

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

Sentencia de 27 de febrero de 2025

Sala Primera

Asunto C-85/24

SUMARIO:

Créditos para bienes inmuebles de uso residencial. Información general sobre los productos ofertados. Obligación de facilitar un “ejemplo representativo”. Ficha de información que únicamente incluye ejemplos de uno de los tipos de crédito ofertados.

La Directiva 2014/17, cuyo objeto es establecer un marco común para los contratos de crédito al consumo en relación con bienes inmuebles de uso residencial, expone, en su artículo 13.1, la **información general** relativa a los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial que los Estados miembros deben garantizar que sea facilitada en todo momento por los prestamistas a los consumidores; su letra g) establece que el prestamista debe facilitar, en particular, «un ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el consumidor, del importe total adeudado por el consumidor y de la TAE».

La **función del ejemplo representativo** que debe facilitarse no parece que sea la de ilustrar la diversidad de los contratos de crédito ofrecidos por el prestamista, sino que los consumidores comprendan, para su información general, el sentido y la articulación de los diferentes conceptos relativos al crédito; y tampoco contiene indicación de que el ejemplo representativo deba facilitarse por cada tipo de contrato de crédito ofrecido, lo que permite considerar que, si el legislador de la Unión hubiera querido obligar a los prestamistas a facilitar un ejemplo representativo de todas las modalidades de tipos de interés ofrecidas, lo habría indicado expresamente.

El objeto de la «información general» no consiste en proporcionar a los consumidores aclaraciones detalladas y adaptadas a cada tipo de contrato de crédito ofrecido por el prestamista y a cada caso concreto, cuando tales aclaraciones deben serles comunicadas en concepto de «información precontractual». Tiene por único objetivo orientar al consumidor que busca un crédito en una fase preliminar de su reflexión. Por consiguiente, sería inadecuado optar por una interpretación del artículo 13.1 g) que exija que esta información sea exhaustiva, lo que pondría en entredicho la **distinción entre la información general y la información precontractual** realizada por el legislador.

La información general que el consumidor necesita para **orientarse con conocimiento de causa sobre un crédito** a tipo de interés fijo, un crédito a tipo de interés variable o un crédito a tipo de interés mixto no se encuentra en la información que debe aportar el ejemplo representativo, a saber, el importe total del crédito, el coste total del crédito para el consumidor, el importe total adeudado por el consumidor y la TAE, sino en que esa información sea cierta en la primera modalidad de crédito e incierta en las otras dos. Así que un prestamista, que ofrece contratos de crédito a tipo de interés fijo, variable y mixto, solo facilite, en su información general, un ejemplo representativo de un contrato de crédito a tipo de interés variable con garantía hipotecaria y un ejemplo representativo de un contrato de crédito a tipo de interés variable sin garantía hipotecaria no priva al consumidor de una información sustancial y, por tanto, no puede considerarse como indicio de una práctica comercial engañosa del prestamista.

En virtud de lo expuesto, el Tribunal de Justicia declara que:

El artículo 13, apartado 1, letra g), 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 un prestamista que, para financiar la construcción de una vivienda, ofrece contratos de crédito, con o sin garantía hipotecaria, a un tipo de interés fijo, a un tipo de interés variable o combinando períodos a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable **está obligado únicamente a facilitar**, en la información general, **solo un ejemplo** de los créditos que ofrece, **siempre que** dicho ejemplo **sea representativo**.

PONENTE: Sr. S. Gervasoni

En el asunto C-85/24,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal, Austria), mediante resolución de 23 de enero de 2024, recibida en el Tribunal de Justicia el 2 de febrero de 2024, en el procedimiento entre

Verein für Konsumenteninformation

y

BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera),

integrado por el Sr. F. Biltgen, Presidente de Sala, el Sr. T. von Danwitz, Vicepresidente del Tribunal de Justicia, en funciones de Juez de la Sala Primera, y el Sr. A. Kumin, la Sra. I. Ziemele y el Sr. S. Gervasoni (Ponente), Jueces;

Abogado General: Sr. D. Spielmann;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre del Verein für Konsumenteninformation, por el Sr. S. Langer, Rechtsanwalt;
- en nombre de BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG, por los Sres. M. Kellner y F. Liebel, Rechtsanwälte;
- en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. B.-R. Killmann y P. Vanden Heede, en calidad de agentes;

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación del artículo 13, apartado 1, letra g), 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 el Verein für Konsumenteninformation (en lo sucesivo, «VKI»), una asociación austriaca para la protección de los consumidores, y BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG (en lo sucesivo, «BAWAG»), un banco austriaco, por no indicar este último, en la información general facilitada a los consumidores, ejemplos representativos de un contrato de crédito a tipo fijo y de un contrato de crédito que combina un tipo fijo y un tipo variable.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

Directiva 2014/17

- 3 Los considerandos 15, 20, 38 y 53 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. [...]
 - [...]
 - (20) A fin de garantizar a los consumidores un marco uniforme en materia de crédito y de reducir al mínimo las cargas administrativas de los prestamistas y los intermediarios de crédito, conviene que, en lo esencial, la presente Directiva siga las pautas 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)] cuando sea posible, y concretamente recoja los preceptos conforme a los cuales es preciso que la información que figure en la publicidad relativa a los contratos de crédito para bienes inmuebles se facilite al consumidor mediante un ejemplo representativo, que se proporcione a esta información precontractual pormenorizada por medio de una ficha de información normalizada, que se le faciliten las explicaciones adecuadas antes de celebrar el contrato de crédito, que se establezca una base común para calcular la tasa anual equivalente (TAE) excluidos los gastos notariales, y que los prestamistas evalúen la solvencia del consumidor antes de conceder un crédito. [...]
 - [...]
 - (38) Si bien la publicidad tiende a centrarse en uno o varios productos concretos, los consumidores deben poder tomar sus decisiones con pleno conocimiento de la gama de productos de crédito que ofrece el mercado. A ese respecto, la información general desempeña un papel importante a la hora de instruir a los consumidores en relación con la amplia gama de productos y servicios disponibles y sobre las características esenciales de los mismos. Conviene, por tanto, que el consumidor tenga, en todo momento, acceso a la información general relativa a los productos de crédito disponibles. En caso de que este requisito no sea aplicable a los intermediarios de crédito no vinculados, ello debe entenderse sin perjuicio de la

obligación de dichos intermediarios de facilitar a los consumidores información precontractual personalizada.

[...]

- (53) Dado que en la fase publicitaria la TAE solo puede indicarse mediante un ejemplo, este debe ser representativo. Por tanto, debe corresponder, por ejemplo, a la duración media y al importe total del crédito concedido para el tipo de contrato en cuestión. Al elegir el ejemplo representativo debe tenerse también en cuenta la preponderancia de ciertos tipos de contratos de crédito en un mercado concreto. Puede ser preferible que cada prestamista base el ejemplo representativo en un importe de crédito que sea representativo de su propia gama de productos y su clientela potencial, dado que estos pueden variar considerablemente según el prestamista. La TAE indicada en la [ficha europea de información normalizada (FEIN)], por su parte, debe tener en cuenta, a ser posible, las preferencias del consumidor y la información que haya facilitado, y el prestamista o el intermediario de crédito debe indicar con claridad si la información facilitada es ilustrativa o refleja las preferencias y datos aportados. Los ejemplos representativos no pueden, en ningún caso, vulnerar los requisitos establecidos en la Directiva 2005/29/CE [del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo, las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo (“Directiva sobre las prácticas comerciales desleales”) (DO 2005, L 149, p. 22)]. [...]

- 4 El artículo 13 de esta Directiva, titulado «Información general», establece en su apartado 1:

«Los Estados miembros garantizarán que los prestamistas o, en su caso, los intermediarios de crédito vinculados o sus representantes designados faciliten en todo momento, en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito. Además, los Estados miembros podrán disponer que faciliten información general los intermediarios de crédito no vinculados.

Esta información general deberá especificar, como mínimo:

[...]

- e) las formas de tipo deudor disponible, indicando si este es fijo o variable o una combinación de ambos, con una breve descripción de las características de los tipos fijos y variables, incluyendo sus implicaciones para el consumidor;

[...]

- g) un ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el consumidor, del importe total adeudado por el consumidor y de la TAE;

[...]».

- 5 El artículo 14, apartado 1, de la citada Directiva, titulado «Información precontractual», preceptúa:

«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.»

Directiva 2005/29

- 6 El artículo 7 de la Directiva 2005/29, titulado «Omisiones engañosas», dispone, en su apartado 1:

«Se considerará engañosa toda práctica comercial que, en su contexto fáctico, teniendo en cuenta todas sus características y circunstancias y las limitaciones del medio de comunicación, omita información sustancial que necesite el consumidor medio, según el contexto, para tomar una decisión sobre una transacción con el debido conocimiento de causa y que, en consecuencia, haga o pueda hacer que el consumidor medio tome una decisión sobre una transacción que de otro modo no hubiera tomado.»

Derecho austriaco

- 7 El artículo 7, apartado 7, de la Bundesgesetz über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge und sonstige Kreditierungen zu Gunsten von Verbrauchern (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz) [Ley Federal sobre Contratos de Crédito Hipotecario e Inmobiliario y otros Créditos al Consumo (Ley sobre el Crédito Hipotecario y el Crédito Inmobiliario)], de 26 de noviembre de 2015 (BGBl. I, 135/2015), en su versión aplicable al litigio principal (en lo sucesivo, «Ley sobre el Crédito Hipotecario y el Crédito Inmobiliario»), transpone en términos idénticos el artículo 13, apartado 1, letra g), de la Directiva 2014/17.

Litigio principal y cuestión prejudicial

- 8 BAWAG es una entidad bancaria y presta sus servicios en todo el territorio austriaco. Este banco proporciona a los consumidores, en una «ficha de información sobre créditos para bienes inmuebles de uso residencial», información general sobre los contratos de crédito hipotecario e inmobiliario que ofrece.
- 9 Las páginas 2 a 4 de la ficha de información se refieren a los créditos para la construcción de una vivienda no garantizados mediante hipoteca y terminan con un «ejemplo representativo». Las páginas 5 a 7 de esta ficha se refieren a los contratos de crédito para la construcción de una vivienda garantizados mediante hipoteca y terminan también con un ejemplo representativo. Como ejemplo representativo de un contrato de crédito para la construcción de una vivienda sin garantía hipotecaria se menciona un crédito de 35 000 euros a un plazo de 180 meses y a un tipo de interés nominal anual del 4,58 % variable. Como ejemplo representativo de un contrato de crédito para la construcción de una vivienda con garantía hipotecaria se menciona un crédito de 200 000 euros a un plazo de 240 meses y a un tipo de interés nominal anual del 0,5 % variable. Los dos ejemplos indican el importe de los intereses que deben pagarse, el tipo de interés efectivo y el coste total del crédito.
- 10 En la gama de productos que BAWAG ofrece, se encuentran, además de contratos de crédito exclusivamente a tipo de interés variable, contratos de crédito exclusivamente a tipo de interés fijo, así como contratos de crédito que combinan períodos a tipo de interés variable y períodos a tipo de interés fijo.
- 11 VKI interpuso una demanda por la que solicitaba que se prohibiera a BAWAG incluir, en la ficha de información mencionada en el apartado 8 de la presente sentencia, únicamente un ejemplo de contrato de crédito a tipo variable, sin facilitar asimismo un ejemplo de

contrato de crédito a tipo fijo y un ejemplo de contrato de crédito a tipo mixto, puesto que, para esos contratos de crédito, ofrece estos tres tipos de intereses.

- 12 En su defensa, BAWAG alegó que esa ficha de información no tiene por objeto proporcionar a los consumidores información precontractual detallada y adaptada a situaciones específicas y a clientes concretos. En su opinión, no cabe exigir que se ilustre mediante un ejemplo cualquier tipo de interés imaginable en dicha ficha de información.
- 13 El órgano jurisdiccional que conoció del asunto en primera instancia consideró que debía haberse incluido un ejemplo de crédito a tipo fijo en esa misma ficha de información y estimó parcialmente las pretensiones formuladas por VKI.
- 14 En cambio, el órgano jurisdiccional de apelación declaró que el artículo 7, punto 7, de la Ley sobre el Crédito Hipotecario y el Crédito Inmobiliario solo exigía un ejemplo representativo en apoyo de la información mencionada en la ficha de información y que, por lo tanto, BAWAG no estaba obligada a facilitar igualmente, en su ficha de información, un ejemplo de contrato de crédito a tipo de interés fijo.
- 15 VKI interpuso un recurso de casación contra la sentencia del órgano jurisdiccional de apelación ante el Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal, Austria), que es el órgano jurisdiccional remitente.
- 16 El órgano jurisdiccional remitente considera que la exigencia de facilitar ejemplos representativos de cada uno de los tres tipos de contrato de crédito ofrecidos va más allá de lo que debe comprender una información general, pero admite que tal interpretación del artículo 13, apartado 1, letra g), de la Directiva 2014/17 no obliga necesariamente.
- 17 En estas circunstancias, el Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia la siguiente cuestión prejudicial:

«¿Debe interpretarse el artículo 13, apartado 1, letra g), de la Directiva [2014/17] en el sentido de que no existe infracción de dicha disposición cuando un prestamista que ofrece créditos para la construcción de vivienda con y sin garantía hipotecaria, en ambos casos con varias opciones [a) créditos únicamente con períodos de interés a tipo fijo; b) créditos que combinan períodos de interés a tipo fijo y a tipo variable, y c) créditos únicamente con períodos de interés a tipo variable], proporciona en todos los casos un (único) ejemplo representativo de crédito para la construcción de vivienda sin garantía hipotecaria y otro con garantía hipotecaria, o exige dicha disposición que, para cada configuración de los intereses, se presente un ejemplo representativo?»

Sobre la cuestión prejudicial

- 18 Mediante su cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 13, apartado 1, letra g), de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que un prestamista que, para financiar la construcción de una vivienda, ofrece contratos de crédito, con o sin garantía hipotecaria, a un tipo de interés fijo, a un tipo de interés variable o combinando períodos a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable debe facilitar un ejemplo representativo para cada uno de los tres tipos de contrato de crédito ofrecidos.
- 19 Con carácter preliminar, procede recordar que la Directiva 2014/17 tiene por objeto, como se desprende de su artículo 1, establecer un marco común para los contratos de crédito al consumo en relación con bienes inmuebles de uso residencial.
- 20 El artículo 13, apartado 1, de esta Directiva, titulado «Información general», expone la información general relativa a los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso

residencial que los Estados miembros deben garantizar que sea facilitada en todo momento por los prestamistas a los consumidores.

- 21 En concepto de información general, el artículo 13, apartado 1, establece en su letra g) que el prestamista debe facilitar, en particular, «un ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el consumidor, del importe total adeudado por el consumidor y de la TAE».
- 22 Según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, para interpretar una disposición del Derecho de la Unión, hay que tener en cuenta no solo el tenor de dicha disposición, sino también su contexto y los objetivos perseguidos por la legislación de la que forman parte (sentencia de 14 de marzo de 2024, VR Bank Ravensburg-Weingarten, C-536/22, EU:C:2024:234, apartado 35 y jurisprudencia citada).
- 23 En primer lugar, el tenor del artículo 13, apartado 1, letra g), de la Directiva 2014/17 da a entender, mediante el uso del artículo indefinido «un», que solo prevé que los prestamistas proporcionen un único ejemplo a los consumidores en su información general. Además, precisa que este ejemplo debe ser «representativo», no de los diferentes tipos de contrato de crédito ofrecidos por el prestamista, sino «del importe total del crédito, del coste total del crédito para el consumidor, del importe total adeudado por el consumidor y de la TAE».
- 24 De ello se desprende que la función del ejemplo representativo que debe facilitarse no parece que sea la de ilustrar la diversidad de los contratos de crédito ofrecidos por el prestamista, sino que los consumidores comprendan, para su información general, el sentido y la articulación de los diferentes conceptos relativos al crédito.
- 25 En segundo lugar, el contexto en el que se inscribe el artículo 13, apartado 1, letra g), de la Directiva 2014/17 corrobora esta interpretación literal.
- 26 En primer término, mientras que el artículo 13, apartado 1, letra e), de dicha Directiva exige que la «información general» incluya la indicación de «las formas de tipo deudor disponible, indicando si este es fijo o variable o una combinación de ambos», la letra g) de este artículo 13, apartado 1, no contiene ninguna indicación de que el ejemplo representativo deba facilitarse por cada tipo de contrato de crédito ofrecido. Pues bien, procede considerar que, si el legislador de la Unión hubiera querido obligar a los prestamistas a facilitar un ejemplo representativo de todas las modalidades de tipos de interés ofrecidas, lo habría indicado expresamente.
- 27 A continuación, de la lectura de la Directiva 2014/17 en su conjunto se desprende que esta insta a favor de los consumidores un sistema de información obligatoria que consta de dos niveles.
- 28 El primer nivel lo compone la «información general», mencionada en el artículo 13 de dicha Directiva. A tenor de su considerando 38, esta información debe permitir al consumidor tomar decisiones con pleno conocimiento de causa, al «instruir a los consumidores en relación con la amplia gama de productos y servicios disponibles y sobre las características esenciales de los mismos. Conviene, por tanto, que el consumidor tenga, en todo momento, acceso a la información general relativa a los productos de crédito disponibles».
- 29 El segundo nivel de información con el que deben contar los consumidores lo compone la «información precontractual», mencionada en el artículo 14 de la citada Directiva. Este artículo 14 precisa, en su apartado 1, que es «la información personalizada que [el consumidor] 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».
- 30 Así, como subrayan BAWAG y la Comisión Europea en sus observaciones presentadas al Tribunal de Justicia, el objeto de la «información general» no consiste en proporcionar a

los consumidores aclaraciones detalladas y adaptadas a cada tipo de contrato de crédito ofrecido por el prestamista y a cada caso concreto, cuando tales aclaraciones deben serles comunicadas en concepto de «información precontractual». Tiene por único objetivo orientar al consumidor que busca un crédito en una fase preliminar de su reflexión. Por consiguiente, sería inadecuado optar por una interpretación del artículo 13, apartado 1, letra g), de la Directiva 2014/17 que exija que esta información sea exhaustiva. Tal interpretación también pondría en entredicho la distinción entre la información general y la información precontractual realizada por el legislador de la Unión.

- 31 En tercer lugar, por lo que se refiere a los objetivos de la Directiva 2014/17, procede recordar que esta Directiva tiene por objeto, como se desprende de su considerando 15, garantizar un elevado grado de protección de los consumidores interesados en contratar un crédito inmobiliario.
- 32 A este respecto, el considerando 53 de la Directiva 2014/17 subraya, en particular, que los ejemplos representativos no pueden vulnerar los requisitos establecidos en la Directiva 2005/29.
- 33 Esta última Directiva, que tiene por objeto combatir las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores, establece, en su artículo 7, apartado 1, que «se considerará engañosa toda práctica comercial que, en su contexto fáctico, teniendo en cuenta todas sus características y circunstancias y las limitaciones del medio de comunicación, omita información sustancial que necesite el consumidor medio, según el contexto, para tomar una decisión sobre una transacción con el debido conocimiento de causa y que, en consecuencia, haga o pueda hacer que el consumidor medio tome una decisión sobre una transacción que de otro modo no hubiera tomado».
- 34 En el caso de autos, no parece que facilitar, para los contratos de crédito con garantía hipotecaria, un ejemplo representativo de un crédito a tipo variable y, para los contratos sin garantía hipotecaria, un ejemplo representativo asimismo de un crédito a tipo variable pueda privar al consumidor de una información sustancial, en el sentido del artículo 7, apartado 1, de la Directiva 2005/29.
- 35 A este respecto, procede señalar que la información general que el consumidor necesita para orientarse con conocimiento de causa sobre un crédito a tipo de interés fijo, un crédito a tipo de interés variable o un crédito a tipo de interés mixto no se encuentra en la información que debe aportar el ejemplo representativo, a saber, el importe total del crédito, el coste total del crédito para el consumidor, el importe total adeudado por el consumidor y la TAE, sino en que esa información sea cierta en la primera modalidad de crédito e incierta en las otras dos.
- 36 Estas características esenciales de los contratos de crédito con un tipo de interés fijo, variable o mixto deben figurar en la información general con arreglo al artículo 13, apartado 1, letra e), y no en el ejemplo representativo mencionado en el artículo 13, apartado 1, letra g).
- 37 En efecto, el ejemplo representativo tiene por objeto garantizar un elevado grado de protección de los consumidores en combinación, por una parte, con el resto de la información general expuesta en el artículo 13, apartado 1, de la Directiva 2014/17 y, por otra parte, con la información precontractual adaptada a la situación personal de cada consumidor individualmente considerado.
- 38 A la vista de lo anterior, el hecho de que un prestamista, que ofrece contratos de crédito a tipo de interés fijo, variable y mixto, solo facilite, en su información general, un ejemplo representativo de un contrato de crédito a tipo de interés variable con garantía hipotecaria y un ejemplo representativo de un contrato de crédito a tipo de interés variable sin garantía hipotecaria no priva al consumidor de una información sustancial y, por tanto, no puede considerarse como indicio de una práctica comercial engañosa del prestamista, en el sentido del artículo 7, apartado 1, de la Directiva 2005/29. En consecuencia, la

presentación en la información general de un único ejemplo representativo es conforme con el objetivo de la Directiva 2014/17.

- 39 Por último, es preciso subrayar que, como se ha indicado en el apartado 23 de la presente sentencia, el ejemplo contemplado en el artículo 13, apartado 1, letra g), de la Directiva 2014/17 debe ser «representativo».
- 40 A este respecto, el considerando 53 de la Directiva 2014/17 enuncia que, «al elegir el ejemplo representativo debe tenerse también en cuenta la preponderancia de ciertos tipos de contratos de crédito en un mercado concreto. Puede ser preferible que cada prestamista base el ejemplo representativo en un importe de crédito que sea representativo de su propia gama de productos y su clientela potencial, dado que estos pueden variar considerablemente según el prestamista».
- 41 Así, de este considerando se desprende que, en el marco de la apreciación del carácter representativo del ejemplo que debe facilitarse, pueden tomarse en consideración determinados elementos, por ejemplo, la duración media y el importe total medio del crédito concedido para el tipo de contrato de crédito previsto, así como la frecuencia de determinados tipos de contratos de crédito en un mercado determinado. Por lo que se refiere a la TAE que figura en la ficha de información normalizada, deben tenerse en cuenta, a ser posible, las preferencias del consumidor y la información que este haya facilitado, y el prestamista o el intermediario de crédito debe indicar con claridad si la información facilitada es ilustrativa o refleja las preferencias y datos aportados. En cualquier caso, como se ha señalado en el apartado 32 de la presente sentencia, los ejemplos representativos no pueden vulnerar los requisitos establecidos en la Directiva 2005/29.
- 42 Corresponde al órgano jurisdiccional remitente apreciar, en particular a la luz de estas indicaciones, si el ejemplo facilitado por BAWAG en su información general, con arreglo al artículo 13, apartado 1, letra g), de la Directiva 2014/17, es representativo.
- 43 Habida cuenta de las consideraciones anteriores, procede responder a la cuestión prejudicial planteada que el artículo 13, apartado 1, letra g), de la Directiva 2014/17 debe interpretarse en el sentido de que un prestamista que, para financiar la construcción de una vivienda, ofrece contratos de crédito, con o sin garantía hipotecaria, a un tipo de interés fijo, a un tipo de interés variable o combinando períodos a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable está obligado únicamente a facilitar, en la información general, solo un ejemplo de los créditos que ofrece, siempre que dicho ejemplo sea representativo.

Costas

- 44 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 Primera) declara:

El artículo 13, apartado 1, letra g), 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

un prestamista que, para financiar la construcción de una vivienda, ofrece contratos de crédito, con o sin garantía hipotecaria, a un tipo de interés fijo, a un tipo de interés variable o combinando períodos a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable está obligado únicamente a facilitar, en la información general, solo un ejemplo de los créditos que ofrece, siempre que dicho ejemplo sea representativo.

Firmas

*
_ Lengua de procedimiento: alemán.