Recopilación de la Jurisprudencia

CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL
M. CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
presentadas el 28 de septiembre de 2023 [1]

Asunto C-536/22

MW,
CY
contra
VR Bank Ravensburg-Weingarten eG

[Petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Ravensburg (Tribunal regional de lo civil y penal de Ravensburg, Alemania)]

«Reenvío prejudicial — Protección de los consumidores — Contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial — Directiva 2014/17/UE — Reembolso anticipado del crédito — Reglamentación nacional que prevé una compensación incluyendo el lucro cesante del prestamista — Método de cálculo del lucro cesante — Resolución del contrato previa al reembolso»

1. Con arreglo al artículo 25 de la Directiva 2014/17/UE, [2] los consumidores gozan del derecho de liquidar total o parcialmente las obligaciones derivadas de un contrato de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, antes de su fecha de expiración.

2. Hasta ahora, el Tribunal de Justicia ha debido pronunciarse sobre el alcance de la reducción (a favor del consumidor) del coste total del crédito, inherente a la liquidación anticipada de sus obligaciones. [3]

3. Este reenvío prejudicial ofrece al Tribunal de Justicia la oportunidad de afrontar por primera vez (salvo error mío) la otra parte de la ecuación: el derecho del prestamista a recibir una compensación «justa y objetiva, cuando esté justificada» por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado del crédito.

1 Lengua original: español.

2 Directiva 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).

3 Sentencia de 9 de febrero de 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78; en lo sucesivo, «sentencia UniCredit Bank Austria»).

I. Derecho aplicable

A. Derecho de la Unión. Directiva 2014/17

4. El considerando sexagésimo sexto indica:

«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. […] 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. […] 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».

5. A tenor del artículo 25:

«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».

B. Derecho nacional

6. Son pertinentes para este asunto varias disposiciones del Bürgerliches Gesetzbuch (Código Civil alemán; en lo sucesivo, «BGB»), en particular, los artículos 252 («Lucro cesante»); 490 («Derecho extraordinario a la resolución del contrato»), en su apartado 2; 500 («Derecho del prestatario a resolución; reembolso anticipado»), en su apartado 2; 502 («Compensación por reembolso anticipado»), y 812 («Derecho a restitución»).

II. Hechos, litigio y preguntas prejudiciales

7. El 11 de enero de 2019, MW y CY concluyeron con VR Bank Ravensburg-Weingarten eG (en lo sucesivo, «VR Bank») un contrato de préstamo inmobiliario, con el fin de adquirir en propiedad una vivienda. Pactaron un tipo fijo del préstamo hasta el 30 de enero de 2029.

8. Conforme al contrato, durante el período de vigencia del tipo fijo el prestatario solo podía liquidar sus obligaciones de forma anticipada demostrando un interés legítimo.

9. Entre las cláusulas del contrato se hallaban estas:

– VR Bank tendría derecho a una compensación por el perjuicio resultante, en caso de reembolso anticipado del préstamo. El cálculo de ese perjuicio se basaría en el método de activos y pasivos, considerado admisible por el Bundesgerichtshof (Tribunal Supremo de lo civil y penal, Alemania). [4]

– Los prestatarios deberían pagar una comisión justa por los gastos administrativos asociados al reembolso anticipado del préstamo.

10. El 19 de mayo de 2020, MW y CY vendieron la vivienda (adquirida el año anterior) [5] y resolvieron el contrato de préstamo con efectos a partir del 30 de junio de 2020.

11. El 9 de junio de 2020, VR Bank reclamó a MW y CY una compensación, en concepto de perjuicios por la amortización anticipada del crédito, que estos pagaron.

12. El 19 de abril de 2021, MW y CY exigieron a VR Bank la devolución de la compensación por amortización anticipada. Esa es también su pretensión en el litigio pendiente ante el tribunal de reenvío.

[4] Este método consiste en presumir 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, el daño causado por la reducción de los intereses computa como perjuicio financiero resultante de la cancelación anticipada del préstamo. Equivale a la diferencia entre los intereses contractuales y el rendimiento de cédulas hipotecarias cuyo vencimiento se corresponda con el plazo restante del préstamo cancelado.

[5] Uno de ellos, soldado profesional, había sido trasladado por su empleador.

13. A juicio de los demandantes, VR Bank no tenía derecho a obtener la compensación, pues el contrato de préstamo no facilitaba información suficiente sobre su cálculo. Entienden, además, que, conforme a la Directiva 2014/17, la compensación solo puede cubrir los costes realmente generados, y no los intereses perdidos o el lucro cesante del prestamista. Asimismo, consideran inadmisible un cálculo hipotético según fórmulas matemáticas financieras.

14. VR Bank se opuso a la demanda aduciendo que:

– El contrato proporciona toda la información legalmente requerida.

– La cuantía de la compensación se atiene a la jurisprudencia consolidada del Bundesgerichtshof (Tribunal Supremo de lo civil y penal) para los supuestos de cancelación justificada de un préstamo con garantía real inmobiliaria. A tenor de esa jurisprudencia, el prestamista tiene derecho a que se le compensen los perjuicios directamente derivados del reembolso anticipado si, en ese momento, el prestatario debe intereses a un tipo deudor fijo.

– Al conceder los préstamos, los bancos suelen verse obligados a refinanciarse y contraen compromisos a largo plazo por ese motivo. Que el prestatario pudiera desistir del contrato en cualquier momento, sin compensar los perjuicios causados por su resolución, implicaría un aumento considerable del coste de los préstamos garantizados con hipoteca, ya que este riesgo pasaría a estar integrado en el precio.

15. En este contexto, el Landgericht Ravensburg (Tribunal regional de lo civil y penal de Ravensburg, Alemania) dirige al Tribunal de Justicia estas preguntas 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?»

III. Procedimiento ante el Tribunal de Justicia

16. La petición de decisión prejudicial se registró en el Tribunal de Justicia el 10 de agosto de 2022.

17. Han presentado observaciones escritas VR Bank, el Gobierno alemán y la Comisión Europea. No se ha considerado imprescindible la celebración de una vista.

IV. Análisis

18. La Directiva 2014/17 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 […]». [6]

19. Con contadas excepciones, la armonización que provee la Directiva 2014/17 es mínima. En su ámbito material de aplicación:

– para aspectos regulados de manera uniforme, permite a los Estados miembros mantener o adoptar disposiciones que ofrecen más protección al consumidor; [7]

– para otros aspectos, reconoce al legislador nacional facultades normativas, aceptando de antemano las consecuencias derivadas de la ausencia de una reglamentación uniforme.

20. Bajo el título «Reembolso anticipado», el artículo 25 de la Directiva 2014/17 garantiza al consumidor la facultad de liberarse de la obligación contractual antes del tiempo pactado. Tal facultad, sin embargo, no es incondicional ni está libre de contrapartidas: entre estas últimas puede hallarse la compensación al prestamista por los costes potenciales que le ocasione directamente el reembolso anticipado del crédito.

21. Es imperativo para los Estados miembros establecer el derecho del consumidor al reembolso anticipado del crédito para bienes inmuebles de uso residencial, con la subsiguiente reducción (a su favor) del coste total de ese crédito. La Directiva 2014/17 enuncia los conceptos sobre los que esa reducción opera.

6 Artículo 1.

7 Siempre y cuando esas disposiciones sean compatibles con las obligaciones que el derecho de la Unión impone a los Estados miembros (artículo 2, apartado 1, de la Directiva 2014/17).

22. Por el contrario, la Directiva 2014/17 no garantiza, por sí misma, el derecho del prestamista a la compensación por los perjuicios que le suponga el reembolso anticipado. Se limita a permitir que cada legislador nacional instaure ese derecho y lo regule, asegurando sus condiciones. [8] Ahora bien, si la norma nacional la admite, la compensación deberá reunir ciertos requisitos mínimos que marca la propia Directiva 2014/17.

A. Primera pregunta prejudicial

23. El tribunal *a quo* quiere saber si la compensación justa y objetiva por los posibles costes directamente derivados del reembolso anticipado comprende también el lucro cesante del prestamista. [9] Engloba en ese concepto, en particular, los intereses que el prestamista esperaba recibir en el futuro y que ya no cobrará. [10]

24. En mi opinión, la Directiva 2014/17 no obsta a calcular la compensación teniendo en cuenta esos intereses, lo que implica responder afirmativamente a la primera pregunta prejudicial. En las consideraciones que siguen interpretaré, a estos efectos, el artículo 25, apartado 3, de esa Directiva con arreglo a los criterios hermenéuticos usuales.

1. Criterio literal

25. Una aproximación inicial al texto [11] podría suscitar ciertas dudas:

– El artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 alude a la compensación por *costes*. Según su apartado 1 (que emplea la conjunción «y» entre «intereses» y «costes»), la noción de *costes* comprendería algo diferente a los *intereses*.

– En ese texto se mencionan los *posibles* costes derivados del reembolso anticipado. Los intereses devengados de no haber mediado tal reintegro no tendrían naturaleza de costes porque, como consecuencia de él, se pierden *necesariamente*.

[8] La diversidad preexistente a la Directiva en este punto explica, probablemente, la dificultad para alcanzar una mayor armonización. Véase el Documento de trabajo de la Comisión que acompaña al Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario, SEC(2007) 1683, p. 56. Según el informe *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, de Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, anexo I, tabla 163, en octubre de 2020 veinte Estados miembros habían adoptado disposiciones para compensar al prestamista en caso de reembolso anticipado; cuatro no lo habían hecho y faltaba información sobre los otros.

[9] Esta parece ser la práctica común en Alemania, donde la jurisprudencia entiende que la pérdida del prestamista se determina según los principios del derecho de daños y perjuicios. En consecuencia, los intereses no percibidos pueden ser compensados como lucro cesante (artículo 252 del BGB) aplicando las normas nacionales que transponen el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17.

[10] La formulación de la pregunta puede inducir a confusión. En la medida en que equipara el lucro cesante con esos intereses futuros, una respuesta afirmativa sin mayores matices supondría que el prestamista podría recabar del consumidor, en concepto de compensación del artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 *todos* los intereses que habría devengado el préstamo si la relación contractual hubiera continuado hasta la fecha originalmente pactada, pese a que sobre ellos opera la reducción del apartado 1 del mismo artículo 25. La segunda pregunta, acerca de la forma de calcular el lucro cesante a efectos de compensarlo, matiza el planteamiento y, por ende, esa afirmación.

[11] El tribunal de reenvío menciona ciertas interpretaciones doctrinales basadas en el texto. La comparación de distintas versiones lingüísticas obliga a ser cauteloso con este criterio hermenéutico.

– El artículo contempla los costes *directamente* derivados del reembolso. Podría aducirse que solo son tales los que correspondan a operaciones concretas, efectuadas por las entidades de crédito para gestionar esa devolución. [12]

26. No creo, sin embargo, que la interpretación literal del artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 se oponga a la tesis que propugno.

27. La noción de «costes» que emplea esa Directiva [13] no es precisa ni designa un contenido unívoco. [14] Textualmente, llega a presentar los intereses como «costes», por ejemplo, en el artículo 14, relativo a la información precontractual. [15]

28. Además, si en el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 los «costes» son una parte del «coste total del crédito» para el consumidor y, por tanto, «gastos» a su cargo, [16] los «intereses» son también «gastos» conforme a la definición de «coste total del crédito». [17]

29. El artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 indica, además, que la compensación «no excederá de la pérdida financiera sufrida por el prestamista». [18] Sugiere de este modo que la pérdida de intereses futuros se concibe como un coste que recae (o podría hacerlo, según los casos) sobre el prestamista a raíz de la anticipación del pago, y es compensable si así lo decide el legislador nacional.

30. El empleo del sintagma «posibles costes» no impide tampoco considerar el lucro cesante como parte de la compensación debida al prestamista. Este deja de percibir los intereses pactados (es decir, los que según el contrato se habrían producido durante todo el período contractual) a raíz del reembolso anticipado del crédito. Precisamente por eso cabe calificar la pérdida de intereses como una consecuencia financiera *directamente* ligada al reembolso.

[12] Véanse, en este sentido, las conclusiones del abogado general Hogan en el asunto Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:451), punto 49, a propósito del artículo 16, apartado 2, 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). Opino, por mi parte, que ese apartado tiene como objetivo compensar la rentabilidad que el prestamista podría haber obtenido si no se hubiera producido el reembolso anticipado del crédito (aunque, en función del período transcurrido, se ponga un límite porcentual a la compensación, por las razones que expone el considerando trigésimo noveno de la Directiva 2008/48).

[13] En la Directiva 2014/17, incluyendo sus anexos, se mencionan categorías heterogéneas de costes: de tasación del bien inmueble; de apertura y gestión de una cuenta bancaria; de registro de la propiedad; de acceso a bases de datos de crédito sobre consumidores; derivados del reembolso; relacionados con la garantía del crédito; de los contratos de crédito; contemplados en el artículo 17, apartado 2; no incluidos en el coste total del crédito; conexos a la evaluación del bien inmueble; aplicables a la oferta de contrato de crédito; de utilización de un medio de pago para transacciones y operaciones de disposición de crédito; demás costes relativos a operaciones de pago; acarreados por el impago; que deben abonarse una vez; que deben abonarse periódicamente; conexos al préstamo; derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales; que el prestamista desconoce; incluidos en la cuota.

[14] Así lo ilustra el asunto que dio lugar a la sentencia UniCredit Bank Austria, en relación con el artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17. Véase también la sentencia de 11 de septiembre de 2019, Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702), en relación con el artículo 16, apartado 1, de la Directiva 2008/48, de tenor prácticamente idéntico a aquel.

[15] La referencia exacta es al «tipo de interés u otros costes aplicables a la oferta». Un ejemplo adicional de «costes» que da cobertura a los intereses lo ofrece el artículo 3, apartado 5, de la Directiva 2014/17, en relación con su apartado 3, letra c).

[16] Artículo 4, apartado 13, de la Directiva 2014/17, que se remite al artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48.

[17] *Ibidem*. A tenor del artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48, el coste total del crédito equivale a «todos los gastos, *incluidos los intereses* […]» (cursiva añadida). Desde la perspectiva del consumidor, enumerar «intereses» y «costes» como conceptos distintos en relación con el derecho a reducción que acompaña a un reembolso anticipado posee una finalidad aclaratoria: elimina de antemano la duda sobre si esa reducción se circunscribe a una u otra categoría (y cualquier tentación de limitarla). Desde la perspectiva del prestamista, entender los conceptos como mutuamente excluyentes no casa con otras menciones del artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17: véase *infra* el punto 29.

[18] También, el considerando sexagésimo sexto («pérdida financiera que sufra el prestamista»).

31. Desde esta perspectiva, la afirmación de que los intereses se pierden de manera *indefectible*, y no solo *eventual*, es, en general, correcta. Sin embargo, no es descartable que un préstamo a un tipo variable deje de devengar intereses antes del reembolso y con independencia de él (en ciertas coyunturas del mercado). [19]

32. Podría suceder, igualmente, que, en la práctica, el reembolso anticipado del capital no ocasione un perjuicio al prestamista a título de intereses que no percibirá, si este reinvierte su importe y la tasa de interés aplicable tras la reinversión le resulta más favorable. En esta hipótesis, no cabe asegurar *ex ante* si el perjuicio se producirá, o no.

33. Otras menciones del artículo 25 de la Directiva 2014/17 corroboran que es correcto calificar los intereses que se dejarán de cobrar como una partida integrante de la compensación al prestamista, pues esta no se circunscribe a los meros gastos de gestión:

– La compensación, que ha de ser «justa y objetiva», debe estar «justificada»: [20] no sería necesario precisarlo así si solo correspondiera al pago de servicios (como los de gestión del reembolso) cuya justificación objetiva concurre siempre.

– La frase de cierre «[la compensación] se autorice solo durante un período de tiempo determinado», apunta en el mismo sentido, pues los gastos de gestión del reembolso no se extienden en el tiempo.

34. En fin, la sección 9 («Reembolso anticipado») de la Parte B, en el Anexo II, de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) de la Directiva 2014/17, relativa a las informaciones que debe contener esa Ficha, prevé que «Cuando el importe de la compensación dependa de diversos factores, como […] el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado […]». Pone así de relieve que los intereses que se dejarán de percibir constituyen uno de los elementos admisibles para el cálculo de la compensación.

2. Trabajos preparatorios

35. En el examen de los trabajos preparatorios de la Directiva 2014/17 no he encontrado referencias a la compensación por reembolso anticipado que tendieran a armonizar la forma de calcularla o los conceptos compensables. Sí hay indicios, sin embargo, de que se valoró la posibilidad de dar cabida al lucro cesante del prestamista en esa compensación.

[19] Recuerdo que, en los trabajos preparatorios del Consejo sobre la actual Directiva, se incluyó, en lo que sería su considerando quincuagésimo, una mención al reembolso anticipado sin contrapartida («free of charge for the consumer»), referida, precisamente, al préstamo a tipos de interés variable: véase *infra*, la nota 24. No sucede así cuando la compensación por reembolso anticipado solo afecta a préstamos a tipo de interés fijo, como el de este asunto.

[20] El considerando sexagésimo sexto de la Directiva 2014/17 adopta una expresión algo diferente: «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 […]» (cursiva añadida). En esta redacción es más claro, me parece, que los costes son la razón de ser de la compensación, y también el criterio para calcularla.

36. El Parlamento, en su informe sobre la propuesta de la Comisión, sugirió que, al fijar la compensación, se atendiera a los costes para el prestamista, pero también a los posibles ahorros que el reembolso le generara. [21] En el articulado introdujo, además, el límite de la compensación a, como máximo, la pérdida financiera del prestamista. [22]

37. En algunos documentos del Consejo la compensación aparece como algo separado de «otros costes adicionales», de los que son ejemplos los administrativos o los de cierre del expediente. [23]

38. Además, junto a la eventual regulación por los Estados miembros de un reembolso anticipado con compensación al prestamista por los costes de él derivados, el Consejo previó reembolsos carentes de contrapartida («free of charge for the consumer»), citando como ejemplo el préstamo a interés variable. [24] La previsión me parece indicativa de que, para el Consejo, la compensación podía agrupar los intereses que se dejan de cobrar a partir del reembolso anticipado.

3. Criterio teleológico

39. Como ya he avanzado, la Directiva 2014/17 no otorga, de suyo, al prestamista un derecho a obtener compensación por el reembolso anticipado del crédito. La decisión sobre establecerlo o no compete a cada legislador nacional, que habrá, sin embargo, de respetar la finalidad de su artículo 25.

40. Un sistema nacional que contemple el lucro cesante del prestamista al evaluar la compensación por reembolso anticipado puede ser, en mi opinión, acorde con esa finalidad.

41. En la sentencia UniCredit Bank Austria, el Tribunal de Justicia, tras asociar el derecho al reembolso anticipado con el artículo 1 de la Directiva 2014/17, en relación con su considerando décimo quinto, recordó que esta Directiva pretende que los contratos relativos a créditos al consumo garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, «disfruten de un elevado grado de protección». [25]

[21] Informe sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, COM(2011) 0142 — C7-0085/2011 — 2011/0062(COD), de 11 de octubre de 2012, enmienda trigésimo quinta. No consta entre las aprobadas: véase el documento del Parlamento Europeo de 10 de septiembre de 2013 sobre esa propuesta, P7_TA(2013) 0341 (DO 2016, C 93, p. 295).

[22] Informe sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, COM(2011)0142 — C7-0085/2011 — 2011/0062(COD), de 11 de octubre de 2012. Enmienda octogésimo séptima aprobada por el Parlamento Europeo el 10 de septiembre de 2013, documento P7_TA(2013) 0341 (DO 2016, C 93, p. 295). Recuerdo que estas enmiendas fueron sustituidas por la Posición de 10 de diciembre de 2013, documento P7_TC1-COD(2011) 0062, cuyo tenor coincide con el acto legislativo final, esto es, la Directiva 2014/17.

[23] Desde el documento de 3 de noviembre de 2011, 16325/11. La distinción aparecía en la (entonces) sección 8 de las Instrucciones para cumplimentar la FEIN.

[24] A partir de la Nota de la Secretaría General del Consejo a las Delegaciones (Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial — Propuesta transaccional de la Presidencia), de 15 de noviembre de 2011, documento n.º 16948/11, considerando quincuagésimo. No figura ya en el texto provisionalmente acordado con el Parlamento el 22 abril de 2013, tras el fin de las negociaciones: véase la Nota de la Secretaría General del Consejo a las Delegaciones (Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial — Propuesta transaccional de la Presidencia), de 3 de mayo de 2013, documento n.º 8895/13.

[25] Sentencia UniCredit Bank Austria, apartado 29.

42. Se ha sostenido que excluir el lucro cesante del prestamista de los costes compensables sería la solución que mejor protege al consumidor (puesto que elimina obstáculos al ejercicio de su derecho a un reembolso anticipado).[26] Desde esta perspectiva, la reducción de intereses y costes que conlleva el derecho a reembolso a tenor del artículo 25, apartado 1, de la Directiva 2014/17 impediría incluir en la compensación los intereses futuros que se dejarán de cobrar.[27]

43. Según esta tesis, identificar el lucro cesante del prestamista con la rentabilidad que habría percibido si el contrato hubiera permanecido en vigor anularía uno de los atractivos del derecho al reembolso anticipado, que es economizar, y pondría en entredicho el sentido de ese derecho. Sin una justificación específica, o condicionamientos de algún tipo, esa identificación no sería compatible con la Directiva 2014/17.

44. Creo, sin embargo, que esa postura no es la que resulta de la Directiva 2014/17. Esta, a la vez que impuso el derecho a reembolso anticipado (que, como tal, es inderogable), permitió a cada Estado miembro integrar ese derecho en su sistema jurídico preservando las particularidades de este y atendiendo a las de su mercado de crédito inmobiliario.[28]

45. Cuando, en uso de esa libertad, un Estado miembro reconoce el derecho a compensación a favor del prestamista, está obligado a ceñirse a determinadas condiciones mínimas,[29] pero nada le impide tomar en cuenta, para su cómputo, el lucro cesante del prestamista.

46. La Directiva 2014/17 no aporta una definición de «compensación justa»,[30] sintagma que debe recibir una interpretación uniforme y que alude tanto al «por qué» como al «cuánto» de la compensación. Como ocurre en otros ámbitos del derecho de la Unión,[31] el calificativo «justa», aplicado a la compensación por el reembolso anticipado del crédito, evoca, simultáneamente, la reparación del perjuicio padecido por una parte y el equilibrio entre los intereses opuestos del consumidor y del prestamista:

– Para el consumidor, el reembolso comporta ventajas, pues se libera de su obligación contractual con reducción del precio pactado.

[26] El *Study on switching of financial services and products*, de 2019, encargado por la Comisión, apunta al importe de la compensación debida al prestamista, especialmente en los préstamos hipotecarios con un tipo de interés fijo, como uno de los factores que podría desalentar a los consumidores y disuadirles de ejercitar el derecho a reembolso. Véase también el Informe de la Comisión al Parlamento Europeo y al Consejo relativo a la revisión de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, COM (2021) 229 final.

[27] Auto de reenvío, Parte D, apartado I.2.b), bajo bb), y I.3.a), con referencia a opiniones doctrinales.

[28] La Directiva 2014/17 reconoce y asume la diversidad resultante en su considerando sexagésimo sexto.

[29] La compensación solo cubrirá costes «directamente derivados del reembolso anticipado», y se justificará en ellos; no «excederá de la pérdida financiera sufrida por el prestamista»; no penalizará al consumidor; y será «objetiva» y «justa».

[30] Tampoco, de «objetiva». En mi opinión, el adjetivo alude a la forma de calcular el importe de la compensación: *infra*, punto 62.

[31] Pese a la divergencia entre ellos, creo que cabe citar como signo de cierta comunidad de opinión la indemnización equitativa al agente comercial por pérdida de clientela, que no excluye la reclamación complementaria de daños y perjuicios, prevista en el artículo 17, apartado 2, de la Directiva 86/653/CEE del Consejo, de 18 de diciembre de 1986, relativa a la coordinación de los derechos de los Estados miembros en lo referente a los agentes comerciales independientes (DO 1986, L 382, p. 17); sobre ella, véanse las sentencias de 23 de marzo de 2023, 02 Czech Republic (C-574/21, EU:C:2023:233), y de 13 de octubre de 2022, Herios (C-593/21, EU:C:2022:784). Otro ejemplo sería la Directiva 2001/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de mayo de 2001, relativa a la armonización de determinados aspectos de los derechos de autor y derechos afines a los derechos de autor en la sociedad de la información (DO 2001, L 167, p. 10), cuyo artículo 5, apartado 2, letra b), establece una obligación de «compensación equitativa» a favor de los autores en determinadas circunstancias. El Tribunal de Justicia ha precisado la relación de esa noción con la necesidad de «justo equilibrio» entre diversos actores, que figura en el considerando trigésimo primero: véase la sentencia de 21 de octubre de 2010, Padawan (C-467/08, EU:C:2010:620), apartados 38 y ss., así como las conclusiones de la abogada general Trstenjak en el mismo asunto (C-467/08, EU:C:2010:264), puntos 73 y ss. Cabe, en fin, citar, la indemnización equitativa admitida por el Tribunal de Justicia en el marco de la (hoy derogada) Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 1997, relativa a la protección de los consumidores en materia de contratos a distancia (DO 1997, L 144, p. 19): véase la sentencia de 3 de septiembre de 2009, Messner (C-489/07, EU:C:2009:502), apartado 26.

– Para el prestamista, cabe que el reembolso anticipado conlleve desventajas, pues no solo deberá gestionarlo, sino también reinvertir el capital conforme a los nuevos precios del mercado (o asumir, sin más, la pérdida de los intereses). [32]

47. En ese contexto, incluir el lucro cesante entre los elementos de la compensación puede favorecer los objetivos de la Directiva 2014/17, que no solo se circunscriben a la voluntad de ofrecer un nivel elevado de protección a los consumidores. Otro de sus objetivos declarados es crear un mercado interior eficiente y competitivo de contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, [33] teniendo como trasfondo la preocupación por la estabilidad financiera. [34] Conforme a su considerando sexagésimo sexto, el derecho al reembolso anticipado es un instrumento al servicio de esos fines. [35]

48. Reconocido el derecho a la compensación en un Estado miembro, como he expuesto, la Directiva 2014/17 otorga un holgado margen de maniobra a fin de regular su ejercicio. De este modo, permite a ese Estado miembro atender a las singularidades de su mercado crediticio, sin ir en contra de los fines de la propia Directiva.

49. Establecer o no una compensación a favor del prestamista en caso de reembolso anticipado y, de hacerlo, con qué alcance, es una decisión capaz de desencadenar, según los casos, consecuencias considerables. En el ámbito del crédito inmobiliario, predominantemente doméstico, estas consecuencias afectarían en primer término al mercado y a la economía locales, pero su capacidad de contagio a niveles más amplios no es descartable.

50. Ante un régimen que no autorice a los prestamistas a ser compensados por la pérdida de los intereses esperados, es imaginable que estos opten por estrategias con efectos potencialmente indeseados sobre los objetivos de la Directiva 2014/17: [36] así, la limitación de la gama de productos de crédito en oferta o el cobro de intereses más altos a todos los consumidores. [37]

51. Cuando el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 confía a los Estados miembros la decisión de establecer la compensación, no la restringe de antemano a los costes de gestión del reembolso o a otros gastos administrativos de él derivados. El legislador nacional goza, pues, de

[32] Esta era la explicación de «justa» en la primera propuesta de la Comisión de la Directiva sobre crédito al consumo en la que se habla expresamente de una compensación al prestamista: Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la armonización de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en materia de crédito a los consumidores, COM(2002) 443 final, bajo 3 (Examen del dispositivo, artículo 16).

[33] Considerando octogésimo segundo.

[34] Considerandos tercero, sexagésimo sexto, sexagésimo séptimo y septuagésimo quinto, entre otros.

[35] «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». Como expliqué en mis conclusiones del asunto UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2022:742), punto 67, el derecho al reembolso anticipado no pretende corregir la asimetría típica de la relación contractual prestamista-consumidor.

[36] Observaciones del Gobierno alemán, apartado 45, y, en detalle, observaciones del VR Bank, apartados 44 y ss. El anexo III al Documento de trabajo de la Comisión que acompaña al Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario, SEC(2007) 1683, aludía en su páginas 60 y 61 a estas estrategias vinculadas a la regulación de la compensación en distintos Estados miembros y ejemplificaba sus efectos negativos sobre mercados concretos. Véase Schäfer, H. B., y Wulf, A. J., «Premature repayment of fixed interest mortgage loans without compensation, a case of misguided consumer protection in the EU», *European Journal of Law and Economics*, 2022, pp. 175 a 208.

[37] Lo que, en última instancia, restringiría las opciones de los consumidores de buscar los productos que mejor se adapten a sus necesidades, antes de concluir cualquier contrato de crédito para bienes de uso residencial, o posteriormente, de cara a ejercitar el derecho al reembolso anticipado. La previsión o no de un derecho a compensación y la imposición o no de un techo máximo para su importe se relacionan con la mayor o menor inclinación de los prestamistas a ofertar préstamos a interés fijo a largo plazo.

un margen amplio de acción, de manera que puede incorporar a la compensación el lucro cesante del prestamista, si estima que es imprescindible para, en última instancia, promover los objetivos de la Directiva 2014/17 en su propio mercado de bienes de uso residencial.

4. Criterio sistemático. Directiva 2008/48

52. En su preámbulo, la Directiva 2014/17 recuerda la necesidad de interpretaciones coherentes y complementarias con otros actos de la Unión, en particular con la Directiva 2008/48. [38] Aunque señala igualmente límites a este criterio de interpretación sistemática, ninguno se refiere al derecho de reembolso anticipado. [39]

53. La Directiva 2008/48 reconoce (considerando trigésimo noveno) la diferencia entre el crédito al consumo y «otros productos que estén financiados por mecanismos de financiación a largo plazo, como los préstamos hipotecarios de interés fijo». Precisamente porque este último modelo de financiación a largo plazo no es el usual en los créditos al consumo, la compensación máxima al prestamista en caso de reembolso anticipado de esos créditos ha de fijarse, como regla, a tanto alzado.

54. En la Directiva 2008/48, la excepción a esa regla ratifica que los intereses que dejan de percibirse a partir del pago anticipado son (o pueden ser) compensables:

– Dentro del respeto a un límite máximo, el artículo 16, apartado 4, letra b), autoriza a los Estados a prever una compensación diferente en atención a la realidad de las pérdidas sufridas. [40]

– Como criterio de concreción de las pérdidas, la misma disposición establece que estas «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».

55. Pues bien, si eso es así en la Directiva 2008/48, *a fortiori* lo podrá ser en el marco del crédito inmobiliario (con garantía hipotecaria o equivalente) para interpretar el artículo 25 de la Directiva 2014/17. [41] De este modo se corrobora que la pérdida financiera correspondiente a los intereses puede incluirse entre los costes potenciales vinculados al reembolso anticipado del crédito, de conformidad con las normas nacionales de compensación.

56. En suma, opino que no hay obstáculo a que la legislación de un Estado miembro disponga que la compensación a título del artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 tenga en cuenta perjuicios ligados a la pérdida de intereses que, a raíz del pago anticipado, ya no se devengarán.

[38] Considerandos décimo noveno y vigésimo. Véase también la sentencia UniCredit Bank Austria, apartado 28: «de los considerandos 19 y 20 de la Directiva 2014/17 se desprende que, por motivos de seguridad jurídica, esta Directiva debe ser coherente con otros actos adoptados en el ámbito de la protección de los consumidores y complementaria de los mismos. […]».

[39] Considerando vigésimo segundo. Previamente a la adopción de la Directiva 2014/17, algunos Estados miembros habían extendido el artículo 16 de la Directiva 2008/48 al crédito con garantía hipotecaria o equivalente.

[40] Admitiendo que la diferencia puede jugar a favor de cualquiera de las partes: del prestamista, si demuestra una pérdida real por un importe mayor que el calculado a tanto alzado; del consumidor, que podrá exigir una reducción de esa cantidad en caso de que supere las pérdidas efectivamente sufridas por el prestamista.

[41] En el bien entendido, por lo que se refiere al crédito hipotecario, de que otros métodos de cálculo de la compensación son teóricamente posibles, con tal de que reúnan las condiciones del artículo 25, apartado 3 de la Directiva 2014/17. Recuerdo que el nivel de armonización de esta es menor que el de la Directiva 2008/48.

B. Segunda pregunta prejudicial

57. En el caso de que (como propugno) la respuesta a la primera pregunta prejudicial fuese afirmativa, el tribunal de reenvío quiere saber si el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17 contiene «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».

1. Sobre el método de cálculo, en general

58. La Directiva 2014/17 no alude a una manera específica de calcular la compensación debida al prestamista.[42] El método de cálculo (al igual que otros aspectos de la compensación, con solo algunas condiciones a las que ya he aludido y ahora reiteraré) se deja a la discreción de los Estados miembros.

59. Corrobora esta idea el considerando sexagésimo sexto de la Directiva 2014/17, al declarar que la compensación se ha de fijar «de conformidad con las normas nacionales».

60. Para establecer la compensación, la Directiva 2014/17 ni impone ni prohíbe atender al modo en que el prestamista utiliza efectivamente el importe reembolsado de manera anticipada,[43] o a cualquier otro método análogo, decisiones que dependen de cada Estado miembro.

61. Los condicionamientos de la Directiva 2014/17 en cuanto a la compensación se limitan a que no penalice al consumidor ni exceda de la pérdida financiera del prestamista, y a que sea «justa»[44] y «objetiva».

62. La exigencia de que la compensación sea «objetiva» alude a una modalidad de cálculo abstracta y predeterminada, cuyos parámetros no puede definir a su arbitrio una de las partes. Ese método debe, además, servir para detectar los casos en los que la compensación carece de justificación.[45] Pero, respetando estas características, calcular la compensación a través de un método que incorpore un elemento hipotético puede ser, en mi opinión, una opción que no se opone a la Directiva 2014/17.

[42] Los trabajos preparatorios de la Directiva tampoco detallan posibles métodos de cálculo.

[43] La Comisión, en el apartado 35 de sus observaciones, advierte sobre las dificultades de este método, que obligaría a determinar con exactitud, e incluso a fijar, cómo se invertirá el montante reembolsado desde el momento en que se recupera y hasta la fecha inicialmente prevista de pago.

[44] Como ya he avanzado, una compensación será «justa» si logra un equilibrio entre las ventajas que para el consumidor representa el derecho al reembolso anticipado y las desventajas que acarree al prestamista. Véase *supra* el punto 46.

[45] Así podría suceder cuando, por haber mejorado las condiciones del mercado, la reinversión aportara mayores beneficios al prestamista que los que habrían derivado de la ejecución del contrato en el tiempo pactado. En este sentido apuntaba la primera propuesta de la Comisión sobre la Directiva sobre crédito al consumo, donde se introdujo expresamente la compensación al prestamista: Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la armonización de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en materia de crédito a los consumidores, COM(2002) 443 final, bajo 3 (Examen del dispositivo, artículo 16).

2. Método de activos y pasivos según la jurisprudencia alemana

63. Conforme a la descripción del auto de reenvío, que remite a la jurisprudencia nacional, [46] en el método de activos y pasivos el perjuicio financiero del prestamista corresponde a la diferencia entre dos magnitudes:

– el interés que el prestatario habría pagado si el contrato se hubiera ejecutado según lo acordado; y

– la rentabilidad que el prestamista obtendría si invirtiera la cantidad recibida por anticipado en un mercado de capitales, en valores seguros con un vencimiento coherente con el del préstamo.

64. Para llevar a cabo ese cálculo no es imprescindible que la reinversión como tal se haya materializado. La referencia se toma evaluando el rendimiento de una inversión con idéntico vencimiento. [47]

65. El importe de la diferencia deberá, además, ser minorado por los costes de riesgo y costes administrativos ahorrados en la fecha del pago de la compensación por pago anticipado; y se actualiza atendiendo a esa fecha de pago.

66. En este método:

– El cálculo de la compensación se efectúa atendiendo a condiciones del mercado de capitales, determinadas de manera transparente, sobre las que el prestamista carece de influencia.

– La fórmula no incluye cantidades en concepto de sanción al prestatario por el reembolso antes de tiempo.

– La compensación así calculada pretende igualar la pérdida financiera, por lo que *de facto* tampoco impone penalización al consumidor que reembolsa por anticipado. Si los tipos de interés aplicados a la reinversión son superiores a los convenidos en el contrato de crédito original, el prestamista no tendrá derecho a compensación.

67. Pues bien, al igual que todos los que han intervenido en el procedimiento prejudicial, y a reserva de la apreciación final del tribunal de reenvío sobre este extremo, estimo que el método de «activos y pasivos» satisface las condiciones mínimas de la compensación que exige la Directiva 2014/17.

68. Es más, el mencionado método se asemeja al que la Directiva 2008/48, en su artículo 16, apartado 4, *in fine*, utiliza para el cálculo de la pérdida financiera real del prestamista, cuando los Estados miembros prevean derogar, excepcionalmente, la regla de un máximo establecido a tanto alzado (apartado 2 del mismo artículo).

[46] Sentencia del Bundesgerichtshof (Tribunal Supremo de lo civil y penal) de 30 de noviembre de 2004, XI ZR 285/03.

[47] El rendimiento se puede deducir de los datos del Deutsche Bundesbank o del Banco Central Europeo sobre el mercado de capitales.

69. En efecto, el cálculo de la compensación al prestamista que admite la Directiva 2008/48, sobre créditos al consumo, incorpora, al igual que el método de «activos y pasivos», un elemento de inversión hipotética (y no necesariamente efectiva) del importe reembolsado. [48] Su admisión en el ámbito del crédito al consumo facilita admitirlo también para los créditos hipotecarios o con garantía equivalente.

C. Tercera pregunta prejudicial

70. El tribunal de reenvío quiere saber si el artículo 25 de la Directiva 2014/17 se aplica en circunstancias como las del asunto de autos, en las que el consumidor, antes de reembolsar el crédito, pone fin a su contrato al amparo de un derecho de resolución que le otorga el ordenamiento jurídico nacional.

71. El interrogante surge en relación con la legislación alemana, que contempla dos situaciones de reembolso anticipado del crédito en préstamos a interés fijo:

– En la primera, el reembolso sigue a la resolución del contrato por el prestatario y está sujeto a las condiciones de esta. Se le aplica el artículo 490, apartado 2, del BGB, que confiere al consumidor el derecho a resolver el contrato por causas extraordinarias. [49] El precepto, en su redacción actual, preexiste a la Directiva 2014/17 y no responde a su transposición en el derecho nacional.

– En la segunda, el reembolso no es consecuencia de la resolución del contrato; opera independientemente de que esta ocurra o no. Su regulación se encuentra, en esencia, en los artículos 500 y 502 del BGB, modificados en 2016 para transponer la Directiva 2014/17. [50] El consumidor es libre de realizar el pago anticipado en cualquier momento, si demuestra un interés legítimo. [51]

72. Las consecuencias de aplicar una y otra norma difieren en lo que atañe a la compensación al prestamista:

– El artículo 490, apartado 2, del BGB prevé que el prestatario compensará al prestamista por el daño que éste sufra a raíz de la resolución anticipada del contrato. Al cálculo de la compensación se le aplican los principios generales vigentes en materia de daños, de modo que, de conformidad con el artículo 252 del BGB, también queda comprendido el lucro cesante.

– Según el artículo 502, apartado 1, del BGB, en caso de reembolso anticipado, el prestamista puede reclamar una compensación razonable por la pérdida directamente relacionada con ese reembolso. Qué elementos integran la compensación, y cómo debe ser calculada, son aspectos

[48] A tenor de artículo 16, apartado 4, *in fine*, de la Directiva 2008/48, la pérdida financiera del prestamista, a cuya compensación este puede tener derecho si el Estado miembro así lo dispone, consiste «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 […]». El elemento hipotético se percibe con mayor claridad en las versiones lingüísticas en las que el tiempo verbal es el subjuntivo.

[49] Técnicamente, el artículo 490, apartado 2, del BGB otorga al consumidor el derecho a modificar la relación contractual («Gestaltungsrecht») bajo rigurosos requisitos temporales y en presencia de un interés legítimo, interpretado estrictamente. Según el auto de reenvío, este interés se vincula a la libertad de acción económica del prestatario en relación con el inmueble; existe, en particular, cuando el prestatario necesita darle otro uso.

[50] Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften, 11.03.2016, BGBl I. 2016, Nr. 12 16.03.2016, p. 296.

[51] La noción de «interés legítimo» por este título es más laxa que la que opera en el marco del artículo 490, apartado 2, del BGB. Explica el auto de reenvío que el divorcio o una situación sobrevenida de desempleo se reputan intereses legítimos.

que decide el legislador nacional, sujetándose a los límites y condiciones de la Directiva 2014/17.

73. La existencia de opiniones doctrinales divergentes conduce al tribunal de reenvío a expresar sus dudas sobre si el artículo 25 de la Directiva 2014/17 se proyecta también sobre la amortización del préstamo consecuente a una resolución del contrato regida por el artículo 490, apartado 2, del BGB.

74. Para el tribunal *a quo*, «hay muchos elementos indicativos de que el artículo 25 de la Directiva 2014/17 también es aplicable cuando el consumidor resuelve el contrato […] al amparo del artículo 490, apartado 2, del BGB antes de reembolsar el crédito anticipadamente».

75. De no ser así, añade, «muchos consumidores no se beneficiarían de su derecho al reembolso […]. 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 BGB que en el contexto de […] los artículos 500 y 502 del BGB, 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».

76. Por tanto, resume el tribunal *a quo*, «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 que se haya procedido a la resolución antes del reembolso del préstamo».

77. Comparto la tesis del tribunal de reenvío a propósito de la aplicabilidad del artículo 25 de la Directiva 2014/17. En cambio, tengo reservas en cuanto a alguno de los razonamientos en los que se sustenta.

78. En abstracto, la pregunta es si cada Estado miembro puede configurar el derecho a la compensación del prestamista de manera diferente,[52] según que la asocie o no al ejercicio de un derecho extraordinario del consumidor a resolver el contrato.

79. En mi opinión, la respuesta afirmativa a ese concreto interrogante no es descartable. En otras palabras, argumentos como que un consumidor puede salir «peor parado»[53] que otro a raíz de utilizar una de las posibilidades que le ofrece el ordenamiento nacional, en lugar de la alternativa, no me parecen suficientes para reducir el margen de libertad normativa de los Estados miembros.

80. Lo que es exigible, en todo caso, es que cada opción de la reglamentación nacional respete el artículo 25 de la Directiva 2014/17, además de la previsión general de su artículo 2.

[52] Imponiendo requisitos distintos, por ejemplo, en cuanto a los «intereses legítimos» exigibles, o a períodos de espera para ejercitar el derecho, como ocurre actualmente en Alemania.

[53] *Supra*, punto 75.

81. Se desprende de lo anterior que, a la pregunta de si los principios que rigen la compensación en el marco del artículo 490, apartado 2, del BGB (y que autorizan incluir el lucro cesante a favor del prestamista) están sujetos o no a la conformidad con el artículo 25, apartado 3, de la Directiva 2014/17, debe responderse de manera afirmativa. [54]

82. El artículo 25 de la Directiva 2014/17 reconoce a los consumidores el derecho a liquidar sus obligaciones, de forma parcial o total, sin tener que esperar a que venzan. El precepto no se pronuncia sobre las modalidades de ejercicio de ese derecho: puede hacerse como puro acto material de reembolso, o como consecuencia de una facultad de resolución del contrato de préstamo.

83. La protección que la Directiva 2014/17 depara al consumidor debe existir siempre, con independencia de que aquel opte por cualquiera de las dos citadas modalidades de ejercicio del derecho a liquidar anticipadamente sus obligaciones. Sea cual sea la regulación que el Estado miembro establezca en uso de la libertad que le otorga la Directiva 2014/17, su margen de apreciación está supeditado a las condiciones del artículo 25, apartado 3, de esta. Esas condiciones se aplicarán, pues, tanto si el reembolso anticipado sigue a la resolución del contrato, como si es ajeno a ella.

84. No creo que la referencia del artículo 25, apartados 1 y 4, de la Directiva 2014/17 al derecho de reembolso «antes de la fecha de expiración» del contrato dé apoyo a la tesis que auspicia VR Bank. [55] El artículo 25 de la Directiva 2014/17 no trata de imponer restricciones temporales al ejercicio del derecho del consumidor a liquidar por anticipado sus obligaciones. Antes bien, sirve para subrayar que ese derecho prevalece frente al régimen *normal* de los contratos privados, en cuya virtud ambas partes están obligadas a cumplir con lo acordado, y a hacerlo en los términos (también temporales) pactados.

V. Conclusión

85. En atención a lo expuesto, propongo al Tribunal de Justicia responder al Landgericht Ravensburg (Tribunal regional de lo civil y penal de Ravensburg, Alemania) que:

«El artículo 25, apartado 3, 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,

ha de interpretarse en el sentido de que

No se opone a una reglamentación nacional que, para determinar la compensación debida al prestamista, tenga en cuenta perjuicios ligados a la pérdida de intereses que, a raíz del reembolso anticipado del crédito por el consumidor, ya no se devengarán.

[54] Como es obvio, la respuesta no prejuzga la cuestión de si los Estados miembros pueden establecer, en beneficio de los consumidores, un derecho excepcional a la resolución del contrato. El considerando vigésimo primero, *in fine*, de la Directiva 2014/17 aclara que esta «[…] no debe afectar a las disposiciones generales del derecho contractual nacional, por ejemplo, a las normas sobre validez, formalización o efectos de los contratos, en la medida en que esos aspectos generales del derecho contractual no estén regulados en la presente Directiva». Véase también, por analogía, la sentencia del Tribunal de Justicia de 9 de septiembre de 2021, UK y otros (C-33/20, C-155/20 y C-187/20, EU:C:2021:736), apartado 110, en relación con la Directiva 2008/48.

[55] Observaciones de VR Bank, apartados 16 y 17. En su opinión, cuando el consumidor opta por la resolución extraordinaria del contrato, este último termina *ex nunc* y el ulterior reembolso no tendría lugar «antes de la fecha de expiración» a la que alude el artículo 25, apartados 1 y 4, de la Directiva 2014/17.

No se opone a un método de cálculo de la compensación al prestamista por el reembolso anticipado del crédito que se base en la reinversión ficticia de la cantidad reembolsada en valores seguros del mercado de capitales con un vencimiento coherente con el del préstamo.

Se aplica cuando el consumidor ejerce su derecho a liquidar anticipadamente sus obligaciones tras haber resuelto el contrato de crédito inmobiliario».