

**EL INTERMEDIARIO DE CRÉDITO QUE TRABAJA EN EXCLUSIVA CON  
UNO O VARIOS PRESTAMISTAS NO PUEDE COBRAR PRECIO AL  
CONSUMIDOR POR LA LABOR DE INTERMEDIACIÓN<sup>1</sup>**

**SAP Madrid (Secc. 25ª) núm. 206/2015, de 19 de mayo (JUR 2015\158874)**

*Manuel Jesús Marín López*  
*Catedrático de Derecho Civil*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 16 de julio de 2015*

La Sección 25ª de la Audiencia Provincial de Madrid ha dictado la sentencia que resuelve, desestimándola, la acción de reclamación de pago de las retribuciones pactadas por la prestación de servicios de intermediación en la concesión de dos préstamos garantizados con hipoteca.

## **1. Hechos**

Un sujeto (no aclara la sentencia si se trata de una persona física o jurídica) realiza servicios como asesor de inversión para permitir a un particular la obtención de tres préstamos garantizados mediante hipoteca, dos de los cuales finalmente fueron concertados.

## **2. Resoluciones judiciales**

El JPI estima la demanda, y condena al demandado a abonar 11.610 € en concepto de pago de la retribución de esos servicios. El demandado interpone recurso de apelación, que es estimado.

La argumentación de la AP para estimar el recurso (desestimando así la demanda inicial) es la siguiente.

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado con la ayuda de financiación al Grupo de investigación del Prof. Ángel Carrasco Perera de la UCLM, Ref.: GI20142888.

1. La intermediación en la concesión de un préstamo hipotecario está sometida al ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, según dispone su art. 1.1.b), siempre que el intermediario de crédito realice esa actividad *«de manera profesional»* (art. 1.1), cosa sobre la que la sentencia no se pronuncia, y el prestatario sea un consumidor, en el sentido de que actúa *«en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional»* [art. 1.1.b).III], cuestión esta que la Audiencia considera acreditada, al constar en la primera escritura de préstamo hipotecario que la finalidad del préstamo es atender a *«necesidades personales y familiares»*.
2. Según la Ley 2/2009, los intermediarios de crédito pueden ser de dos tipos: pueden trabajar en exclusiva con una entidad de crédito o empresa o vinculadas con varias entidades de crédito u otras empresas, o actuar como intermediarios independientes (art. 19.3, aunque la sentencia erróneamente lo enumera como art. 19.2). La SAP reproduce a continuación la definición de intermediario independiente del art. 19.3.II de la Ley: *«son intermediarios de préstamos o créditos independientes las empresas que, sin mantener vínculos contractuales que supongan afección con entidades de crédito o empresas que comercialicen créditos o préstamos, ofrezcan asesoramiento independiente, profesional e imparcial a quienes demanden su intervención para la obtención de un crédito o préstamo. Se presume, en todo caso, que ha existido asesoramiento independiente, profesional e imparcial cuando se presenten las tres ofertas vinculantes previstas en el artículo 22.4»*. El art. 22.4 señala que *«las empresas independientes estarán obligadas a seleccionar entre los productos que se ofrecen en el mercado los que mejor se adapten a las características que el consumidor les haya manifestado, presentándoles, al menos, tres ofertas vinculantes de entidades de crédito u otras empresas sobre cuyas condiciones jurídicas y económicas asesorará al consumidor»*.
3. En el caso de autos queda acreditado que el intermediario de crédito no ha presentado las tres ofertas vinculantes a que se refiere el art. 22.4, por lo que, según la sentencia, queda *«excluida la presunción de actuación del demandante como intermediario independiente por la ausencia expresada»*. Acto seguido la AP afirma que no se trata de un intermediario independiente, pues en las dos primeras escrituras de préstamo *«quien aparece como prestamista es el propio demandante y una sociedad de la cual también es administrador único... previsión subjetiva que permite establecer un vínculo personal y directo entre el intermediario y quien actúa como prestamista en las escrituras de préstamo»*.

4. Dispone el art. 22.1 (incorrectamente citado como art. 24.1 en la sentencia) que “los intermediarios de crédito que trabajan en exclusiva para una o varias entidades de crédito u otras empresas no podrán percibir retribución alguna de los clientes”. La aplicación directa de este precepto lleva a desestimar la demanda, pues, como se ha señalado, el demandante no es un intermediario de crédito independiente, sino un intermediario que trabaja en exclusiva con una o varias entidades de crédito u otras empresas.

### 3. Análisis

La solución a la que llega la Audiencia (la desestimación de la demanda) es acertada, pero la argumentación empleada me parece incorrecta. Había una fórmula mucho más rápida para llegar a semejante conclusión: entender que el demandante no es un intermediario de crédito, sino un prestamista, por lo que no puede reclamar pago alguno por la función de intermediación. En efecto, la propia sentencia admite que en los dos préstamos hipotecarios que finalmente se concedieron constan como prestamista el propio demandante y una sociedad en la cual él es el administrador único. Si el demandante actúa como prestamista, no puede ser considerado al mismo tiempo intermediario de crédito.

Según el art. 1.1.b) de la Ley 2/2009, la intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito puede consistir en la *«presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos»*. Un intermediario de crédito puede realizar uno o varias de estas funciones, pero no directamente la concesión del préstamo o crédito, pues en tal caso no sería intermediario, sino directamente prestamista. Así se afirma, expresamente, en el art. 2.3 de la Ley 16/2011, de Contratos de Crédito al Consumo, que define al intermediario de crédito como *«la persona física o jurídica que no actúa como prestamista y que en el transcurso de su actividad comercial o profesional, contra una remuneración que puede ser de índole pecuniaria o revestir cualquier otra forma de beneficio económico acordado: 1.º Presenta u ofrece contratos de crédito; 2.º asiste a los consumidores en los trámites previos de los contratos de crédito, distintos de los indicados en el inciso 1.º); o 3.º celebra contratos de crédito con consumidores en nombre del prestamista»*.

Imaginemos que, en el caso de autos, el demandante hubiera actuado verdaderamente como intermediario de crédito, y no como prestamista. El hecho de que no haya presentado las tres ofertas vinculantes previstas en el art. 22.4 de la Ley 2/2009 hace inaplicable la presunción de que se trata de un intermediario independiente. Pero ello no significa que haya que presumir lo contrario (que es un intermediario que trabaja en exclusiva con una o varias entidades de crédito o empresas). La carga de la prueba



respecto a que el intermediario es independiente incumbe a aquél que pretende beneficiarse de esa situación. En nuestro caso, corresponde al demandante, que quiere cobrar el precio por la prestación del servicio de intermediación, la carga de acreditar que él actúa como intermediario independiente que ofrece asesoramiento independiente, profesional e imparcial a quienes demandan su intervención para la obtención de un crédito. En el caso resuelto por la AP, el demandante no ha probado estas circunstancias, ni concurren hechos de los cuales el juzgador puede darlas por acreditadas. En consecuencia, no estando acreditado que el intermediario es independiente, no puede cobrar retribución alguna a los consumidores prestatarios, como prevé el art. 22.1 de la Ley 2/2009.