

## CUADERNILLOS JURÍDICOS

Texto: Comité Jurídico de la Cámara Franco-Española  
Tfno. 91 307 21 00 - www.lachambre.es

# Clauses d'échéance anticipée dans les contrats de financement. tres utilizadas mais, sont-elles toujours utiles?

## Introduction

Dans la pratique du conseil auprès des établissements financiers, et plus spécifiquement auprès des établissements étrangers, nous trouvons des contrats très standardisés. Ceci entraîne un certain confort pour établir une relation créditrice, puisque toutes les conditions suspensives, les causes d'échéance anticipée et les cause de résolution seront toujours plus ou moins identiques, mais entraîne certains problèmes qui ne voient le jour que lorsque ces contrats passent devant un tribunal ou au Registre Foncier.

Dans de nombreuses occasions, les deux parties du contrat ont perdu beaucoup de temps en négociant arduement des clauses dans les contrats, lesquelles, à l'heure de la vérité, c'est-à-dire, lorsque ces clauses ont dû être exécutées, n'ont pas été acceptées par les tribunaux ou le Registre Foncier ou, du moins, n'ont pas eu la même validité devant ceux-ci que celle accordée par les parties.

Si bien cette problématique est certainement très large, ce commentaire décrira simplement la validité des clauses d'échéance anticipée et les problèmes pouvant survenir au moment d'inscrire les garanties hypothécaires incluses normalement dans les contrats de financement.

## 1.- Validité des clauses d'échéance anticipée

Habituellement, les contrats de financement ont un large éventail de causes d'échéance anticipée qui peuvent entraîner le paiement par le débiteur de la totalité de la dette en cas de non-respect d'une de ces obligations. Deux problèmes surgissent : est-ce que les clauses d'échéance anticipée sont valables dans notre droit ? Et, dans l'affirmative, peuvent-elles faire référence à n'importe quel non-respect ?

En ce qui concerne la validité des clauses d'échéance anticipée dans les contrats de prêt, malgré l'existence d'un arrêt isolé de la Cour de Cassation qui fait référence à un cas spécifique et qui a introduit certains doutes, aujourd'hui il n'existe vraisemblablement aucune polémique à ce sujet et l'existence de ces clauses est acceptée.

Nonobstant, ce qui pose plus de problèmes est de déterminer si n'importe quel type de clause d'échéance anticipée est valable et exécutable face au non-respect du débiteur. Dans ce sens, il faut rappeler que les clauses d'échéance anticipée des contrats de financement ont fréquemment une

# sinergias

# Cláusulas de vencimiento anticipado en contratos de financiación. Muy utilizadas pero ¿siempre útiles?

## Introducción

A la hora de asesorar a instituciones financieras, especialmente aquellas que son extranjeras, nos encontramos con unos contratos altamente estandarizados. Si bien esto supone cierta comodidad a la hora de entablar una relación crediticia, pues todas las condiciones suspensivas, causas de vencimiento anticipado y causas de resolución serán siempre más o menos idénticas, plantea ciertos problemas que sólo salen a la luz cuando dichos contratos deben pasar un juzgado o un Registro de la Propiedad.

Como es obvio, no son pocas las ocasiones que ambas partes han perdido el tiempo negociando arduamente cláusulas en los contratos que, llegado el momento de la verdad, es decir, cuando se deben ejecutar dichas cláusulas, nos encontramos con que ningún juzgado o Registro de la Propiedad las acepta o, cuanto menos, no les da la misma validez que en su día pactaron las partes.

Si bien el tema es ciertamente amplio, el presente comentario simplemente describirá la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado y los problemas que pueden surgir a la hora de inscribir las garantías hipotecarias que suelen incluirse en los contratos de financiación.

## 1. Validez de las cláusulas de vencimiento anticipado

Es habitual que los contratos de financiación contengan un largo elenco de causas de vencimiento anticipado que harán que el deudor deba abonar el total de la deuda en caso de incumplimiento de alguna de dichas obligaciones. Esto plantea dos problemas, ¿son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos en nuestro derecho? Y en caso afirmativo, ¿pueden referirse a cualquier incumplimiento?

Con respecto a la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los contratos de préstamo, si bien pudo haber alguna sentencia aislada del Tribunal Supremo, en referencia a un caso específico, que introdujo algún tipo de dudas, hoy en día no parece existir ninguna polémica al respecto y la existencia de dichas cláusulas es aceptada.

No obstante, lo que sí plantea más problemas es si cualquier tipo de cláusula de vencimiento anticipado es válida y ejecutable ante un incumplimiento por parte del deudor. En este sentido, hay que recordar que las causas de vencimiento anticipado de los contratos de financiación suelen



liste presque interminable d'actions que le débiteur doit exécuter ou s'abstenir de faire. Cette liste inclut habituellement, non seulement le fait de présenter de façon régulière de l'information sur l'évolution de l'activité mais aussi le fait de s'abstenir d'obtenir d'autres endettements ultérieurs ou de ne pas le faire dans des meilleures conditions que celles accordées au premier créancier, limiter la mise à disposition de l'actif, établir l'utilisation qui sera faite de la trésorerie, empêcher la modification de l'activité du débiteur, etc...

De plus, étant donné les compétences octroyées aux entités financières dans les contrats de financement, dans lesquels le pouvoir de décision du débiteur est limité de façon importante en ce qui concerne des questions essentielles de son activité, il y a même eu des tentatives d'agir en tant qu'administrateur de fait (ex. le cas AIFOS). Il est vrai que l'arrêt du Tribunal de Commerce de Madrid n° 5, en date du 3 juin de 2014, a clarifié d'une certaine façon que, le rôle des entités financières qui simplement, surveillent et exigent le respect du contrat souscrit avec le débiteur en défense de leurs intérêts légitimes, ne doit pas se confondre avec la direction et le développement de l'activité de l'entreprise et ne doivent donc pas être considérées comme des administrateurs de fait.

Un autre problème serait de considérer que l'exercice abusif des conditions établies dans le contrat pourrait entraîner des dommages à la société ou à ses autres créanciers et si ces dommages sont indemnisables.

Dans tous les cas, en ce qui concerne la validité des clauses d'échéance anticipée, la jurisprudence a été claire en établissant que :

*"[...] La jurisprudence plus récente a déclaré en accord avec l'art.1255 CC, la validité des clauses d'échéance anticipée dans les prêts lorsqu'il est démontré une cause juste et un clair et manifeste abandon des obligations essentielles comme le non-respect par le prestataire de l'obligation de paiement des quotes-parts d'amortissement du prêt". (Voir, SSTs 2599/2008; 8466/2009; 792/2009, 515/2011 et la jurisprudence qui y est indiquée).*

En conséquence, si les clauses d'échéance anticipée ont bien été acceptées, leur efficacité est limitée à l'existence d'une « cause juste », définie comme un « clair et manifeste abandon des obligations essentielles ». Il est donc plus que probable que certaines clauses d'échéance anticipée ne soient pas acceptées dans la pratique si elles font référence à des questions qui peuvent être considérées comme accessoires ou non essentielles. En d'autres mots, tant que le débiteur fera face à son obligation principale, c'est-à-dire, le paiement du prêt ou crédit, et que d'autres circonstances réellement graves ne se soient pas avérées, il sera très difficile d'obtenir l'échéance anticipée du contrat même en cas de non-respect de certaines des obligations prévues dans le contrat.

La question indiquée par la jurisprudence sur la nécessité d'un abandon des obligations essentielles pour que l'échéance anticipée d'un contrat soit valable peut entraîner des problèmes pratiques. Il faut tenir compte que si un établissement financier prétend déclarer l'échéance anticipée pour le non-respect d'obligations accessoires, elle ne le fait pas de façon

ser un número casi interminable de acciones que el deudor debe ejecutar o abstenerse de hacer y que suelen incluir, no sólo aportar de manera regular información sobre el devenir de su negocio sino también abstenerse de obtener ulteriores endeudamientos o no hacerlo en mejores condiciones que las otorgadas al acreedor originario, limitar la disposición de sus activos, establecer el uso que se dará a la tesorería, impedir que se modifique la actividad del deudor, etc.

Es más, dadas las facultades otorgadas en los contratos de financiación a las entidades financieras, en los que se ve sustancialmente mermada la capacidad de decisión del deudor sobre cuestiones esenciales en su actividad, ha habido intentos de atribuirles la condición de administrador de hecho (ej. Caso AIFOS). Bien es cierto que la sentencia del Juzgado de lo Mercantil de Madrid N° 5 de 3 de junio de 2014 ha venido a clarificar en cierta forma, que el papel de las entidades financieras que simplemente supervisan y exigen el cumplimiento de un contrato suscrito con el deudor en defensa de sus legítimos intereses, no debe confundirse con la dirección y desarrollo de la actividad empresarial y por tanto, no deben ser consideradas como administradores de hecho.

Otra cuestión sería si se puede considerar que el ejercicio abusivo de las establecidas en el contrato podría dar lugar a un daño a la sociedad o los demás acreedores de la misma y si dicho daño es indemnizable.

En todo caso, en lo que se refiere a la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, la jurisprudencia ha sido clara al establecer que:

*"[...] La doctrina jurisprudencial más reciente ha declarado son base en el art. 1255 CC la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos cuando concurra justa causa- verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, como puede ser el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización del préstamo". (Ver, por todas, SSTs 2599/2008; 8466/2009; 792/2009, 515/2011 y la jurisprudencia que en ellas se cita).*

Por tanto, si bien se aceptan las cláusulas de vencimiento anticipado queda limitada su eficacia a que exista "justa causa", que se define como una "verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial". Así pues, es más que probable que algunas de las cláusulas de vencimiento anticipado no sean aceptadas en la práctica si conciernen a cuestiones que pueden ser consideradas como accesorias o no esenciales. En otras palabras, mientras el deudor siga haciendo frente su obligación principal, es decir, el repago del préstamo o crédito, y no se den otras circunstancias realmente graves, será muy difícil obtener el vencimiento anticipado del contrato en cuestión aunque se hayan incumplido determinadas obligaciones estipuladas en el mismo.

Esta cuestión que apunta la jurisprudencia sobre la necesidad de una dejación de obligaciones de carácter esencial para el válido vencimiento anticipado de un contrato, puede traer consigo problemas de tipo práctico. Hay que tener en cuenta que si una institución financiera pretende el vencimiento anticipado por el incumplimiento de lo que podrían ser obligaciones accesorias, no lo hace por mero capricho sino porque entiende



capricieuse mais parce qu'elle considère que ce non-respect est le prélude d'une situation de crise du débiteur qui fera très difficile le remboursement de la dette dans le futur.

Nonobstant, si bien dans le cas d'un prêt il pourrait être envisagé l'échéance anticipée et le début d'une procédure judiciaire pour obtenir le paiement des sommes dues sans aucun autre contretemps que les délais judiciaires, dans le cas d'un contrat de crédit, si le créancier considère que certaines obligations n'ont pas été respectées et empêche que le débiteur accède au crédit sur la base d'un non-respect des clauses d'échéance anticipée, il pourrait se trouver avec le fait que le débiteur argumente qu'il s'agit d'obligations accessoires ou non essentielles et demande une indemnité pour les dommages causés, si, par exemple, il arrive à démontrer que l'arrêt de la mise à disposition du crédit l'a mis dans une situation critique (par exemple, la cessation de certains paiements).

En conséquence, dans un tel cas, le créancier se trouve face à un dilemme très difficile à résoudre. Il devra, soit, continuer à accepter la mise à disposition d'une ligne de crédit à un débiteur qui ne respecte pas des obligations contractuelles, même si elles peuvent être considérées comme non essentielles (ce qui entraînera un conflit avec les normes de contrôle de risques interne de l'établissement financier), soit, couper le crédit en risquant la réclamation d'une indemnité.

## 2.- Un autre problème : les garanties hypothécaires

Il paraît évident qu'un des principaux problèmes dans n'importe quelle transaction de crédit se trouve dans les garanties octroyées par le débiteur puisque, normalement, son exécution sera la seule option de récupérer la dette en cas de non-paiement. Dans ce sens, le plus courant est de prévoir des garanties hypothécaires dans les contrats de financement, ce qui entraîne d'autres problèmes comme l'inscription au registre foncier des clauses d'échéance anticipée.

Au cours de ces dernières années, il y a eu une certaine polémique au sein des registres en ce qui concerne l'interprétation de la nouvelle rédaction de l'article 12 de la Loi Hypothécaire prévue par la Loi 41/2007, en date du 7 janvier. L'analyse d'un tel article et ses implications dépasse largement l'objet de ce travail, c'est pourquoi nous optons pour assumer ce qui paraît être le critère actuel des Registres et qui se résume dans la RDGRN en date du 21 octobre 2010 et du 11 janvier 2011.

*"...[les] «clauses d'échéance anticipée et autres clauses financières» auxquelles fait référence le deuxième paragraphe de l'article 12 cité doivent être inscrites dans le Registre Foncier, si et seulement si le Greffier a qualifié favorablement les autres qui, parce qu'elles configurent le droit d'hypothèque, ont une transcendance réelle. La deuxième est que le reflet dans le registre de telles clauses s'effectuera nécessairement dans les termes prévus dans le contrat d'hypothèque, à moins que sa nullité ait été déclarée dans un arrêt ou soit contraire à une norme impérative ou d'interdiction rédigée dans des termes clairs et concrets, sans que le greffier puisse réa-*

que dichos incumplimientos son la antesala de una situación de crisis del deudor que hará muy difícil el repago de la deuda en un futuro.

No obstante, si bien en el caso de un préstamo se podría pretender el vencimiento anticipado e iniciar actuaciones judiciales para obtener el repago de las cuantías debidas sin más inconveniente que la tardanza judicial, en el caso de un contrato de crédito, si el acreedor considera que se han incumplido determinadas obligaciones y evita que el deudor acceda a la parte no dispuesta del crédito sobre la base de un incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado, se podría encontrar con que el deudor argumentase que las obligaciones incumplidas son de carácter accesorio o no esencial y solicitase una indemnización por los daños causados si, por ejemplo, pudiese probar que la falta de disposición del crédito le ha llevado a una situación gravosa (v.gr. cesación en determinados pagos).

Por tanto, ante un supuesto de este tipo, el acreedor se encuentra en una disyuntiva de muy difícil solución. Esto es, continuar aceptando la disposición de una línea de crédito por parte de un deudor que está incumpliendo obligaciones contractuales, aunque pueden llegar a considerarse de carácter no esencial (lo que normalmente chocará con las normas internas de control de riesgos de la institución financiera) o cortar el crédito arriesgándose a una reclamación indemnizatoria.

## 2. Otro problema añadido: las garantías hipotecarias

Es obvio que uno de los principales problemas en cualquier transacción crediticia se centra en las garantías que se otorgan por parte del deudor dado que, normalmente, su ejecución será la única opción de recuperar la deuda ante un impago. En este sentido, lo más habitual en los contratos de financiación es que existan garantías hipotecarias, lo cual plantea otro tipo de problemas como es la inscripción en el registro de la propiedad de las cláusulas de vencimiento anticipado.

Durante estos últimos años ha existido cierta polémica registral sobre la interpretación de la nueva redacción del artículo 12 de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 41/2007 de 7 de enero. Dado que excede con mucho el propósito del presente trabajo el análisis de dicho artículo y las implicaciones que tiene, optaremos por asumir lo que parece ser el criterio actual de los Registros que se resume en las RDGRN de fecha 21 de octubre de 2010 y 11 de enero de 2011.

*"...[las] «cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras» a las que se refiere el párrafo segundo del citado artículo 12 han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando el Registrador haya calificado favorablemente aquellas otras que, por configurar el contenido del derecho de hipoteca, tienen trascendencia real. La segunda es que el reflejo registral de tales cláusulas necesariamente se efectuará en los términos que resulten de la escritura de formalización de la hipoteca, a menos que su nulidad hubiera sido declarada mediante sentencia o fueran contrarias a una norma imperativa o prohibitiva redactada en términos claros y concretos, sin que el Registrador pueda realizar cualquier*



*liser aucune évaluation des circonstances dans lesquelles a eu lieu un tel fait.”*

Plus récemment, les RDGRN en date du 3 octobre 2014, très exhaustives dans l'analyse des clauses d'échéance anticipée, la possibilité d'inscription ainsi que l'invalidité d'un grand nombre d'entre elles (nous conseillons vivement leur lecture), ont confirmé ce qui précède.

*Pour finir, et concernant l'objet concret du présent dossier, il est nécessaire de tenir compte de l'opposition face à des tiers des clauses d'échéances anticipée et, en conséquence, la possibilité de promouvoir l'exécution hypothécaire en se basant sur ces clauses. Pour cela, dans le cas où ces clauses auraient un vice de nullité (de même que si on prétend considérer comme opposables les clauses purement personnelles ou en cas de non-respect des conditions essentielles d'inscription), son inscription non seulement enfreindrait les principes fondamentaux du système d'enregistrement espagnol en autorisant l'accès au registre d'un type de clauses sans aucune efficacité face à des tiers (même entre les parties, en cas de nullité) mais, de plus, elle serait contraire à ce qui a été prévu par l'article 9 de la Loi Hypothécaire et, plus spécifiquement, à l'article 130 réformé de la même Loi. Tel que précisé par la doctrine du droit hypothécaire, pour savoir si un pacte a ou n'a pas une transcendance réelle, il faut considérer s'il conditionne ou ne conditionne pas l'action hypothécaire. Dans la mesure où l'accord d'échéance anticipée permet l'exercice de l'action hypothécaire il a une transcendance réelle.*

Ceci entraînera un autre problème en ce qui concerne la qualification par le greffier et le manque d'inscription de certaines clauses d'échéance anticipée qui en découlerait. Dans ce sens, il existe un grand nombre de causes d'échéance anticipée très habituelles dans la pratique mais dont l'inscription est très incertaine ou impossible.

A titre d'exemple, et la liste pourrait être beaucoup plus longue, il est envisagé d'interdire d'inscrire :

• **L'obligation de ne pas louer ou disposer de la propriété** (voir RDGRN en date du 1<sup>er</sup> octobre 2010, STS en date du 16 décembre 2009 et RDRGN en date du 16 août 2011). Dans ce sens, la RDGRN en date du 1<sup>er</sup> octobre 2010 prévoit que :

*“En ce qui concerne les clauses du contrat dans lesquelles il est interdit auprès du débiteur de vendre la propriété, la grever et la louer, et la prévision d'échéance anticipée dans ces cas, il faut confirmer la note du greffier.*

*En effet, ces pactes enfreignent des normes impératives comme les articles 27 (« les interdictions de disposer qui auront comme origine des actes ou contrats non compris dans l'article précédent, n'auront pas d'accès au Registre ») et 107 n° 3 de la Loi Hypothécaire (« Pourront aussi être hypothéqués : n° 3 Les biens hypothéqués précédemment même s'ils avaient un pacte de ne pas les hypothéqués une autre fois »).*

*Ces mêmes critères ont été confirmés par la Cour de Cassation (Sala primera) dans son arrêt en date du 16 décembre 2009. Plus concrètement :*

*a) En ce qui concerne les limitations de la faculté de disposer de l'hypothéqué (interdiction de vendre ou de disposer de n'importe quelle façon*

*tipo de actividad valorativa de las circunstancias en las que se desenvuelva el supuesto de hecho.”*

Más recientemente, las RDGRN 3 de octubre de 2014, que sin duda son exhaustivas en el análisis de las cláusulas de vencimiento anticipado, la posibilidad de inscripción así como la invalidez de un gran número de ellas (se recomienda vivamente su lectura), han venido a confirmar lo anterior.

*Por último, y en relación con el objeto concreto del presente expediente, resulta necesario tener en cuenta la oponibilidad frente a terceros de las cláusulas de vencimiento anticipado y, en consecuencia, la posibilidad de promover la ejecución hipotecaria con base en dichas cláusulas. Por ello, en caso de que tales cláusulas adoleciesen de un vicio de nulidad (lo mismo que si se pretendiese dotar de tal oponibilidad a las cláusulas meramente personales, o se incumplieran los requisitos esenciales de inscripción), su inscripción no sólo vulneraría los principios rectores del sistema registral español, al permitirse el acceso al Registro de un tipo de cláusulas carentes de eficacia alguna frente a terceros (en caso de nulidad, tampoco entre partes), sino que, además, resultaría contraria a lo establecido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y, muy en especial, al reformado artículo 130 del mismo cuerpo legal. Como ha destacado la doctrina hipotecarista, para saber si un pacto tiene o no transcendencia real, hay que atender a si condiciona o no de algún modo la acción hipotecaria. En la medida en que el pacto de vencimiento anticipado habilite el ejercicio de la acción hipotecaria tiene transcendencia real.*

Esto supone que existirá un problema añadido cuando es la calificación del registrador y la consiguiente falta de inscripción de algunas cláusulas de vencimiento anticipado. En este sentido, existe un gran número de causas de vencimiento anticipado que son habituales en la práctica pero cuya inscripción es más que dudosa o imposible.

A modo de ejemplo, y el listado podría ser mucho más largo, se plantea determina la imposibilidad de inscribir:

• **La obligación de no arrendar o disponer de la finca** (ver. RDGRN 1 de octubre de 2010 y STS de 16 de diciembre de 2009 y RDRGN 16 de agosto de 2011). En este sentido, la RDGRN 1 de octubre de 2010 establece que:

*“En cuanto a las cláusulas de la escritura en las que se prohíbe al deudor vender la finca, gravarla y arrendarla, y la previsión del vencimiento anticipado en estos casos, procede confirmar la nota del Registrador.*

*En efecto, estos pactos infringen normas imperativas como los artículos 27 («Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior, no tendrán acceso al Registro...») y 107 n.º 3 de la Ley Hipotecaria («Podrán también hipotecarse: ... n.º 3 Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar»).*

*Estos mismos criterios los ha confirmado el Tribunal Supremo (Sala primera) en su Sentencia de 16 de Diciembre de 2009. En concreto:*

*a) En cuanto a las limitaciones de la facultad dispositiva del hipotecante (prohibición de vender o disponer de cualquier otro modo salvo previo*



*sauf accord par écrit préalable du créancier), cet arrêt (vid. Treizième Fondement juridique) indique que « Dans notre système juridique il ne peut pas être établie, sauf lorsqu'il s'agit d'affaires juridiques à titre gratuit et même comme ça limitées dans le temps, des prohibitions conventionnelles d'aliénation des biens. Il en est différemment pour les obligations de ne pas disposer, qui n'ont pas de transcendance réelle et uniquement un contenu obligatoire, lesquelles, en fonction des circonstances, peuvent être acceptées et produire certains effets (obligatoires) », et considère que « on ne peut pas conditionner l'hypothèque avec une prohibition d'aliénation ».*

• **L'échéance anticipée due à n'importe quel non-respect de ses obligations face au créancier par le débiteur** (RDGNR en date du 1<sup>er</sup> octobre 2010). Sur ce point la résolution est très claire :

*"9. En ce qui concerne la prévision indiquée dans la Clause Financière 2° sur la possibilité d'exiger le remboursement pour non-respect de n'importe quel obligation prévue dans le contrat (« n'importe quel non-respect de ses obligations du débiteur par rapport au créancier »), il faudra confirmer aussi la qualification du registre et, tel qu'indiqué dans l'arrêt de la Cour de Cassation en date du 16 décembre 2009 (vid. Vingtième Fondement Juridique), « il paraît disproportionné de considérer comme une cause de résiliation n'importe quel non-respect, puisqu'elle ne devrait être envisagée que lorsqu'il s'agit du non-respect d'une obligation pertinente et dans aucun cas accessoire ». La Cour rappelle la jurisprudence plus récente dans cette matière (vid. Arrêts du 9 mars 2001, 4 juillet et 12 décembre 2008) laquelle « admet uniquement la validité des clauses d'échéance anticipée lorsqu'il existe une cause juste qui relève d'un vrai et manifeste abandon des obligations essentielles, mais non pas lorsqu'il s'agit d'obligations accessoires ou des non-respect sans importance ». La Cour conclut que « le fait d'interpréter la clause autrement laisserait la résolution du contrat pratiquement à la seule volonté de l'Etablissement Financier, avec une situation de déséquilibre pour l'emprunteur, usager du service. »*

• **Pour non-inscription, non-inscription dans un délai déterminé ou dénégation partielle** (STS du 16 décembre 2006). En ce sens, cet arrêt établit que « il ne faut pas responsabiliser exclusivement l'emprunteur du fait que l'hypothèque prévue ne puisse pas être constituée, même pour des raisons étrangères à lui-même, et ne prend pas en considération le fait que l'obligation d'effectuer les vérifications pertinentes avant de souscrire le prêt correspond à l'Etablissement Financier ».

• **L'échéance anticipée dans le cas d'une procédure associée à une saisie ou dans le cas d'un changement matériel adverse** (RDGRN du 8 juin 2011). A ce sujet, la Résolution établit que : « La clause 21.1.6 fait référence à l'initiation de n'importe quelle procédure associée à une saisie ou exécution des biens. Mais, comme indiqué dans l'Arrêt cité de la Cour de Cassation en date du 16 décembre 2009 dans son onzième fondement, « ceci signifie attribuer à l'établissement financier une faculté discrétionnaire de résiliation du contrat pour échéance anticipée disproportionnée, d'autant plus qu'il n'est même pas prévu une

consentimiento por escrito del acreditante), la citada Sentencia (vid. fundamento jurídico decimotercero) señala que «En nuestro ordenamiento jurídico no cabe establecer, salvo cuando se trata de negocios jurídicos a título gratuito y aún así limitadas en el tiempo, prohibiciones convencionales de enajenar los bienes. Otra cosa son las obligaciones de no disponer, que no tienen trascendencia real, y solo contenido meramente obligacional, que, según las circunstancias, pueden ser aceptadas y producir determinados efectos (obligacionales)», por lo que entiende que «no cabe condicionar a un hipotecante con una prohibición de enajenar».

• **El vencimiento anticipado ante cualquier incumplimiento del acreditado ante sus obligaciones frente al acreditante** (RDGRN de 1 de octubre de 2010). En este punto la citada resolución es muy clara:

*"9. En cuanto a la previsión contenida en el la Cláusula Financiera 2° sobre posibilidad de exigir el reembolso por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la escritura («cualquier incumplimiento del acreditado de sus obligaciones frente a la acreditante»), ha de confirmarse igualmente la calificación registral, por cuanto, como indica la reiterada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de Diciembre de 2009 (vid. fundamento jurídico vigésimo), «resulta desproporcionado atribuir carácter resolutorio a cualquier incumplimiento, pues solo cabe cuando se trata del incumplimiento de una obligación de especial relevancia y en ningún caso accesoria». Recuerda el Tribunal la doctrina jurisprudencial más reciente en la materia (vid. Sentencias de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008), que «sólo admite la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes». Concluyendo el Tribunal que «de entender de otro modo la cláusula, prácticamente se dejaría la resolución del contrato a la discrecionalidad de la Entidad Financiera, con manifiesto desequilibrio para el prestatario, usuario del servicio»."*

• **Por no inscripción, no inscripción en plazo determinado o denegación parcial** (STS de 16 de diciembre de 2009). En este sentido, establece la citada sentencia, que: "no cabe hacer recaer exclusivamente sobre el prestatario la circunstancia de que la hipoteca prevista no se pueda constituir, incluso por motivos ajenos al mismo, y no tiene en cuenta que es de la Entidad Financiera la carga o diligencia de hacer las comprobaciones pertinentes en el Registro antes de suscribir el préstamo".

• **El vencimiento anticipado en caso de procedimiento que lleve aparejado un embargo o en caso de cambio material adverso** (RDGRN 8 de junio de 2011).a este respecto, al citada Resolución establece: "La cláusula 21.1.6 se refiere a la «iniciación» de cualquier procedimiento que lleve aparejado embargo o ejecución de los bienes. Ahora bien, como ha puesto de manifiesto la Sentencia citada del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 en su Fundamento undécimo, «ello supone atribuir a la entidad financiera una facultad discrecional de resolución del contrato por vencimiento anticipado desproporcionada, tanto más que ni siquiera se prevé la



*possibilité pour l'emprunteur de constitution de nouvelles garanties. En conséquence, il ne s'agit pas d'exclure le fait que l'Etablissement Financier maintienne des garanties adéquates, mais d'éviter que n'importe quelle incidence négative dans le patrimoine de l'emprunteur, effective ou éventuelle, puisse servir d'excuse au professionnel pour exercer la faculté de résiliation contractuelle. Pour cela, la clause telle qu'elle est rédigée produit un déséquilibre contractuel et est illicite car elle est abusive. »*

*Hormis le fait que le pacte est étranger au crédit garanti et son effectivité ne diminue pas la garantie réelle et la préférence de l'hypothèque et, de ce point de vue, est contraire à ce qui a été prévu dans les articles 131 et 133 de la Loi Hypothécaire.*

*Pour les mêmes motifs indiqués, l'inscription du point 9 de la clause 21.1 relative au « changement matériel adverse » doit être rejetée. »*

### 3.- Conclusion

Après ce que nous avons vu jusqu'à maintenant, il faut se demander si les clauses d'échéance anticipée que nous devons négocier arduement dans les contrats de financement servent à quelque chose.

A priori, il paraît que beaucoup de ces clauses n'ont pas de sens dans la pratique mais, réellement, nous devons comprendre que ces clauses ont été introduites dans les contrats non pas par un excès d'enthousiasme ni par négligence en utilisant des contrats standards, mais parce qu'il peut arriver que les parties aient convenu que ce type de faits étaient suffisants pour provoquer l'échéance anticipée d'un contrat.

Il est vrai que si certaines clauses peuvent s'avérer un peu exagérées, il faut considérer que nombre d'entre elles servent à anticiper une situation de crise économique du débiteur (saisie des biens, chute de certains ratios, l'excès d'endettement) qui ferait plus difficile la récupération du crédit ou, du moins, très peu conseillée le fait de continuer à lui donner des fonds (v. gr. montants non disponibles d'un crédit).

En conséquence, il faut admettre que si à l'heure de négocier ces contrats toutes les parties sont conscientes du fait les clauses d'échéance anticipée ne vont pas toujours avoir la validité souhaitée, ces clauses reflètent bien les conditions sous lesquelles le créancier est prêt à accorder un crédit au débiteur.

*posibilidad para el prestatario de constitución de nuevas garantías. Por consiguiente, no se trata de excluir que la Entidad Financiera mantenga las garantías adecuadas, sino de evitar que cualquier incidencia negativa en el patrimonio del prestatario, efectiva o eventual, pueda servir de excusa al profesional –predisponerte– para ejercitar la facultad resolutoria contractual. Por ello, la cláusula tal y como está redactada produce un manifiesto desequilibrio contractual, y resulta ilícita por abusiva.»*

*Aparte de que tal pacto es ajeno al crédito garantizado y su efectividad no disminuye la garantía real y la preferencia de la hipoteca y, desde este punto de vista es contrario a lo dispuesto en los artículos los artículos 131 y 133 de la Ley Hipotecaria.*

*Por los mismos motivos indicados debe rechazarse la inscripción del apartado 9 de la cláusula 21.1 relativa al «cambio material adverso»."*

### 3. Conclusión

Después de lo visto hasta ahora cabe preguntarse ¿sirven para algo todas las cláusulas de vencimiento anticipado que solemos negociar de forma tan cansina en los contratos de financiación?

A priori, parece que muchas de ellas carecen de sentido en la práctica pero realmente, cuando se han introducido ese tipo de cláusulas en los contratos debemos entender que se hace, no por un exceso de entusiasmo, ni por dejadez al utilizar contratos estandarizados sino que también puede ser que las partes hayan convenido que ese tipo de hechos son suficientes para provocar el vencimiento anticipado de un contrato. Es cierto que, si bien algunas de las causas pueden resultar un tanto exageradas, hay que tener en cuenta que muchas de ellas sirven para anticipar una situación de crisis económica del acreditado (embargo de bienes, caída de determinados ratios, el exceso de endeudamiento) que hará más difícil la recuperación del crédito o, al menos, muy poco aconsejable el continuar dando fondos al mismo (v.gr. cuantías no dispuestas de un crédito).

Por lo tanto, si bien hay que admitir que a la hora de negociar dichos contratos todas las partes sabemos que no siempre las cláusulas de vencimiento anticipado van a tener la vigencia deseada, sí reflejan las condiciones bajo las cuales el acreedor está dispuesto a dar crédito al deudor.

"La Chambre Franco-Espagnole de Commerce et d'Industrie - "La Chambre " - et les auteurs des " Cahiers Juridiques " publiés avec ce bulletin, ont cherché à ce que toutes les informations qui y figurent soient conformes aux dispositions juridiques existant à la date de clôture de ce bulletin. Ils ne peuvent pas garantir que ça sera le cas ou que les opinions ou les interprétations qui sont reprises dans les " Cahiers Juridiques " soient nécessairement appropriés ou susceptibles d'être évaluées d'une manière différente ou interprétées autrement par des tiers ou par les parties concernées par cette analyse et/ou interprétation.

Les " Cahiers Juridiques " sont diffusés à titre informatif exclusivement. Ainsi, ni " La Chambre " ni les auteurs des " Cahiers Juridiques " assument aucune responsabilité quant aux contenus, aux opinions et interprétations figurant dans ceux-ci. Ils ne se responsabilisent pas pour les dommages et intérêts qu'ils pourraient causer à ceux qui font usage de cette information et/ou cessent (s'abstiennent) d'agir ou agissent suite à une information contenue dans cette publication. " La Chambre " rappelle à ses lecteurs l'intérêt de se faire assister par un conseil légal de qualité et indépendant toujours adapté à leurs besoins."

"La Cámara Franco-Española de Comercio e Industria – "La Chambre" – y los autores de los "Cuadernillos Jurídicos" publicados con esta Revista, han procurado que todas las informaciones contenidas en los mismos se ajustan a las disposiciones legales existentes en la fecha de cierre de la edición, pero no pueden garantizar que tal sea el supuesto ni que las opiniones o interpretaciones que se vierten en los "Cuadernillos Jurídicos" sean necesariamente adecuadas o susceptibles de ser analizadas de manera distinta o interpretadas de otro modo por terceros o por quien compete dicho análisis y/o interpretación.

Los "Cuadernillos Jurídicos" se divulgan a efectos exclusivamente informativos. Así, ni "La Chambre" ni los autores de los "Cuadernillos Jurídicos" asumen responsabilidad alguna por los contenidos de los mismos, ni las opiniones e interpretaciones que en ellos aparecen, ni asumen por tanto responsabilidad alguna por pérdidas y/u otros perjuicios, cualesquiera que sean, que pudieran ocasionarse a quienes hagan uso de estas informaciones y/o actúen o dejen de actuar al amparo o como consecuencia de alguna información contenida en esta publicación. "La Chambre" recuerda a sus lectores la necesidad de obtener un asesoramiento legal de calidad e independiente en cada caso, adaptado a sus necesidades."