes [...] derivados» contenida en el artículo 25, apartado 3, primera frase, de la Directiva 2014/17 se opone a que se tengan en cuenta los intereses (el considerando 66 de la Directiva contiene una restricción similar, al referirse a «los costes *potenciales*»). En efecto, en caso de reembolso anticipado, el prestamista pierde necesariamente – y no solo posiblemente – los futuros pagos por intereses.

***Sobre la segunda cuestión prejudicial***

- 19 Si el Derecho de la Unión, en particular el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17, no se opone a que el banco tenga derecho, con arreglo al artículo 502, apartado 1, del Código Civil alemán, a la totalidad de los daños y perjuicios, incluido el lucro cesante, pero es incompatible con el método de cálculo de dichos daños y perjuicios aprobado por la jurisprudencia nacional, también habría que estimar la demanda, ya que el derecho al pago de la compensación por amortización anticipada se excluye con arreglo al artículo 502, apartado 2, punto 2, del Código Civil alemán, si el método de cálculo aplicable no ha sido comunicado al consumidor en el momento de la celebración del contrato. El artículo 502, apartado 2, punto 2, del Código Civil alemán establece que se excluye el derecho a la compensación por amortización anticipada si «la información contenida en el contrato acerca de la duración del contrato, el derecho de resolución del prestatario o el cálculo de la compensación por cancelación anticipada es insuficiente». En el presente caso, la demandada solamente comunicó a los demandantes que se realizaría un cálculo según el llamado método de activos y pasivos. Por lo tanto, la demandada no podía calcular posteriormente sus perjuicios utilizando un método diferente.
- 20 Desde el punto de vista del órgano jurisdiccional remitente, del artículo 25 de la Directiva 2014/17 pueden deducirse varios aspectos relativos al cálculo de la compensación por amortización anticipada.
- 21 El requisito de la compensación «objetiva» que figura en el artículo 25, apartado 3, primera frase, de la Directiva 2014/17 sugiere que solo pueden incluirse en el cálculo los costes reales efectivamente generados. Por lo tanto, un cálculo ficticio basado en valores estadísticos o matemáticas financieras podría ser inadmisibles. Así lo podría indicar también la expresión «cuando esté justificada» contenida en el artículo 25, apartado 3, primera frase, de la Directiva 2014/17, especialmente si este añadido se refiere, en las versiones inglesa («objective compensation, where justified») y francesa («objective, lorsque cela s'avère justifié»), al requisito de objetividad.
- 22 En cambio, la redacción del artículo 25, apartado 4, segunda frase, de la Directiva 2014/17 parece indicar que también las pérdidas ficticias pueden ser indemnizadas. Según esta disposición, en la información facilitada al prestatario «se cuantificarán [...] las consecuencias que tiene [...] 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.» A partir de esta redacción se podría concluir que la compensación también incluye aquellos factores que se determinan con la ayuda de hipótesis.

*Sobre la tercera cuestión prejudicial*

- 23 Un derecho de la demandada a una compensación por amortización anticipada también podría resultar del artículo 490, apartado 2, tercera frase, del Código Civil alemán, ya que los demandantes no solo reembolsaron el préstamo de forma anticipada, sino que además resolvieron previamente el contrato. Si la respuesta a la tercera cuestión prejudicial es negativa, la demandada tendría derecho a percibir el lucro cesante. En cambio, si se respondiera afirmativamente a la tercera cuestión prejudicial, se suscitarían las mismas cuestiones en el marco de la interpretación del artículo 490, apartado 2, del Código Civil alemán que con ocasión de la aplicación del artículo 502, apartado 1, del Código Civil alemán (cuestiones prejudiciales primera y segunda).
- 24 A tenor del artículo 490, apartado 2, del Código Civil alemán, el prestatario puede resolver anticipadamente un contrato de préstamo cuando el tipo deudor es fijo y el préstamo está garantizado, entre otras, por una garantía real inmobiliaria, si sus «intereses legítimos» así lo exigen (primera frase). Tal interés existe, en particular, si el prestatario tiene necesidad de dar otro aprovechamiento al bien afecto en garantía del préstamo (segunda frase). El prestatario debe indemnizar al prestamista por los perjuicios causados a este por la resolución anticipada (tercera frase). Según la jurisprudencia reiterada del Bundesgerichtshof, al cálculo de esta compensación por amortización anticipada también se le aplican los principios que rigen en materia de daños y perjuicios, de modo que, de conformidad con el artículo 252 del Código Civil alemán, también debe indemnizarse el lucro cesante.
- 25 En el ordenamiento jurídico nacional es controvertido si los requisitos para el derecho de resolución del artículo 490, apartado 2, del Código Civil alemán son más exigentes que los del reembolso anticipado del artículo 500 del Código Civil alemán y si el artículo 25 de la Directiva 2014/17 también afecta a la interpretación del artículo 490 del Código Civil alemán. Hasta ahora, según la opinión predominante, en el ámbito de aplicación del artículo 490, apartado 2, del Código Civil alemán se requiere, en lo que concierne a la interpretación del concepto de «interés legítimo», un vínculo con la preservación de la libertad de acción económica del prestatario precisamente en relación con el inmueble utilizado para garantizar el préstamo. Por el contrario, en el contexto de una interpretación conforme a la Directiva, se asume que, en el marco del artículo 500 del Código Civil alemán, otros intereses legítimos (por ejemplo, el divorcio o el desempleo) también pueden justificar la amortización anticipada.
- 26 En opinión del órgano jurisdiccional remitente, hay muchos elementos indicativos de que el artículo 25 de la Directiva 2014/17 también es aplicable cuando el consumidor resuelve el contrato de crédito inmobiliario celebrado con consumidores al amparo del artículo 490, apartado 2, del Código Civil alemán antes de reembolsar el crédito anticipadamente. El artículo 25 de la Directiva 2014/17 pretende garantizar un nivel mínimo de protección del consumidor en caso de reembolso anticipado. A tal efecto, no puede ser relevante que se ejerza adicionalmente un derecho de resolución previsto en la normativa nacional antes

de dicho reembolso. Por lo general, un consumidor ni siquiera sabrá que en la legislación de su país existen disposiciones diferentes para estas dos situaciones. Incluso si conoce ambas posibilidades, posiblemente procederá a la resolución «para estar seguro». Si la Directiva no se aplicara a estos casos, muchos consumidores no se beneficiarían de su derecho al reembolso anticipado del préstamo con arreglo al artículo 25 de la Directiva 2014/17.

- 27 Ese sería el caso, en particular, si, al responder a las cuestiones prejudiciales primera y segunda, el Tribunal de Justicia llega a la conclusión de que los principios aplicados hasta ahora conforme al Derecho nacional para calcular la compensación por amortización anticipada con arreglo a los artículos 500 y 502 del Código Civil alemán son total o parcialmente incompatibles con el artículo 25 de la Directiva 2014/17. Si la compensación por amortización anticipada se calculara de forma diferente cuando se ejerce el derecho de resolución anticipada previsto en el artículo 490, apartado 2, del Código Civil alemán que en el contexto del reembolso anticipado en virtud de los artículos 500 y 502 del Código Civil alemán, el resultado sería que el consumidor que resuelve su préstamo anticipadamente podría salir peor parado que el consumidor que ejerce su derecho de reembolso anticipado sin proceder a la resolución. Por tanto, el objetivo de proteger a los consumidores que tiene este derecho subjetivo hace que parezca necesario que el artículo 25 de la Directiva 2014/17 se aplique también en caso de se haya procedido a la resolución antes del reembolso del préstamo.