

Edición provisional

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera)

de 17 de octubre de 2024 (\*)

« Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 2014/17/UE — Contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial — Artículo 25, apartado 1 — Reembolso anticipado — Derecho del consumidor a una reducción del coste total del crédito — Artículo 4, punto 13 — Concepto de “coste total del crédito para el consumidor” — Gastos que dependen de la duración del contrato — Comisión vinculada a la concesión del crédito pagadera en el momento de la celebración del contrato — Método de cálculo de la reducción »

En el asunto C-76/22,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (Tribunal de Distrito de Varsovia-Wola en Varsovia, Polonia), mediante resolución de 5 de febrero de 2022, recibida en el Tribunal de Justicia el 5 de febrero de 2022, en el procedimiento entre

**QI**

y

**Santander Bank Polska S.A.,**

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera),

integrado por la Sra. K. Jürimäe, Presidenta de la Sala Segunda, en funciones de Presidente de la Sala Tercera, el Sr. K. Lenaerts, Presidente del Tribunal Justicia, en funciones de Juez de la Sala Tercera, y los Sres. N. Jääskinen (Ponente), M. Gavalec y N. Piçarra, 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 QI, por el Sr. M. Żmuda Trzebiatowski, adwokat;
- en nombre de Santander Bank Polska S.A., por el Sr. M. Wojcieszak, adwokat;
- en nombre del Gobierno polaco, por el Sr. B. Majczyna y la Sra. S. Żyrek, en calidad de agentes;
- en nombre del Gobierno checo, por el Sr. M. Smolek, la Sra. S. Šindelková y el Sr. J. Vlácil, en calidad de agentes;
- en nombre del Gobierno italiano, por la Sra. G. Palmieri, en calidad de agente, asistida por el Sr. G. Rocchitta, avvocato dello Stato;
- en nombre del Gobierno portugués, por las Sras. P. Barros da Costa, A. Cunha y L. Medeiros, en calidad de agentes;
- en nombre de la Comisión Europea, por las Sras. G. Goddin y U. Małecka y por el Sr. P. Ondrůšek, en calidad de agentes;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 22 de febrero de 2024;

dicta la siguiente

## Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación del artículo 25, apartado 1, 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 QI, en calidad de consumidor, y Santander Bank Polska S.A., en relación con el alcance de la reducción del coste total de un crédito para un bien inmueble de uso residencial a raíz del reembolso anticipado de este por QI.

### Marco jurídico

#### *Derecho de la Unión*

##### *Directiva 2008/48/CE*

- 3 El artículo 3 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 «Definiciones», dispone:

«A efectos de la presente Directiva, se aplicarán las siguientes definiciones:

[...]

- g) “coste total del crédito para el consumidor”: 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;

[...]».

- 4 El artículo 16 de la Directiva 2008/48, que lleva por título «Reembolso anticipado», establece:

«1. El consumidor tendrá derecho a liquidar en todo momento, total o parcialmente, las obligaciones derivadas del contrato de crédito. En tales casos, tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito, que comprende los intereses y costes correspondientes a la duración del contrato que quede por transcurrir.

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.

[...]»

*Directiva 2014/17*

5 Los considerandos 15, 50 y 66 de la Directiva 2014/17 enuncian:

«(15) El objetivo de la presente Directiva consiste en garantizar que todos los consumidores que concluyan los contratos de crédito para bienes inmuebles disfruten de un elevado grado de protección. [...]

[...]

(50) El coste total del crédito para el consumidor debe incluir todos los gastos que este deba abonar en relación con el contrato de crédito y que conozca el prestamista. Debe, por tanto, incluir los intereses, las comisiones, los impuestos, la remuneración de los intermediarios de crédito, los costes de tasación de bienes a efectos hipotecarios y cualquier otro gasto, exceptuando los gastos notariales, que sea necesario para obtener el crédito, por ejemplo, el seguro de vida, o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, por ejemplo, el seguro de incendios. [...] No deben incluirse en el coste total del crédito para el consumidor los gastos que este pague en relación con la adquisición del bien inmobiliario, como los impuestos asociados y los gastos notariales o los costes de registro de la propiedad. [...]

[...]

(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 [Europea] 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. [...] 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», dispone:

«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, incluida la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder un crédito, como base para la elaboración de normas efectivas de suscripción con respecto a los bienes inmuebles de uso residencial en los Estados miembros, así como para determinados requisitos en materia prudencial y de supervisión, incluso para el establecimiento y la supervisión de los intermediarios de crédito, los representantes designados y las entidades no crediticias.»

7 A tenor del artículo 4 de dicha 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;

[...]».

8 El artículo 14 de la Directiva 2014/17, que lleva por título «Información precontractual», establece:

«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:

- a) sin demora injustificada una vez que el consumidor haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias de conformidad con el artículo 20, y
- b) con suficiente antelación respecto del momento en que el consumidor quede vinculado por cualquier contrato u oferta 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 [ficha europea de información normalizada (FEIN)], que figura en el anexo II.

[...]»

9 El artículo 25 de esta Directiva, titulado «Reembolso anticipado», dispone:

«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.

2. Los Estados miembros podrán supeditar a ciertas condiciones el ejercicio del derecho a que se refiere el apartado 1. Estas condiciones podrán incluir límites temporales al ejercicio del derecho, una diferencia de trato en función de la clase de tipo deudor o en función del momento en que el consumidor ejerza el derecho, o restricciones de las circunstancias en las que pueda ejercerse el derecho.

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.

5. Si el reembolso anticipado se produce dentro de un período en el cual el tipo deudor sea fijo, los Estados miembros podrán supeditar el ejercicio del derecho mencionado en el apartado 1 a la existencia de un interés legítimo por parte del consumidor.»

### ***Derecho polaco***

10 El artículo 29 de la ustawa o kredycie hipoteczne oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Ley sobre el Crédito Hipotecario y sobre la Supervisión de los Intermediarios y Agentes de Crédito Hipotecario), de 23 de marzo de 2017 (Dz. U. de 2017, posición 819), dispone, en su apartado 1, punto 1, lo siguiente:

«El contrato de crédito hipotecario recogerá los elementos [...] y [...] los gastos y otros costes relacionados con la concesión del crédito hipotecario, incluidos los gastos por la tramitación de la solicitud de crédito, la preparación y celebración del contrato de crédito hipotecario, así como las condiciones para su modificación».

11 El artículo 39, apartado 1, de dicha Ley establece:

«En caso de que se produzca el reembolso del importe total del crédito hipotecario antes de la fecha indicada en el contrato de crédito hipotecario, se deducirán del coste total del mismo los intereses y otros costes del crédito hipotecario correspondientes al tiempo del contrato que quede por transcurrir, incluso si el consumidor ha incurrido en dichos costes antes del reembolso.»

### **Litigio principal y cuestiones prejudiciales**

12 El 15 de septiembre de 2017, QI celebró con el predecesor legal de Santander Bank Polska un contrato de crédito inmobiliario por importe de 106 600 eslotis polacos (PLN) (aproximadamente 24 600 euros).

13 Este crédito se concedió por un período de 360 meses y se desbloqueó el 26 de septiembre de 2017. El contrato preveía una comisión vinculada a la concesión de dicho crédito, pagadera en el momento de la

celebración de ese contrato y que correspondía al 2,50 % del importe del crédito, es decir, 2 600 PLN (aproximadamente 600 euros), que se indicó como un elemento del coste total del crédito inmobiliario.

14 El 4 de abril de 2019, esto es, 19 meses después de la firma del mencionado contrato, QI reembolsó la totalidad de dicho crédito. Por lo tanto, consideró que Santander Bank Polska debía devolverle la comisión vinculada a la concesión de ese crédito por un importe de 2 462,78 PLN (aproximadamente 570 euros), correspondiente al tiempo del mencionado crédito que quedaba por transcurrir, esto es, 341 meses.

15 QI presentó una reclamación en este sentido ante Santander Bank Polska. Mediante escrito de 20 de julio de 2020, dicho banco desestimó la reclamación y se negó a devolver la comisión controvertida.

16 QI interpuso una demanda ante el Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (Tribunal de Distrito de Varsovia-Wola en Varsovia, Polonia), órgano jurisdiccional remitente. Ante dicho órgano jurisdiccional, Santander Bank Polska alega que la comisión vinculada a la concesión del crédito hipotecario 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. En el supuesto de que esta comisión deba ser parcialmente devuelta, Santander Bank Polska considera que dicha devolución no debería ser proporcional al período cubierto por el reembolso anticipado en comparación con la duración del reembolso inicialmente acordada, sino que debería ser proporcional al beneficio esperado por el prestamista por la utilización de la financiación por el consumidor.

17 El órgano jurisdiccional remitente se pregunta, por una parte, si, a la luz, en particular, de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia relativa al artículo 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48, procede considerar que el derecho del consumidor a obtener, en caso de reembolso anticipado de un crédito hipotecario, una reducción del coste total del crédito, establecido en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17, cubre también una comisión vinculada a la concesión del crédito en cuestión.

18 Por otra parte, dicho órgano jurisdiccional se pregunta sobre el método de cálculo que debe utilizarse para determinar el importe de la reducción del coste total de ese crédito. Observa que ni las Directivas antes mencionadas ni la jurisprudencia del Tribunal de Justicia indican claramente cómo debe calcularse el importe de dicha reducción. No obstante, habida cuenta, en particular, del hecho de que el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 se refiere al «tiempo de contrato que quede por transcurrir», debería, a su parecer, procederse a una devolución proporcional a la relación entre el período durante el cual el contrato de crédito hipotecario no será ejecutado debido al reembolso anticipado del crédito y el período inicialmente acordado, durante el cual debía aplicarse dicho contrato.

19 En estas circunstancias, el Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (Tribunal de Distrito de Varsovia-Wola en Varsovia) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) ¿Debe interpretarse el artículo 25, apartado 1, de la Directiva [2014/17], del mismo modo que el artículo 16, apartado 1, de la Directiva [2008/48], en el sentido de que el derecho del consumidor a la reducción del coste total del crédito hipotecario en caso de reembolso anticipado del mismo incluye todos los costes atribuidos al consumidor, incluida la comisión por la concesión del crédito?

2) ¿Debe interpretarse la obligación establecida en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva [2014/17], de reducción del coste total del crédito hipotecario en caso de reembolso anticipado del mismo, en el sentido de que el coste total del crédito hipotecario 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, y la duración del período inicialmente acordado entre la fecha de disposición del crédito y la fecha de reembolso total del mismo, o bien la reducción del coste total del crédito hipotecario deberá ser proporcional a la pérdida del beneficio esperado por el prestamista, es decir, a la relación entre los intereses que quedan por pagar tras el reembolso anticipado del crédito (devengados por el período comprendido entre la fecha posterior a la fecha real de reembolso total y la fecha inicialmente acordada como fecha de reembolso total) y los intereses devengados por toda la

duración del contrato de crédito originalmente acordada (desde la fecha de disposición del crédito hasta la fecha acordada como fecha de reembolso total del crédito)?»

### **Procedimiento ante el Tribunal de Justicia**

- 20 Mediante resolución de 24 de marzo de 2022, el Presidente del Tribunal de Justicia suspendió el presente procedimiento a la espera de la resolución que pusiera fin al procedimiento en el asunto UniCredit Bank Austria (C-555/21).
- 21 Mediante resolución de 10 de febrero de 2023, la sentencia de 9 de febrero de 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78), fue notificada al órgano jurisdiccional remitente, a quien el Tribunal de Justicia solicitó que indicara si, habida cuenta de dicha sentencia, deseaba mantener su petición de decisión prejudicial.
- 22 Mediante escrito de 13 de marzo de 2023, presentado en la Secretaría del Tribunal de Justicia el 22 de marzo de 2023, el órgano jurisdiccional remitente indicó que mantenía su petición de decisión prejudicial.

### **Sobre las cuestiones prejudiciales**

#### ***Primera cuestión prejudicial***

- 23 Por lo que respecta al artículo 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48, el Tribunal de Justicia ha declarado que esta disposición debe interpretarse en el sentido de que el derecho del consumidor a la reducción del coste total del crédito en caso de reembolso anticipado de un crédito al consumo comprendido en el ámbito de aplicación de esta Directiva incluye todos los gastos impuestos al consumidor (véase, en este sentido, la sentencia de 11 de septiembre de 2019, Lexitor, C-383/18, EU:C:2019:702, apartado 36).
- 24 En cambio, en su sentencia de 9 de febrero de 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78), apartados 27, 28 y 31, el Tribunal de Justicia declaró que, habida cuenta, especialmente, de las particularidades de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial y pese a la redacción casi idéntica del artículo 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48 y del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17, el derecho a la reducción del coste total del crédito contemplado en esta última disposición 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.
- 25 En el presente asunto, el órgano jurisdiccional remitente se pregunta, en el contexto de un contrato de crédito hipotecario que se rige por la Directiva 2014/17, si una comisión cobrada en el momento de la celebración de tal contrato, como la controvertida en el litigio principal, debe considerarse incluida en esta última categoría de gastos.
- 26 A este respecto, dicho órgano jurisdiccional recuerda que, según la sentencia de 9 de febrero de 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78), apartados 34 y 35, el prestamista está obligado a demostrar el carácter recurrente o no de los gastos de que se trate. Sin embargo, en el litigio principal, Santander Bank Polska no presentó ningún desglose de los costes del crédito hipotecario que indicara si los gastos controvertidos en el litigio principal están objetivamente vinculados a la duración del contrato de crédito. Al contemplar la posibilidad de presumir, cuando no exista tal información, que los gastos en cuestión son recurrentes, el órgano jurisdiccional remitente se pregunta cómo debe procederse para determinar si esos gastos están cubiertos por el derecho a la reducción del coste total del crédito hipotecario, establecido en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17.
- 27 En estas circunstancias, procede considerar que, mediante su primera cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que, a falta de información facilitada por el prestamista que permita a un órgano jurisdiccional nacional comprobar si una comisión abonada en el momento de la celebración de

un contrato de crédito hipotecario está comprendida en la categoría de gastos que son independientes de la duración de ese contrato, dicho órgano jurisdiccional debe considerar que tal comisión está cubierta por el derecho a la reducción del coste total del crédito establecido en dicha disposición.

- 28 En primer lugar, es preciso subrayar que el legislador de la Unión utiliza una definición amplia del concepto de «coste total del crédito para el consumidor», en el que pueden incluirse los gastos (véase, en este sentido, la sentencia de 9 de febrero de 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, apartado 23).
- 29 En efecto, del artículo 4, punto 13, de la Directiva 2014/17, en relación con el artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48, resulta que el concepto de «coste total del crédito para el consumidor», en el sentido del primero de estos preceptos, incluye todos los gastos que el consumidor deba abonar en relación con el contrato de crédito y que conozca el prestamista, incluidas las comisiones. 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 a dicha transmisión, así como los gastos que puedan cargarse al consumidor por incumplimiento de los compromisos asumidos en el contrato de crédito (sentencia de 9 de febrero de 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, apartado 24).
- 30 No obstante, como se ha indicado en el apartado 24 de la presente sentencia, el Tribunal de Justicia ha precisado, basándose especialmente en las particularidades de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, que el derecho a la reducción del coste total del crédito, previsto en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17, no cubre 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 hayan sido ejecutadas en su totalidad en el momento del reembolso anticipado.
- 31 En segundo lugar, es preciso señalar que, en virtud del artículo 1 de la Directiva 2014/17 en relación con lo expresado en su considerando 15, esta 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, con el fin de garantizar que estos últimos disfruten de un elevado grado de protección (sentencia de 9 de febrero de 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, apartado 29 y jurisprudencia citada).
- 32 Pues bien, la interpretación que el Tribunal de Justicia hizo del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 en la sentencia de 9 de febrero de 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78), no tiene como consecuencia privar a los consumidores de dicha protección.
- 33 En efecto, a fin de garantizar esta protección, corresponde a los órganos jurisdiccionales nacionales velar por que los gastos que, con independencia de la duración del contrato de 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 (sentencia de 9 de febrero de 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, apartado 38).
- 34 Por consiguiente, un órgano jurisdiccional nacional no puede presumir, por el mero hecho de que el consumidor haya abonado un coste en un pago único en el momento de la celebración del contrato de crédito hipotecario, que dicho coste forma parte de los gastos que son independientes de la duración del contrato, los cuales no pueden, por tanto, dar lugar a la reducción del coste total del crédito contemplada en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17.
- 35 En tercer lugar, procede señalar que el prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado están obligados, con arreglo al artículo 14, apartados 1 y 2, de la Directiva 2014/17, a facilitar al consumidor información precontractual sobre el desglose de los gastos pagaderos por este en función de su carácter recurrente o no a través de la FEIN. Así pues, corresponde al prestamista acreditar el carácter recurrente o no de los gastos de que se trate (véase, en este sentido, la sentencia de 9 de febrero de 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, apartados 34 y 38).



- 36 Pues bien, en el caso de autos, de las explicaciones facilitadas por el órgano jurisdiccional remitente se desprende que Santander Bank Polska no presentó ningún desglose de los costes del crédito hipotecario controvertido en el litigio principal que permitiera a ese órgano jurisdiccional determinar si los gastos controvertidos en el litigio principal están objetivamente vinculados a la duración del contrato o si son independientes de esa duración.
- 37 Para garantizar que el consumidor no se vea perjudicado por esta falta de información, procede considerar que, en tal situación, el órgano jurisdiccional nacional debe declarar que los gastos de que se trata no son independientes de la duración del contrato y están, por consiguiente, cubiertos por el derecho a la reducción del coste total del crédito establecido en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17.
- 38 De ello se sigue que, 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.
- 39 Habida cuenta de las anteriores consideraciones procede responder a la primera cuestión prejudicial que el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que, a falta de información facilitada por el prestamista que permita a un órgano jurisdiccional nacional comprobar si una comisión abonada en el momento de la celebración de un contrato de crédito hipotecario está comprendida en la categoría de gastos que son independientes de la duración de ese contrato, dicho órgano jurisdiccional debe considerar que tal comisión está cubierta por el derecho a la reducción del coste total del crédito establecido en esa disposición.

### *Segunda cuestión prejudicial*

- 40 Mediante su segunda cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que de la citada disposición se desprende un método de cálculo específico que permite determinar el importe de la reducción del coste total del crédito a que se refiere dicha disposición.
- 41 A este respecto, es preciso señalar, en primer lugar, que nada en el tenor del artículo 25 de la Directiva 2014/17 en general, o del apartado 1 de este artículo en particular, permite considerar que el legislador de la Unión haya querido establecer un método de cálculo específico para determinar el importe de la reducción del coste total del crédito hipotecario, contemplada en el artículo 25, apartado 1, de dicha Directiva.
- 42 Esta disposición se limita, por una parte, a establecer que 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. Por otra parte, dicha disposición indica que, en caso de reembolso anticipado, el consumidor tendrá derecho a una reducción del coste total del crédito que comprenderá los intereses y costes correspondientes al tiempo de contrato que quede por transcurrir.
- 43 Pues bien, de la referencia al «tiempo de contrato que quede por transcurrir» no puede deducirse que el importe de la reducción del coste total del crédito deba determinarse, en cualquier circunstancia, sobre la base de un método consistente en aplicar una devolución proporcional a la relación existente entre el período durante el cual el contrato de crédito hipotecario no se ejecutará debido al reembolso anticipado y el período de ejecución de dicho contrato, tal como se acordó inicialmente.
- 44 En efecto, como señaló sustancialmente el Abogado General en el punto 33 de sus conclusiones, la referencia al tiempo de contrato que quede por transcurrir únicamente tiene por objeto delimitar en el tiempo los conceptos de gastos sobre los que opera la reducción del coste total del crédito.

- 45 Tampoco puede deducirse del artículo 25, apartados 2 a 5, de la Directiva 2014/17 un método de cálculo específico para determinar el importe de la reducción del coste total del crédito, contemplada en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva, ya que aquellos apartados no establecen ningún criterio de cálculo de dicha reducción.
- 46 A este respecto, mientras que el artículo 25, apartados 2 y 5, de la Directiva 2014/17 precisa el modo en que los Estados miembros pueden delimitar el ejercicio del derecho al reembolso anticipado, el artículo 25, apartado 3, de esta Directiva establece la posibilidad de que esos Estados establezcan, en caso de reembolso anticipado del crédito hipotecario, un derecho de compensación del prestamista. Por su parte, el artículo 25, apartado 4, de dicha Directiva precisa la información que el prestamista debe facilitar al consumidor para que este pueda examinar la opción de proceder al reembolso anticipado del crédito.
- 47 Esta interpretación del artículo 25 de la Directiva 2014/17 se ve confirmada por el considerando 66 de esta, que reconoce un amplio margen de maniobra a los Estados miembros en cuanto a la manera en que estos garantizan el derecho al reembolso anticipado del crédito hipotecario.
- 48 Más concretamente, de este considerando se desprende que, si bien el legislador de la Unión consideró oportuno, debido a la existencia de diferencias sustanciales en cuanto a los principios y condiciones de reembolso del crédito aplicados en los Estados miembros, adoptar a nivel de la Unión algunas normas por lo que se refiere al reembolso anticipado del crédito hipotecario, en particular las condiciones en las que puede producirse dicho reembolso, consideró, no obstante, que esos Estados deben poder definir las condiciones del ejercicio del derecho a tal reembolso. Dicho considerando indica, a este respecto, que 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.
- 49 Es cierto que el método de cálculo de la reducción del coste total del crédito en caso de reembolso anticipado no figura entre los elementos que entran dentro de las competencias de los Estados miembros expresamente mencionados en el considerando 66 de la Directiva 2014/17. No obstante, procede considerar, como hizo el Abogado General en el punto 43 de sus conclusiones, que el método de cálculo del importe de la reducción forma parte de esos elementos, toda vez que, según se desprende de su tenor en gran parte de las versiones lingüísticas, la enumeración de tales elementos recogida en dicho considerando es tan solo una lista no exhaustiva
- 50 En segundo lugar, procede señalar que, si bien el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 no impone un método de cálculo específico para determinar el importe de la reducción del coste total del crédito hipotecario, contemplada en esa disposición, no es menos cierto que el método utilizado debe ser adecuado para garantizar la consecución del objetivo de esta Directiva, que se desprende del considerando 15 de esta y que se ha recordado en el apartado 31 de la presente sentencia, a saber, el de garantizar un elevado nivel de protección de los consumidores en el ámbito de los contratos de crédito para bienes inmuebles.
- 51 En el caso de autos, según la información de que dispone el Tribunal de Justicia, la legislación polaca no contiene ninguna disposición relativa a dicho cálculo y el contrato de crédito hipotecario controvertido en el litigio principal tampoco indica cómo debe calcularse el importe de la reducción del coste total del crédito.
- 52 En tal situación, corresponde al juez nacional pronunciarse sobre el método apropiado para determinar el importe de la reducción del coste total del crédito hipotecario, contemplada en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17, siempre que este método sea adecuado para garantizar la consecución del objetivo de esta Directiva de garantizar una elevada protección de los consumidores.
- 53 Habida cuenta de las anteriores consideraciones, procede responder a la segunda cuestión prejudicial 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.

## Costas

54 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 Tercera) declara:

1) **El artículo 25, apartado 1, 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,**

**a falta de información facilitada por el prestamista que permita a un órgano jurisdiccional nacional comprobar si una comisión abonada en el momento de la celebración de un contrato de crédito hipotecario está comprendida en la categoría de gastos que son independientes de la duración de ese contrato, dicho órgano jurisdiccional debe considerar que tal comisión está cubierta por el derecho a la reducción del coste total del crédito establecido en esa disposición.**

2) **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.**

Firmas

---

\* Lengua de procedimiento: polaco.