

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ

Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche



Trabajo Fin de Grado

LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* Y SU APLICACIÓN JURISPRUDENCIAL

Alumno: Hernández Pérez, Francisco José

Tutor: Ortiz Fernández, Manuel

Grado en Derecho

Curso académico 2021/2022

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN	4
II.	LA CONFIGURACIÓN DE LA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i> EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL	5
	1. Caracteres de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	5
	1.1. Origen	5
	1.2. Concepto	6
	1.3. Requisitos de aplicación	7
	1.3.1 <i>Relaciones obligacionales</i>	8
	1.3.2 <i>Alteración imprevisible, sobrevenida y extraordinaria de las circunstancias</i>	9
	A) Imprevisible y sobrevenida	9
	B) Extraordinaria	10
	C) Excesiva Onerosidad	10
	1.4. Efectos	12
	2. Fundamento técnico jurídico de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	13
	2.1. Causa	14
	2.2. Principio de buena fe	15
	2.3. Equidad	15
	3. <i>Pacta Sunt Servanda</i>	16
	4. Distinción con otras figuras jurídicas afines	18
	4.1. La fuerza mayor	18
	4.2. Imposibilidad sobrevenida de la prestación	19
	4.3. Enriquecimiento injusto	21
III.	LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA POR LOS TRIBUNALES	22
	1. Origen jurisprudencia	22
	2. Crisis económica de 2008	23
	3. Crisis Sanitaria Covid-19	25
	4. Propuesta de modernización del Código Civil	26
	5. Propuesta de modernización por la asociación de profesores	27
	6. Análisis de algunos de los pronunciamientos más relevantes en este ámbito	28
	6.1. Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2013	28

6.2.	Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014	29
6.3.	Auto de la Audiencia Provincial de Valencia de 10 de febrero de 2021	32
6.4.	Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Barcelona de 8 de enero de 2021	33
6.5.	Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Álava de 30 de junio de 2021	36
6.6.	Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Madrid de 28 de julio de 2021	38
IV.	CONCLUSIONES	40
V.	BIBLIOGRAFÍA	42



I. INTRODUCCIÓN.

El principio de obligatoriedad es un pilar fundamental en el Derecho Civil, que vincula a los contratantes a cumplir con lo estipulado. Esto queda reflejado en el artículo 1278 CC, que establece que “los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en la que se haya celebrado siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez”. Sin embargo, una excesiva rigidez en la aplicación de este principio podría dar lugar a resultados injustos. En este sentido, si se produjese una alteración sobrevenida de las circunstancias, se estaría generando, a su vez, una excesiva onerosidad para una de las partes y, por lo tanto, un desequilibrio prestacional en el contrato.

Este es un problema que ha surgido en España de manera recurrente en los últimos años, debido a los periodos graves de crisis que ha atravesado el país, sobre todo durante la crisis económica de 2008 y la actual crisis sanitaria provocada por la pandemia de la Covid-19.

El Código civil español de 1889, a diferencia de la mayoría de los códigos del entorno (tanto europeos como de Latinoamérica), no contempló ninguna solución a este problema, como podría ser una renegociación o, incluso, la resolución de los contratos por la alteración de las circunstancias.

Es en este contexto y bajo ciertas condiciones, es donde la cláusula *rebus sic stantibus* ha aparecido como una válvula de escape a la rigidez del principio *pacta sunt servanda* y como mecanismo corrector del equilibrio entre las voluntades de las partes.

En España, las cada vez más frecuentes crisis de distinta índole, actualmente sufrimos la sanitaria, están provocando alteraciones de carácter contractual que, debido a la pasividad del legislador, hacen resurgir de manera cíclica la necesidad de recurrir a la denominada “jurisprudencia de crisis”. Es por ello que, a pesar de ser la cláusula *rebus sic stantibus* un recurso excepcional que ha sido tratado con mucha cautela, todo parece indicar que en situaciones de crisis se produce una “normalización” desde una perspectiva jurisprudencial con el correspondiente retorno a la “excepcionalidad” de su aplicación tras la finalización de la crisis. No obstante, se ha de reflexionar si es necesaria una regulación de dicha cláusula o debemos de continuar con la actual situación cíclica.

El objetivo de este trabajo es analizar la cláusula *rebus sic stantibus*, partiendo desde su origen, requisitos de aplicación, así como sus efectos, continuando por definir los principios generales del derecho en materia contractual, con especial consideración del principio *pacta sunt servanda*. Por otro lado, se realizará una distinción de la cláusula con respecto a otras

figuras afines del Derecho. Analizaremos, además, la evolución jurisprudencial que ha tenido y, por último, nos adentraremos en el estudio de las distintas posturas sobre la posible regulación de dicha cláusula, concluyendo con nuestra opinión personal sobre la particular valoración de la aplicación de esta figura y si merece o no ser regulada.

II. LA CONFIGURACIÓN DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

1. Caracteres de la cláusula *rebus sic stantibus*.

1.1. Origen.

Coexisten múltiples tesis sobre el origen de la cláusula *rebus sic stantibus*. No obstante, de manera casi unánime se ha llegado a la afirmación de que tiene sus primeras manifestaciones en el derecho romano, como se puede apreciar en el Corpus iuris Civilis de Justiniano en el que se encuentran textos de Africano y Séneca que se han considerado como fundamentales para la construcción de la cláusula.

Por otro lado, también se produjeron diversos pronunciamientos en el Derecho Canónico, en los que se diferenciaba que los contratos que tuvieran tracto sucesivo o dependencia en el futuro debían entenderse estando así las cosas y no por la aparición de algo nuevo.

Durante la época medieval, autores como Graciano o Santo Tomás de Aquino¹, defendían que los contratos de tracto sucesivo o dependiente del futuro se entendían obligatorios mientras las cosas siguieran de una forma similar. Es por ello que los tribunales eclesiásticos aplicaban esta teoría debido a que entendían que, si se producía algún tipo de injusticia durante la vigencia de un contrato, continuar con su aplicación supondría ir en contra de la moral cristiana.

Sin embargo, otros autores atribuyen el origen de esta cláusula a los posglosadores de los siglos XIV a XVI. Cabe destacar a Baldo de Ubaldis², que consideraba que las voluntades debían de mantenerse *rebus sic stantibus*, considerando además que dicha cláusula estaba

¹ De Aquino, Santo Tomás, *Suma Teológica*, Libro II, pp. 110 y ss.

² De Ubaldis, Baldo, *In Decretalium*, Vol. Commentaria (Venetiis 1595), pp. 256 y ss.

implícita en cualquier tipo de contrato, doctrina datada en la Edad Media de Italia y que llegó a España durante el siglo XVI.

La codificación y aplicación de esta cláusula se extendió por Italia y Alemania, siendo recogida por el Código bárbaro de 1756, el prusiano de 1794 y el austriaco de 1812. En todo caso, cayó en desuso hasta que, como consecuencia de las dos guerras mundiales, recobró vigencia en las codificaciones modernas.

En España, tras el final de la guerra civil española en el año 1939, esta cláusula cobró gran relevancia siendo aplicada por primera vez por el Tribunal Supremo en la STS de 14 de diciembre de 1940. Su aplicación fue necesaria debido a la situación de crisis en la que quedó sumergida España, situación que provocó numerosos desequilibrios contractuales.

1.2. Concepto.

La cláusula *rebus sic stantibus* debe de entenderse como aquella cláusula implícita en todo contrato, según la cual las prestaciones tienen que cumplirse en los términos pactados siempre y cuando se mantengan las circunstancias que se tuvieron en cuenta en el momento de la perfección del contrato, de tal forma que si se produce una alteración de las circunstancias que provoque un desequilibrio irracional, ha de restablecerse.

Pese a no existir una definición exacta de la cláusula, los tribunales han tratado de dar forma y significado a la misma, siempre con la premisa de la excepcionalidad de su aplicación. Precisamente por este motivo, cuando definimos la cláusula *rebus sic stantibus*, nos referimos a ella como una figura eminentemente jurisprudencial puesto que carece de regulación en nuestro Código Civil, siendo su aplicación posible únicamente a través de los tribunales.

La doctrina de la cláusula *rebus*, sostenía que los contratos que tienen dependencia de futuro se entienden válidos siempre y cuando se mantengan las circunstancias que se tuvieron en cuenta en el momento de la perfección del contrato, es decir, el deudor podría liberarse de sus obligaciones, en virtud de esta cláusula, si se produjese una alteración sobrevenida de las mismas, que provocase un desequilibrio entre las partes del contrato. Con su aplicación se pretende que exista una disposición general que faculte la revisión o incluso resolución del contrato cuando se produjeran dichas circunstancias, quedando la obligatoriedad del contrato vinculada a la permanencia de las condiciones.

Autores como Díez Picazo³, definen la cláusula *rebus sic stantibus* como la regla según la cual “una alteración de las circunstancias que fueron tenidas en cuenta por las partes en el momento de contraer la obligación produce la resolución del vínculo contractual o su revisión por vía judicial”. Según el mencionado autor, la alteración ha de suponer una ruptura, en la equivalencia de las prestaciones, además de ser totalmente imprevisible de forma que ninguna de las partes se encuentre obligada a soportar el cambio producido.

Podemos decir que la cláusula tiene un carácter revisor, puesto que no se aplica cuando se produce un cambio de manera sobrevenida de las circunstancias, si no, cuando a causa de dicha alteración, ya no existe una relación de igualdad entre las partes contratantes, además, tiene carácter subsidiario debido a que solo es posible su aplicación cuando no se puede recurrir previamente a cualquier otro recurso legal o contractual al que acudir para restablecer el equilibrio contractual.

Podemos concluir, que la cláusula *rebus sic stantibus* es una figura de construcción doctrinal y jurisprudencial a la que han acudido los tribunales como consecuencia de la no existencia de regulación positiva de la figura y con su aplicación se pretende que exista una disposición general, que faculte la revisión o resolución del contrato por una alteración sobrevenida de las circunstancias, que provoque un desequilibrio entre las partes contratantes.

1.3. Requisitos de aplicación.

La aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* por los tribunales, como medio para restablecer los posibles desequilibrios contractuales que se puedan producir, siempre ha sido extremadamente restrictiva y haciendo énfasis en su carácter excepcional, por lo que su aplicación siempre se ha llevado a cabo de una manera muy limitada. Los requisitos para llevarla a cabo, como consecuencia, son de creación jurisprudencial. En este sentido, el Tribunal Supremo ha reiterado los que deben concurrir para poder aplicarla en cada caso concreto.

- Relaciones obligacionales de larga duración o tracto sucesivo
- Alteración imprevisible, sobrevenida y extraordinaria de las circunstancias.
- Excesiva onerosidad de la prestación a la luz de las circunstancias sobrevenidas.
- Inexistencia de medios alternativos a la *rebus* para evitar el perjuicio causado a una de las partes

³ Luiz Díez, Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Edición II, Madrid, 2008.

1.3.1 Relaciones obligacionales.

Uno de los primeros requisitos que deben cumplirse para poder examinar la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* es la existencia de un periodo de tiempo entre el momento de la celebración del contrato y el de la ejecución del mismo. Es en este espacio de tiempo es cuando puede producirse una alteración de las circunstancias, en este sentido hay dos tipologías de contratos que debemos tener en cuenta para su aplicación:

a) Contrato de tracto sucesivo.

Los contratos de tracto sucesivo se contraponen a los contratos de tracto único porque en los primeros el contratante o los contratantes (en caso de obligaciones sinalagmáticas), están obligados a una serie de prestaciones u obligaciones de ejecución reiterada durante la vigencia del contrato. Sin embargo, en los contratos de tracto único, como en la compraventa, el contratante o contratantes deben cumplir su obligación en un solo acto.

Con carácter general, la jurisprudencia sólo admite aplicar la cláusula a contratos de tracto sucesivo, no obstante, no puede desconocerse la existencia de alguna sentencia que reconoce su aplicación a contratos de tracto único como la compraventa con precio aplazado o la opción de compra, si bien su aplicación a este tipo de contratos es, si cabe aún más excepcional.

b) Contratos de larga duración.

Con respecto a este tipo de contratos es difícil determinar cuándo se trata de contratos de larga o corta duración, debiendo de prestar especial atención a cada caso concreto y tener en cuenta si dichos contratos establecen periodos de tiempo prorrogables y, en su defecto, la tácita reconducción regulada en el Código Civil para los contratos de arrendamiento.

El tribunal supremo ha reiterado de forma pacífica que la cláusula “*rebus*”²² solo podrá aplicarse a los contratos de larga duración y de tracto sucesivo, ya que entiende que no tiene sentido que surja un riesgo imprevisto en un corto periodo de tiempo.

Esto queda reflejado por primera vez en la STS, de 15 de noviembre⁴, rechazaba la aplicación de la cláusula en un contrato de compraventa, por ser un contrato de tracto único

⁴ STS 15 noviembre 2000 (RJ 2000/9214).

en el que se aplica la regla *periculum temporis*, es decir que el riesgo que existe es que la cosa se pierda por fuerza mayor antes de su entrega al comprador.

1.3.2. *Alteración imprevisible, sobrevenida y extraordinaria de las circunstancias.*

Para que se pueda suspender, modificar o incluso resolver el contrato, deben de producirse una serie de cambios imprevisibles y extraordinarios de las circunstancias que existían en el momento de su perfección.

A) Imprevisible y sobrevenida.

La alteración de las circunstancias que motiven un cambio en el contrato debe de ser imprevisible y sobrevenida. Tiene que tratarse de un riesgo que no es inherente al tipo de contrato y que ninguna de las partes haya tenido posibilidad de prever que se pudiese producir en un futuro. Este cambio puede ser resultado de una catástrofe natural, una guerra, crisis económica o una pandemia sanitaria como estamos sufriendo actualmente.

Dicha alteración de las circunstancias se ha de producir entre el momento de la celebración del contrato y el momento del cumplimiento de la prestación. En este sentido, un corto espacio de tiempo entre la fecha del contrato y la ejecución de sus obligaciones por parte de los contratantes podría ser insuficiente para invocar la aplicación de la cláusula.

Con respecto al requisito de imprevisibilidad, hemos de relacionarlo con el carácter de subsidiariedad que tiene la cláusula. Es decir, tan solo podrá aplicarse, como hemos mencionado anteriormente, cuando el contrato no contemple otros mecanismos para adaptar las obligacionales de las partes contratantes a los riesgos que hayan previsto. De esta forma, se descarta la aplicación de la rebus por ejemplo en los contratos con cláusulas de actualización de la renta, esto se puede apreciar entre muchas en la sentencia del STS de 27 de abril⁵, cuando entiende

“(…) que el transcurso del tiempo en contratos de tan prolongada duración como son los de arrendamiento, y la transformación económica de un país, producida, entre otros motivos, por dicho devenir, no puede servir de fundamento para el cumplimiento de los requisitos requeridos por la jurisprudencia para llegar a la existencia de un desequilibrio desproporcionado entre las prestaciones fundado en circunstancias imprevisibles, pues las circunstancias referidas no pueden tener tal calificación; en efecto, el contrato suscrito por los litigantes, en previsión, ya desde

⁵ STS 27 abril 2012 (RJ 2012/4714).

su inicio, de la gran duración del arrendamiento, contiene cláusulas de actualización de renta (...)”.

A la luz de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, es esencial que a la hora de analizar la imprevisibilidad del cambio de circunstancias se tenga en consideración la base del negocio, del tipo de contrato firmado entre las partes en el contexto económico y negocial en el que incide.

Es decir, para la aplicación de la cláusula, es necesario que la alteración de las circunstancias no se encuentre expresamente establecida en el contrato como un riesgo que deba de asumir cualquiera de las partes.

B) Extraordinaria.

La previsión de una alteración extraordinaria de las circunstancias, no la convierte en ordinaria. Lo extraordinario es todo aquello fuera de lo común, se pueda prever o no, aquello que se da en muy raras ocasiones. Es por ello que, a diferencia de lo que ocurre con la imprevisibilidad cuya objetividad o subjetividad es discutible (ya que debemos de tener en cuenta las características personales de los contratantes), en cuanto a lo extraordinario su calificación siempre será de índole objetiva.

C) Excesiva Onerosidad.

La excesiva onerosidad ha sido aportada por el *Codice Civile* y su razón de ser se fundamenta en los principios de buena fe y equidad, según los cuales, no se puede tolerar en Derecho, que, por una modificación en las circunstancias posteriores a la celebración del contrato, alguna de las partes pueda enriquecerse de manera injusta a costa de la otra.

Las circunstancias sobrevenidas tienen que causar una excesiva onerosidad, por tanto, no es suficiente que el cumplimiento implique una mayor onerosidad si no que debe de tratarse de una alteración de la base del negocio o base económica del contrato, es decir, que la prestación se haya convertido tan gravosa que se esté en entredicho el cumplimiento o mantenimiento del contrato.

El Tribunal Supremo ha considerado que el desequilibrio entre las partes contratantes es un requisito fundamental para la aplicación de la cláusula, como se puede apreciar en la STS de 4 de diciembre de 1985⁶:

⁶ STS 4 de diciembre 1985 (RJ 1985/6519).

“El presupuesto fundamental para la admisión de la cláusula rebus sic stantibus es la existencia de una desproporción fuera de todo calculo entre las prestaciones de los contratantes que aniquile el equilibrio de las prestaciones, desequilibrio que habría de ser debido a una alteración extraordinaria de las circunstancias devenida de una forma imprevisible”.

La excesiva onerosidad debe de significar un desequilibrio en el contrato en términos económicos, pero que no provoque la imposibilidad de su prestación puesto que en ese caso estaríamos ante la figura de imposibilidad sobrevenida, además el perjudicado por dicho desequilibrio deberá de probar que dicha alteración de las circunstancias afecta directamente a la base del negocio o que simplemente es necesario una renegociación del contrato adaptándolo a la nueva realidad.

Son numerosas las sentencias del Tribunal Supremo, que han establecido los requisitos para que dicha onerosidad sea considerada como excesiva, como podemos apreciar en la STS de 30 de junio de 2014⁷ que señala lo siguiente:

“Su incidencia debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado, y considerando que se produce tal hecho cuando la excesiva onerosidad operada por dicho cambio resulte determinante tanto para la frustración de la finalidad económica del contrato (viabilidad del mismo), como cuando represente una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato)”.

El término conmutatividad del contrato, expuesto en la sentencia citada, no quiere decir que se deba de tener intacta la equivalencia de las prestaciones asumidas por las partes desde el momento de la perfección del contrato hasta su ejecución en un futuro, en este sentido nos encontramos con la STS de 17 de septiembre de 2010⁸ que afirma lo siguiente:

“(…) Lo expuesto supone que, una vez perfeccionada la compraventa, la dilación en su consumación puede suponer que, por la revalorización o depreciación de la cosa vendida, el precio pactado no coincida con el que se fija usualmente para la adquisición o venta de bienes similares”.

Resumiendo lo expuesto, con esta cláusula se pretende que las dos partes estén en igualdad de condiciones, mediante la modificación del contrato para que la parte que estaba

⁷ STS 30 de junio 2014 (RJ 2014/3526).

⁸ STS 17 de diciembre 2010 (2010/8865).

aventajada iguale posiciones con la perjudicada, a fin de evitar lo que técnicamente se conoce como excesiva onerosidad y no podrá ser aplicada cuando el evento que produce el desequilibrio entre las prestaciones entra en el riesgo normal del contrato o debería de haber sido previsto por las partes contratantes.

1.4. Efectos.

Los diversos pronunciamientos del Tribunal Supremo (STS 30 de junio de 2014) sobre la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, y la doctrina mayoritaria, han establecido que, en el ordenamiento español, la finalidad principal de esta regla es la revisión, y el mantenimiento de los intereses económicos del contrato o aunque no es lo preferible, su resolución, ya que la resolución del contrato significaría perder los derechos que se había propuesto adquirir con la celebración del contrato.

El objetivo principal es mantener el contrato, pero en unos términos y condiciones diferentes a los inicialmente pactados con el fin de lograr mantener el equilibrio contractual, evitando, en la medida de lo posible, la resolución del contrato, puesto que esta medida impondría pérdidas económicas aún mayores para las partes contratantes y podría además involucrar a terceros generando así una situación aún más complicada.

La doctrina y jurisprudencia mayoritaria, defiende el carácter de reajuste de la relación contractual, salvaguardando todo lo posible el principio de vinculación contractual y la conservación del negocio. El Tribunal Supremo se ha pronunciado en diversas ocasiones a favor, como se puede apreciar en la STS 10 de febrero de 1997⁹, 20 de febrero de 2001¹⁰ o 17 de enero de 2013¹¹. También hay pronunciamientos permiten la resolución del contrato como la STS de 23 de marzo de 1988¹² o incluso que admitan la revisión y subsidiariamente la resolución del contrato.

Para que un contrato pueda ser objeto de revisión, debe de ser válido en todos sus extremos y frente al cual no pueda aplicarse ningún tipo de medida, puesto que debemos de recordar el carácter subsidiario de la cláusula.

En nuestro ordenamiento español, el principal problema que ha encontrado dicha cláusula para su aplicación es la falta de apoyo normativo positivo. Es por ello que depende

⁹ STS 10 de febrero 2010 (RJ 1997/665).

¹⁰ STS 20 de febrero (2001/1940).

¹¹ STS 17 de enero 2013 (RJ 2013/1819).

¹² STS 23 de marzo 1988 (RJ 1988/2228).

de la interpretación subjetiva que cada juez o tribunal haga del cumplimiento de los requisitos exigidos, siendo en la mayoría de las ocasiones descartada por contradecir el principio *pacta sunt servanda* recogido en el artículo 1258 CC.

La mayoría de sentencias se inclinan por la revisión contractual conforme a los principios de equidad, buena fe y por el mantenimiento del equilibrio contractual; misma línea que se sigue para el reconocimiento de la onerosidad sobrevenida y para la aplicación de la cláusula.

Por último, con respecto al posible efecto resolutorio, esto solo será posible cuando las partes no hayan alcanzado un acuerdo o no sea posible lograr un equilibrio contractual por otra vía. Los términos de la resolución que adopte el juez deben de ir encaminados en la medida de lo posible a la compensación del equilibrio de las prestaciones, pese a que es difícil que en contratos de tracto sucesivo o de ejecución prolongada se logre restablecer el equilibrio contractual inicial, puesto que ya se han soportado unos gastos inherentes a la realización del propio contrato.

2. Fundamento técnico jurídico de la cláusula *rebus sic stantibus*.

A lo largo de la historia del derecho español, desde el ordenamiento de Alcalá (1348) y posteriormente desde el Código Napoleónico (1804), se proclama el principio de la autonomía de la voluntad en la contratación lo que provocó que la *rebus sic stantibus* no fuese acogida por el ordenamiento español.

El Código Civil español recoge la fuerza contractual de la voluntad de las partes (*pacta sunt servanda*), tal y como refleja el artículo 1091 CC que establece que “Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos”. No obstante, con respecto a esta obligación de lo pactado encontramos como excepción los límites estipulados en el art 1255 CC.

En resumen, el *pacta sunt servanda* establece que, una vez se ha perfeccionado el contrato, este no podrá ser modificado salvo en los supuestos establecidos por ley. Como regla general, este principio suele ser el eje central en materia contractual de los ordenamientos jurídicos, mostrándose reacios a admitir la modificación o incluso resolución de los contratos, a pesar de que hayan surgido circunstancias extraordinarias e imprevisibles que dificulten el cumplimiento de este.

Por este motivo, la doctrina española, para la aplicación de la cláusula ha tenido que buscar respaldo jurídico en diversas teorías, entre las que se encuentran la doctrina del enriquecimiento injusto y sin causa, la teoría de la buena fe, la equidad o la doctrina del riesgo imprevisible.

El Tribunal Supremo ha realizado diversos pronunciamientos sobre su aplicación, destacando siempre el carácter excepcional de la cláusula, intentando preservar la fuerza obligatoria de los contratos. Es por ello que alguna de estas teorías no encaja con los requisitos y presupuestos que viene exigiendo el Tribunal Supremo. Sin embargo, alguna de estas teorías se ha empleado como fundamento para la aplicación de esta cláusula, en la medida en que han sido reconocidas por el Tribunal Supremo. Es el caso de las teorías de la buena fe y de la equidad, que han sido reconocidas como posible justificación para su aplicación.

2.1 Causa.

Los defensores de la doctrina de la causa entienden que para que un contrato tenga razón de ser, no solo debe de existir una causa en el momento de su iniciación, sino que ha de existir hasta su total perfección. Esto cobra gran importancia en los contratos de tracto sucesivo.

En este sentido, puede suceder que la causa originaria del contrato haya pasado a tener una serie de defectos, provocando así una nula voluntad por una de las partes contratantes en cuanto a proseguir con la ejecución del mismo y generando, a su vez, una causa injusta por parte de la parte que quiera continuar de pedir el cumplimiento del mismo.

Entre los autores que han defendido esta tesis cabe destacar a Diez-Picazo¹³, para quien el fundamento objetivo de la doctrina *rebus* se encuentra en la ruptura del mecanismo causal debido a la aparición de una circunstancia de manera sobrevenida e imprevisible. El citado autor entiende la causa del contrato como la función concreta que este cumple y esta función desaparece total o parcialmente cuando queda roto el equilibrio entre las prestaciones o cuando resulta imposible.

Por otro lado, en contra de esta postura, existen autores que afirman que en el caso de que la causa sea uno de los elementos esenciales del contrato y la falta de esta provoque la no producción de los efectos del mismo, como requisito esencial, una vez cumplido su objetivo se agota su contenido. A este respecto, entienden que prolongar su eficacia más allá

¹³ Diez Picazo, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial I*, Civitas, 2012, pp. 168 y ss.

del momento de la creación del vínculo contractual es confundir los dos periodos que existen a lo largo de un contrato, es decir, la falta de la causa solo se podría alegar en el momento inicial del contrato y no hasta su perfección.

2.2 Principio de buena fe.

Se podría decir que, en materia contractual, el principio de buena fe es el principio con más fundamento para justificar la excepción a la voluntad inicial de las partes.

Esto se puede apreciar en el artículo 1258 CC “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y ley”.

El principio de buena fe es entendido como aquella regla de conducta no escrita, que dependerá de la sociedad en la que rija y vincula a todos los miembros de aquella. En virtud de este, cada miembro de una sociedad espera que la actuación del resto sea aceptada por las reglas del mismo. Es por ello que, según este, en materia contractual ambas partes contratantes esperan de la otra una actuación correcta, tanto en la fase precontractual como en la fase ejecutiva. Sin embargo, al no existir ninguna norma específica que lo regule, solo puede servir para resolver lagunas del contrato y así conseguir distribuir el riesgo de manera ejecutiva entre las partes.

La fundamentación de la figura *rebus in idem*, es generalmente admitida por la doctrina. Además, la jurisprudencia también ha recurrido a dicho principio y ha sido tradicionalmente la justificación más usada por los tribunales destacando, en este sentido, la STS de 30 de junio 2014.

Si tenemos en cuenta que el artículo 1258 CC establece que los contratos deben perfeccionarse conforme a la buena fe, es por ello que tiene sentido que sea la fundamentación principal de la cláusula puesto que, si permitiéramos que se pudieran producir desequilibrios en las obligaciones de las partes, estaríamos vulnerando el principio de la buena fe amparado por el Derecho. En ese sentido, podemos encontrar la STS de 30 de junio de 2014.

2.3 Equidad.

Parte de la doctrina científica invoca la equidad como base jurídica de la *rebus sic stantibus* puesto que entienden que bajo su amparo podrían modificarse las estipulaciones del contrato cuando se produjese un desequilibrio entre las prestaciones.

Entre los autores que defienden esta teoría, cabe destacar a Betti¹⁴, que consideraba que la razón de ser de las relaciones del Derecho de obligaciones es el principio de cooperación y ajustándose a los imperativos de la fórmula adoptada por el artículo 1467 *Codice Civile*, encuentra la razón para poder llevar a cabo la resolución del contrato, en caso de sobrevenida onerosidad, en una exigencia de la equidad, entendiéndose como equidad de la cooperación.

Es decir, para Betti, el remedio a la sobrevenida excesiva onerosidad no se debe a una voluntad marginal o a un elemento causal, sino a una exigencia de equidad en la cooperación entre deudor y acreedor en cuanto a la distribución de los riesgos que sobrepasan el *alea* normal del contrato.

Por otro lado, entre los autores que no están conformes a esta teoría, cabe destacar a Messineo¹⁵, para quien la equidad no es la solución principal ante una excesiva onerosidad, sino más bien un criterio a tener en cuenta para adoptar soluciones, ya que considera que la principal solución es la resolución del contrato. La equidad se puede considerar como una medida legislativa que sirve para adoptar otras medidas.

En nuestro Código Civil, se contempla la equidad en el artículo 3-2 que dice “La equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas, si bien las resoluciones de los Tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en ella cuando la ley expresamente lo permita”. Tras la lectura de este artículo, podemos apreciar la dificultad de fundamentar la *rebus* bajo este principio, pues para que fuera posible su aplicación se necesitaría de una ley que lo autorizase expresamente.

3. *Pacta Sunt Servanda.*

Este principio tiene sus orígenes en el Derecho Canónico e Internacional Privado e inicialmente se acogió con la intención de reforzar la vinculación entre las partes contratantes.

Encontró su reflejo en el artículo 1091 CC, que establece lo siguiente: “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes deben de cumplirse a tenor de los mismos”.

¹⁴ Emilio Betti, *Teoria Generale delle Obbligazioni*, Milano Giuffrè, Tomo I, 1953, p.10.

¹⁵ Francisco Messineo, *Doctrina General del Contrato II*, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1952, pp.395 ss.

El *pacta sunt servanda* surge como consecuencia del principio de autonomía de la voluntad y su función principal es aportar seguridad jurídica. Como regla general, en virtud de este principio, ambas partes contratantes deben de cumplir con sus obligaciones contractuales en sus estrictos términos. No obstante, dichos términos no pueden ser contrarios a la ley, moral ni al orden público tal y como se establece en los artículos 1255 y 1258 CC.

Así, destaca el primero de los preceptos que “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, al amoral ni al orden público”. Por su parte, el segundo indica que “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, el uso y a la ley”.

El *pacta sunt servanda* es un principio fundamental en nuestro sistema jurídico ya sea de Derecho Civil, Mercantil, Derecho Internacional etc. Sin embargo, en el ámbito contractual y en supuestos muy extraordinarios podría dejarse sin efecto este principio y resolverse el contrato o modificarse si por alteración de las circunstancias de manera sobrevenida, cuando una de las partes contratantes estuviera actuando de manera contraria al principio de buena fe o al orden público tal y como se establece en los artículos ya citados.

Como punto de partida, podríamos pensar que el principio *pacta sunt servanda* y la *rebus sic stantibus* son completamente distintos y por lo tanto existen dos posiciones enfrentadas, quienes defienden la primacía de aplicación del *pacta sunt servanda* y quienes defienden la aplicación de la *rebus*.

Históricamente el *pacta sunt servanda* ha sido una regla base de nuestro ordenamiento jurídico mientras que la *rebus* es una cláusula cuya aplicación ha sido constantemente rechazada por el Tribunal Supremo.

Encontramos argumentos a favor de la convivencia entre el principio y la cláusula, como la del autor Castiñeira Jerez¹⁶, que afirma que “La relación entre *pacta sunt servanda* y distribución de riesgos no es de jerarquía, sino de complemento. El principio *pacta sunt servanda* no es absoluto ni limitado. Sus límites son los dispuestos en el art 1255 CC junto con la teoría general del contrato”. Esto quiere decir que, como regla general, debe de prevalecer

¹⁶ Castiñeira Jerez, Jorge, *Pacta Sunt Servanda, Imprevisión Contractual y Alteración Sobrevenida de las Circunstancias*. Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial, 2012, ISSN 1139/7179, N° 12, pp 71-106.

el respeto al contrato y, de manera excepcional y complementaria, tendría que aplicarse la *rebus*.

En resumen, no debería de existir una confrontación entre el presente principio y la *rebus*, sino que la idea es que se consiga un equilibrio justo en cuanto al momento en el que se debe de aplicar cada uno.

Autores como Albiñana Cilveti¹⁷ se posiciona a favor de la aplicación de la *rebus* con la siguiente afirmación: “La cláusula *rebus* supone una flexibilización y factor mitificador del rigor del principio *pacta sunt servanda*, en virtud del cual el contrato es fuente de obligaciones que han de cumplirse con arreglo a lo convenido (art 1091, 1255 y 1278 del Código Civil), siempre que con adecuación a las pautas de la buena fe (art 8 y 1258 CC); pues con la aplicación de la cláusula *rebus* se acepta que una alteración de las circunstancias del contrato puede conducir a la resolución de este o a una adaptación entre las partes contratantes”.

4. Distinción con otras figuras jurídicas afines.

4.1. La fuerza mayor.

La fuerza mayor es una figura jurídica que sirve principalmente para exonerar de responsabilidad del deudor en el caso de que se haya producido una circunstancia imprevisible e inevitable que altere las condiciones de unas obligaciones contractuales¹⁸.

La fuerza mayor se encuentra regulada en el artículo 1.105 del CC, el cual señala que “Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los que en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”.

Para que pudiese operar esa exención de responsabilidad, el acontecimiento debe de cumplir con los siguientes requisitos:

- Debe de tratarse de un hecho no imputable al deudor.
- Debe suponer el cumplimiento de un acto imposible.

¹⁷ Civelti Albiñana, Ignacio, *La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula “rebus sic stantibus” y su aplicación a las operaciones inmobiliarias*. Revista *Actividad Jurídica Uriá Menéndez*, 2018, ISSN 1578/956X, N° 49.

¹⁸ M.ª I. Atienza Navarro, S. Carrión Olmos, P. Chaparro Matamoros, M. Clemente Meoro, J.R de Verda y Beamonte, J. Estruch Estruch, R. Guillen Catalán, M.ª T. Martín García de Leonardo, L. M.ª Martínez Velencoso, M.ª J. Monfort Ferrero, J. Plaza Penades, M.ª J. Reyes López, A. Serra Rodríguez, J. A. Tamayo Carmona, *Derecho Civil II obligaciones y contratos*, 3º Edición, Tirant Lo Blanch, pp 77-101.

- Debe ser imprevisto, o bien previsto pero inevitable.
- El suceso fortuito o inevitable debe ser causa y tener como consecuencia el incumplimiento de la obligación.

Si se cumpliera con todos los presupuestos de aplicación ya citados podría producirse una exoneración total de la responsabilidad del deudor por incumplimiento. No obstante, hay excepciones como el caso de las obligaciones genéricas en las que no se opera la excepción de la fuerza mayor, ya que la cosa genérica se puede sustituir por otra de igual género (*genus nunquam perit*) y las excepciones previstas en el art 1.105 CC.

Una vez hecha una breve introducción de esta figura jurídica, pasamos a compararla con la *rebus*. La principal similitud entre estas figuras es que en ambas su campo de aplicación reside en la imprevisibilidad de acontecimientos sobrevenidos que tengan una incidencia directa en las relaciones contractuales. Sin embargo, para que la fuerza mayor pueda actuar, dicho acontecimiento debe de provocar que le resulte imposible al deudor cumplir con su obligación, mientras que en la *rebus* dicho acontecimiento debe de dificultar o encarecer de forma muy elevada que el deudor pueda cumplir con la obligación. Otra diferencia sería el tipo de obligaciones a las que afecta cada figura, puesto que la fuerza mayor solo afecta a las obligaciones de dar o hacer mientras que la *rebus* abarca cualquier tipo de relación contractual, aunque tenga especial protagonismo en las relaciones de tracto sucesivo. Por último, tenemos que destacar que la razón de ser de la figura jurídica fuerza mayor radica en su carácter exonerador, dejando por extinguida la relación contractual que existiese, mientras que la razón de ser de la *rebus* reside en una continua búsqueda del equilibrio entre las partes contratantes priorizando, siempre en la medida de lo posible, adaptar las obligaciones de las partes contratantes para así poder mantener el vínculo contractual y, en último término, si fuere imposible, sí se produciría la resolución del contrato.

4.2 Imposibilidad sobrevenida de la prestación.

La imposibilidad sobrevenida es un supuesto de incumplimiento definitivo de la obligación basado en que la prestación, bien por vía legal o bien porque físicamente resulta imposible de cumplir. Se encuentra regulada en los artículos 1.182 y 1.184 CC¹⁹.

¹⁹Faus, Manuel: *Obligaciones y contratos*. 1ª edición, 2022. Madrid, Vlex, pp 147.

Art 1.182: “Quedará extinguida la obligaci3n que consista en entregar una cosa determinada cuando ésta se perdiere o destruyere por culpa del deudor y antes de haberse éste constituido en mora”.

Art 1.184: “Quedará liberado el deudor cuando la obligaci3n resultase legal o físicamente imposible”.

Para que la imposibilidad sobrevenida pueda provocar la extinci3n de la obligaci3n, por parte del deudor se deben de cumplir una serie de requisitos derivados del artículo 1.182 CC que son los siguientes:

- Ausencia de culpa del deudor, es decir, la pérdida debe de producirse por una causa ajena al deudor y en el momento en el que la cosa no est  bajo su posesi3n, puesto que, si se encontrara bajo su posesi3n será considerado como culpable en virtud del art 1.183 CC, tal y como se puede apreciar en la STS del 28 de enero de 1998.
- No hallarse el deudor en situaci3n de mora.
- Si se trata de una obligaci3n de dar, la cosa debe ser específica o determinada.

Si no se cumplieren estos requisitos, no se producirá la extinci3n de la obligaci3n, sino que se transforma en el cumplimiento por equivalente y la posible indemnizaci3n por daños y perjuicios.

Una vez realizada una breve introducci3n de esta figura jurídica pasamos a comprarla, de nuevo, con la *rebus*. En un primer lugar nos encontramos que, de la misma forma que pas3 anteriormente, a diferencia de la imposibilidad sobrevenida, la *rebus* no necesita que se produzca una imposibilidad de la prestaci3n para poder actuar, sino que se produzca un cambio imprevisible de las circunstancias que provoque un desequilibrio prestacional provocando que a una de las partes le resulte excesivamente oneroso cumplir con su obligaci3n. Además, la imposibilidad sobrevenida se centra en la liberaci3n del deudor de sus obligaciones y por otro lado, la *rebus* busca lograr un equilibrio econ3mico tras dicho cambio imprevisible para poder continuar así con el vínculo contractual.

Por último, mientras que la imposibilidad sobrevenida solo libera de la obligaci3n en lo supuestos de entrega de una cosa o de hacer, es decir, no se aplica a las obligaciones genéricas y muy en especial las de pago por dinero, la *rebus* actúa en cualquier tipo de contrato. Cabe mencionar, con respecto a las obligaciones de pago, la STS 820/2013 de 17 de enero²⁰, que

²⁰ STS 17 de enero de 2013 (RJ 2013/1819).

desestimó la aplicación de la imposibilidad sobrevenida al no considerar las dificultades para pagar o la insolvencia del obligado motivo de extinción de la obligación.

4.3 Enriquecimiento injusto.

Se habla de enriquecimiento injusto cuando se produce un desplazamiento en los bienes o ventajas entre un patrimonio que se enriquece y otro que se ve empobrecido a su vez, todo ello sin causa que lo justifique.

No obstante, para su aplicación el Tribunal Supremo, a través de varias sentencias (STS 31 de marzo 1992, STS 19 de julio de 2012, STS 24 de junio de 2020), ha ido estableciendo una serie de requisitos:

- Que la persona demandada haya disfrutado de una ventaja patrimonial o de cualquier índole sin causa alguna que lo justifique.
- Que la persona demandante haya sufrido a su vez una disminución de su patrimonio.
- Que la parte demandante no haya podido hacer valer el derecho mediante otra acción.

Es necesario que para poder invocar su aplicación se estén cumpliendo todos y cada uno de sus requisitos, como se puede apreciar en la SAP Madrid de 16 de febrero de 2017²¹:

“La demandada no acreditó la concurrencia de los requisitos exigidos para la prosperabilidad de la acción de enriquecimiento injusto, negando la existencia de empobrecimiento del actor materializado en el declive económico del negocio”.

Además, no debemos olvidar su carácter subsidiario, es decir, no podrá ser invocada esta figura si el empobrecido dispone de otros medios para hacer valer su derecho, como se puede apreciar en la STS de 14 de junio de 1999²²:

“La acción de enriquecimiento injusto deba entenderse subsidiaria, en el sentido de que cuando la ley concede acciones específicas en un supuesto regulado por ella para evitarlo, son tales acciones las que se deben ejercitar y ni su fracaso ni su falta de ejercicio legitiman para el de la acción de enriquecimiento”.

Esta cláusula puede provocar confusión con la *rebus* puesto que en ambas se sufre un desequilibrio en las prestaciones. Sin embargo, mientras que en el enriquecimiento injusto se produce un aumento de patrimonio de manera injustificada por una de las partes contratantes, en la *rebus* no tiene por qué ser así, sino que se produce un desequilibrio

²¹ SAP Madrid de 16 de febrero de 2017 (RJ 2017/29831).

²² STS 14 de junio de 1999 (RJ: 1999/4105).

prestacional entre las partes, pudiendo haber o no aumento patrimonial en alguna de ellas. Por último, como última diferencia entre estas figuras, podríamos decir que las consecuencias de la aplicación del enriquecimiento injusto ya vienen establecidas en el CC, como puede ser restituir la cosa que se hubiese obtenido injustamente mientras que tras la aplicación de la *rebus* sus consecuencias pueden ser muy diversas hasta que finalmente se logre restituir el equilibrio prestacional inicial o las partes acuerden la resolución del contrato.

III. LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA POR LOS TRIBUNALES.

1. Origen jurisprudencial.

La cifra de resoluciones que invocan la aplicación de esta cláusula, desde 1940 hasta el año 2012, ha sido escasa. Podemos apreciar cómo durante este periodo de tiempo el TS ha pasado de tener una concepción de dicha cláusula como “peligrosa” a una de “cautelosa admisión” (STS de 13 de junio de 1944²³).

Durante este intervalo de tiempo, en las pocas sentencias que hubo, algunas permitían la modificación del contrato, mientras que en otras accedía hasta a su resolución como podemos observar en la STS del 11 de junio de 1951²⁴. Sin embargo, debemos de tener en cuenta que en este caso su aplicación se vio facilitada puesto que las partes habían incluido la resolución como cláusula contractual.

Inicialmente, generaron bastante controversia los fallos que admitían su aplicación al no estar legalmente reconocida. No obstante, durante la última década del siglo XX, la jurisprudencia ha tratado de construir en nuestro derecho vigente un medio para restablecer equitativamente el equilibrio entre las prestaciones, siendo este medio la *rebus*, como se puede apreciar en la TS, sala 1º, sentencia 23 de abril de 1991²⁵, ponente: Gonzales Poveda, en cuyo razonamiento se señala que “ la cláusula no está legalmente reconocida, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los tribunales”.

Sin embargo, en la primera década del siglo XXI, se puede observar un aumento considerable en su aplicación, un aumento que sobre todo es debido a la crisis económica

²³ STS 13 de abril de 1944 (JC 1944-18). <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2020/09/02/por-el-momento-la-clausula-rebus-sic-stantibus-en-manos-del-tribunal-supremo>

²⁴ STS 19 de febrero de 1951 (RJ 1951,1649).

²⁵ STS 23 de abril de 1991 (RJ 1991/3023).

que sufrió España en el año 2008. Este aumento no quiere decir que se produjera una normalización respecto a ésta, puesto que en todo momento se ha mantenido la concepción de que es una cláusula que debe de ser aplicada con cautela.

A pesar de que la crisis fue en 2008, no fue hasta 2012 cuando se vio aumentada su presencia en las resoluciones, ya que en esa fecha fue cuando el periodo de crisis fue considerado como un hecho imprevisible, siendo esta el principal fundamento utilizado para invocar la aplicación de la cláusula.

2. Crisis económica de 2008.

El año 2008 fue el inicio de una gran crisis financiera. Esta crisis tuvo su inicio en Estados Unidos, concretamente comenzó en septiembre cuando se produjo la quiebra del banco Lehman Brothers (la cuarta entidad financiera más importante de Estados Unidos). En ese momento, se inició un clima de gran incertidumbre sobre el futuro de sus competidores, lo que provocó una caída en bolsa de hasta un 46% en cuestión de días. Tras esta caída, la tercera entidad financiera más importante (Merril Lynch) fue vendida al Banco de América y, a su vez, las dos primeras entidades tuvieron que convertirse en bancos comerciales para poder hacer frente a la crisis financiera mundial que se avecinaba²⁶.

Dicha crisis pronto se extendió Europa, afectando gravemente a España, a pesar de que solo un año antes, nos encontrábamos entre los países con mayor crecimiento económico en Europa, con un promedio anual por encima del 5% del PIB (Banco Mundial, 2011). El mercado de valores en España se desplomó pasando desde un 125% a un 54% en un solo año y es en este momento cuando explotó la denominada burbuja inmobiliaria. Durante este periodo se produjeron numerosos embargos de viviendas, un aumento considerable del déficit público y pérdidas masivas de empleo, hasta tal punto que en 2010 más del 20% de la población en edad de trabajar se encontraba en paro.

Por todo ello, podemos afirmar que nos encontrábamos ante el mayor desplome económico que había sufrido el país desde la guerra civil española. Si tenemos en cuenta la imprevisibilidad de esta crisis, parece lógico prever que no se tardaría en invocar la cláusula *rebus* en los tribunales de nuestro país.

²⁶ Martínez García M.F, Sánchez A, Martínez J. *Crisis Económica, salud e intervención psicosocial en España*. Vol. 1, 2017. <https://apuntesdepsicologia.es/index.php/revista/article/view/649/477>

Sin embargo, a pesar de los intentos de aplicación, inicialmente la jurisprudencia del TS había declarado que la evolución económica de un país no sirve para justificar el incumplimiento contractual por parte del deudor, ni la crisis económica que atravesaba el país era considerada como un hecho imprevisible, tal y como se desprende de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera de 17 de abril de 2012²⁷, que dice lo siguiente:

“La transformación económica de un país, producida, entre motivos, por dicho devenir, no puede servir de fundamento para el cumplimiento de los requisitos requeridos por la jurisprudencia para llegar a la existencia de un desequilibrio desproporcionado entre las prestaciones, fundado en circunstancias imprevisibles, pues las circunstancias referidas o pueden tener tal calificación”.

Sin embargo, más tarde, en la STS de 8 de noviembre de 2012, se produjo un giro sobre dicha afirmación. El supuesto objeto de litigio de esta sentencia es el de un contrato de compraventa de fecha de 2007, en torno a él, se pactó un plazo de entrega que como consecuencia de un posible retraso tenía que el comprador podría pactar la resolución de este.

En este caso, se produce un retraso en la entrega de la vivienda debido a la ausencia de la licencia de primera ocupación, pese a que dicho retraso en la obtención de la licencia no se justificó a la crisis que estaba sufriendo el país. El tribunal se planteó que sucedería si dicho retraso se debiera a una crisis financiera y, es aquí, cuando a pesar de no alegarse en algún momento la cláusula *rebus* en este litigio, cobra importancia para dicha figura. El TS abrió la puerta a admitir que una crisis financiera puede ser considerada como un hecho imprevisible:

“Por el contrario conviene puntualizar, fuera del contexto del presente caso, que aunque la crisis económica, por sí sola, no permite al comprador desistir del contrato, no se puede descartar, en términos generales, su posible valoración a través de la aplicación de la regla “*rebus sic stantibus*” cuando de la valoración del conjunto de circunstancias concurrentes, y de la propia configuración jurídica de la regla, se desprenda su posible y correcta aplicación al ámbito de la compraventa de viviendas realmente afectadas por la tipicidad jurídica que se derive de la crisis económica²⁸”.

²⁷ STS 17 de abril de 2012 (RJ 2012/6852).

²⁸ STS 8 de noviembre de 2012 (RJ 2013/2402).

Tras esta afirmación el TS se vio obligado a comenzar a delimitar y revisar los criterios de aplicación de la *rebus* puesto que el aumento de intentos de su aplicación era inminente.

3. Crisis Sanitaria Covid-19.

La crisis del coronavirus (técnicamente llamado SARS-COV-2), que se especula que comenzó en 2019 en China, se expandió más tarde por el resto de los países del mundo. Este virus ha provocado una situación inimaginable en términos económicos y sociales y que no había sido prevista por ningún país, se podría decir que el único país que había planteado una previsión sanitaria para el caso de que se produjera una pandemia fue Alemania.

España, junto a Italia, se podría decir que ha sido de los países europeos que más han sufrido este virus. Frente a esta situación de crisis mundial, nuestro ordenamiento jurídico disponía de instrumentos diversos tanto generales como más específicos. El segundo tipo de instrumentos podríamos decir que está destinado sobre todo a proteger a los enfermos como podría ser la Ley Orgánica 3/1986, de 14 de abril de Medidas Especiales en Materia de Salud Pública, mientras que el primer tipo de instrumentos están destinados a salvaguardar la ciudadanía en general, como podría ser los tres tipos de estados de emergencia (Alarma, Excepción y Sitio) que se encuentran regulados en el artículo 116 de la Constitución Española.

Fue con el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, con el que se hizo uso de dicho instrumento y se declaró el Estado de Alarma en España. Dicho Decreto contiene diversas medidas entre las que cabe destacar el toque de queda, el cierre de locales de comercio, así como cualquier actividad de ocio que pudiera suponer un riesgo para la salud pública.

Más tarde se aprobó el Real Decreto- Ley 17/2020, de 21 de abril, el cual contenía una serie de medidas para apoyar a la economía del país. No obstante, lo más característico de este Decreto es que contiene una regulación específica para la *rebus sic stantibus* en el caso más específico de los contratos de arrendamiento. Tras esto, podríamos decir que el legislador ha reconocido la pandemia provocada por el Covid-19 como un hecho imprevisible y con la suficiente importancia como para provocar desequilibrios entre las obligaciones contractuales.

4. Propuesta de modernización del código civil²⁹.

En el año 2009, se redactó por parte de la Comisión General de la Codificación Sección Civil la Propuesta de Anteproyecto de Ley de Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y contratos. Cabe destacar que dicha comisión inició su labor sin que existiera un órgano competente que le mandatará proyecto de ley. Esta propuesta de modernización se encuentra comprendida entre los títulos I y II del Libro IV del Código Civil (art 1.088-1314).

Especial interés tiene la propuesta de redacción del artículo 1213, puesto que en él se establece de manera literal la posibilidad de poder solicitar la revisión del contrato o en su defecto la resolución de este si las circunstancias que sirvieron de base al contrato hubieran cambiado de manera imprevisible.

Artículo 1213: Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato hubieran cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que ésta se haya hecho excesivamente onerosa para una de las partes o se haya frustrado el fin del contrato, el contratante al que, atendidas las circunstancias del caso y especialmente la distribución contractual o legal de riesgos, no le sea razonablemente exigible que permanezca sujeto al contrato, podrá pretender su revisión, y si ésta no es posible o no puede imponerse a una de las partes, podrá aquél pedir su resolución.

La pretensión de resolución sólo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes una solución que restaure la reciprocidad de interés del contrato.

Si finalmente esta propuesta hubiese prosperado, podríamos decir que el artículo citado regularía lo que la jurisprudencia denomina cláusula *rebus sic stantibus* y además establece de manera clara sus requisitos de aplicación, que serían los siguientes:

- Se debe de producir una alteración de las circunstancias de manera grave e imprevisible, de tal forma que la parte afectada no podría haberla previsto en el momento de la perfección del contrato.
- Dicha alteración ha de ser grave.

²⁹ Propuesta de modernización del Código Civil, Comisión General de Codificación, enero de 2009. Disponible en: https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/ActividadLegislativa/Documents/1292430960594-Propuesta_para_la_modernizacion_del_Derecho_de_obligaciones_y_contratos_Ano_2009.PDF.

- El cambio de las circunstancias debe de ser de tal magnitud que provoque que carezca de sentido obligar a la parte desfavorecida continuar con el contrato.
- Respecto a sus efectos, preferiblemente se optará por la revisión y adaptación del contrato a las nuevas circunstancias y en su defecto por la resolución de éste.

5. Propuesta modernización asociación de profesores³⁰.

La asociación de profesores de Derecho Civil comenzó a trabajar en el año 2014 en una propuesta de modernización de nuestro Código Civil, aprobado ya hace más de 30 años. Dicha propuesta fue elaborada con el objetivo de acabar con la dispersión legislativa e intentar mejorar así la seguridad jurídica de los ciudadanos.

Esta consta de un Título Preliminar y seis libros, dedicados expresamente a las personas, la familia, los bienes, los modos de adquirir la propiedad, las obligaciones y contratos, la prescripción y la caducidad.

No obstante, debemos centrar nuestra atención en la redacción del libro quinto, más concretamente del artículo 526-5:

1. Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato cambian de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que esta se haga excesivamente onerosa para una de las partes o se frustre el fin del contrato, puede pretenderse su revisión para adaptar su contenido a las nuevas circunstancias, o su resolución.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior sólo procede cuando:
 - a) El cambio de circunstancias es posterior a la celebración del contrato.
 - b) No es equitativo exigir al contratante perjudicado, atendida especialmente la distribución contractual y legal del riesgo, que permanezca sujeto al contrato; y
 - c) El contratante perjudicado haya intentado de buena fe una negociación dirigida a una revisión razonable del contrato.
3. El juez sólo puede estimar la pretensión de resolución cuando no sea posible o razonable imponer la propuesta de revisión ofrecida. En este caso el Juez ha de fijar la fecha y las condiciones de resolución.

³⁰ Propuesta de Código Civil. Asociación de profesores, Editorial:Tecnos, Edición 2018. Disponible en: https://www.derechocivil.net/images/libros/obra_completa.pdf.

La presente propuesta, podemos apreciar cómo, de la misma manera que en la propuesta de modernización del CC ya comentada, nos encontramos ante una regulación de lo que la jurisprudencia denomina cláusula *rebus sic stantibus*. Sin embargo, a diferencia de la anterior, en el artículo que le dedican a dicha cláusula sí se establecen de manera literal sus requisitos de aplicación además de que le otorgan el poder al juez en caso de resolución de fijar la fecha de esta, así como sus condiciones, algo que ni en la propuesta citada ni a lo largo de toda jurisprudencia de la *rebus* se ha producido.

6. Análisis de algunos de los pronunciamientos más relevantes en este ámbito.

6.1 Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2013.

Esta sentencia versa sobre la resolución de un contrato de compraventa de vivienda de fecha 28 de abril de 2008, a instancia del comprador, por imposibilidad de obtener financiación para pagar la parte restante que le quedaba del precio.

En dicho contrato se pactó expresamente que, si los compradores no cumplían con su obligación de pagar la parte restante de la vivienda, la entidad promotora tendría la facultad de exigir el cumplimiento de dicha obligación u optar por la resolución del contrato, lo que supondría una pérdida.

Sin embargo, solamente 3 meses más tarde de haberse perfeccionado el contrato, los compradores alegaron que no podrían hacerse cargo del pago de la vivienda por no poder conseguir financiación ninguna por parte de alguna entidad bancaria. Presentando estos una demanda de resolución del contrato de compraventa por resultarles imposible obtener medio alguno para hacer frente al pago. Por otro lado, la promotora contestó a dicha demanda solicitando su desestimación y formulando una demanda de reconvención en la que suplicaba que se condenara a los compradores a cumplir con el contrato. No fue en la primera demanda, sino en la contestación a la reconvención, cuando la parte actora alegó la cláusula *rebus sic stantibus*, intentando justificar su aplicación en la distinta situación económica que estaban sufriendo en el momento de hacer el pago en comparación con el momento en el que perfeccionaron el contrato debido a la crisis económica que estaba atravesando el país (a pesar de haber transcurrido únicamente 3 meses).

Tras esto, el Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda por parte de los compradores y estimó la reconvención planteada por la promotora, fallando, por tanto, a favor de que produjera el pago por parte de los compradores de la cantidad restante.

Dicha sentencia fue recurrida en apelación, estimando finalmente la Audiencia Provincial los recursos, por que se declaró extinto el contrato de compraventa, quedando el promotor de la construcción obligado a devolver a los compradores la cantidad de dinero entregada.

Finalmente, el TS estimó el recurso de la promotora y rechazó la posibilidad de aplicación de la *rebus sic stantibus*. No obstante, podríamos decir que, tras la STS de 2012 citada anteriormente, fue la primera en iniciar un camino hacia la normalización de la cláusula originado por el reconocimiento de la crisis económica como un hecho imprevisible. Con esta concepción se establece un presupuesto de aplicación para la cláusula, pudiendo por tanto aplicarla en casos relacionados con la crisis, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por la jurisprudencia:

“Una recesión económica como la actual, de efectos profundos y prolongados, puede clarificarse, si el contrato se hubiera celebrado antes de la manifestación externa de la crisis, como una alteración extraordinaria de las circunstancias, capaz de originar, siempre que concurran en cada caso concreto otros requisitos como aquellos a los que más adelante se hará referencia, una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las correspondientes prestaciones de las partes elementos que la jurisprudencia considera imprescindibles para la aplicación de la regla”

En definitiva, esta sentencia intenta establecer unas directrices para una aplicación más flexible de la cláusula.

6.2 Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014.

Esta sentencia es, sin duda, la más relevante en la historia de la cláusula, ya que fue la primera en considerar como circunstancia imprevisible y justificativa de una posible modificación del contrato o incluso resolución del contrato la crisis financiera que atravesaba España.

El objeto de esta sentencia es un contrato de explotación de publicidad entre la empresa Promedios exclusivas de publicidad S.L y la empresa municipal de transportes de Valencia S.A.U (EMT). Ambas mercantiles establecieron un contrato de explotación de publicidad en los autobuses de la EMT el 1 de agosto de 2006 y por un periodo total de cuatro años. En dicho contrato se pactó que Promedios exclusivas de publicidad S.L se obligaba a pagar a EMT por la explotación de publicidad un canon mínimo mensual de 178.350€ al mes y 2.140.200€ al año, en suma, el pago será actualizable anualmente siendo en el año 2009 ascendido un 5%.

Como garantía del cumplimiento de sus obligaciones Promedios S.L disponía de un aval emitido por la Caixa por un importe de 702.740€ pagados a primer requerimiento. Una vez establecidas todas las condiciones y cláusulas, el contrato se fue cumpliendo con normalidad hasta el 20 de febrero de 2009, fecha en la que la EMT emitió una factura de 233.064,30€ correspondiente al canon de noviembre de 2008 y Promedios S.L solamente abonó el 70% de dicha factura. Una vez, se produjo el impago, la EMT emitió una carta el 12 de mayo de 2009 reclamando el pago de la suma restante más los intereses según lo estipulado en el contrato.

Tras dicha carta, Promedios S.L interpuso demanda contra la EMT en la que se solicitaba que se había producido una alteración imprevisible de las circunstancias iniciales que motivaron el inicio de la voluntad inicial del contrato de explotación de publicidad. Dicha alteración provoca un desequilibrio prestacional, es por ello, que solicitaban que se acordasen nuevas bases para el cálculo del canon a abonar por parte de Promedios S.L, adjuntando además un informe económico como prueba de dicho desequilibrio en el que se puede apreciar como en el periodo de agosto de 2008 a julio de 2009 se había producido una disminución de los ingresos de hasta un 45%.

EMT se opuso a la demanda y formuló reconvencción, en la que exigía que se resolviese el contrato que les unía y se condenase a la parte demandante al pago de la cantidad adeudada más intereses por daños y perjuicios.

La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda interpuesta por Promedio contra EMT, aceptando la aplicación de la *rebus*. Contra dicha sentencia se interpuso un recurso de casación, que fue estimado el 11 de junio de 2012 por la Audiencia Provincial, declarándose así la resolución del contrato y obligando a la parte actora a pagar la deuda vencida más una cantidad de 600.000€ en concepto de indemnización por daños y perjuicios.

En esta sentencia la Audiencia Provincial entendía que el Juez de Primera Instancia había aplicado indebidamente la *rebus*, puesto que no se daban los requisitos de aplicación, ya que, pese a tratarse de un contrato de larga duración y por lo tanto válido para la *rebus*, no entendía que se hubiese producido hecho imprevisible alguno. Por último, Promedios S.L interpuso recurso de casación contra la citada sentencia, realizando el TS las siguientes consideraciones.

El Tribunal Supremo a diferencia de la Audiencia Provincial, entiende que, tras las STS de 17 de enero de 2013 citada anteriormente, se había producido un cambio en la doctrina tradicional de la *rebus*, al abrir la posibilidad de que una crisis financiera pudiera ser considerada como un hecho imprevisible, se había iniciado un camino hacia una configuración de la cláusula normalizada en cuanto a su aplicación e interpretación.

Así señala:

“Respecto de la cuestión de fondo que plantea el presente caso, en torno a la valoración del régimen de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, debe señalarse que en la actualidad se ha producido un cambio progresivo de la concepción tradicional de la figura referenciada en un marco de aplicación sumamente estricto o excepcional, como corresponde a una cláusula “peligrosa” y de admisión “cautelosa”, con fundamento derivado del criterio subjetivo de la equidad y con una formulación rígida de sus requisitos de aplicación: “alteración extraordinaria”, “desproporción desorbitante” y circunstancias “radicalmente imprevisibles”; caso de la sentencia de esta sala, de 10 de febrero de 1997, que es tomada como referente por la Audiencia Provincial.

Por el contrario, en la línea del necesario ajuste o adaptación de las instituciones a la realidad social del momento y al desenvolvimiento doctrinal consustancial al ámbito jurídico, la valoración del régimen de aplicación de esta figura tiende a una configuración plenamente normalizada, en donde su prudente aplicación deriva de la exigencia de su específico y diferenciado fundamento técnico y de su concreción funcional en el marco de la eficacia causal del contrato. Esta tendencia hacia la aplicación normalizada de esta figura, reconocible ya en las Sentencias de esta sala de 17 y 18 de enero de 2013”.

Asimismo, la STS establece una serie de criterios que se han de tener en cuenta en el momento de reconocer si una crisis financiera ha supuesto un cambio imprevisible de las circunstancias, que son los siguientes:

- La finalidad económica esencial del contrato debe de frustrarse o tornarse inalcanzable como consecuencia del cambio imprevisible de las circunstancias.
- La conmutatividad del contrato, expresada en el equilibrio entre las prestaciones, debe de desaparecer o haber sufrido un desequilibrio notorio

Esta STS pretende normalizar la aplicación de la cláusula *rebus*, señalando que se ha de abandonar la antigua fundamentación de esta según las reglas de la equidad y justicia, debiendo de fundamentarse su aplicación en las reglas que también forman parte de nuestro sistema de codificación, particularmente en las reglas de conmutatividad del comercio jurídico y la buena fe.

Por último, debemos destacar varios aspectos de la sentencia. Entre ellos, que la estimación de esta y la correspondiente aplicación de la cláusula no provocó la resolución del contrato, sino una adaptación de las condiciones del mismo a las nuevas circunstancias. Además, la aplicación de la cláusula en un contrato entre empresarios iba en contra de la corriente doctrinal puesto que se había defendido en numerosas sentencias anteriores que un empresario debe ser capaz de asumir como riesgo una crisis financiera. También debemos de destacar el carácter didáctico de esta puesto que a lo largo de la sentencia podemos apreciar cómo se realiza una distinción de la cláusula con otras figuras jurídicas afines, así como se delimitan de una manera más clara sus requisitos de aplicación.

6.3 Auto de la Audiencia Provincial de Valencia de 10 de febrero de 2021³¹.

Este auto tiene gran importancia, puesto que fue el primero en aplicar la cláusula *rebus* bajo el presupuesto de la crisis por el Covid-19 como un presupuesto imprevisible.

Dicho Auto gira en torno a un contrato de arrendamiento en el que la parte demandante es Iberstreet S.L, entidad actora en la explotación del negocio de un hotel y la parte demandante es Atom Hoteles Iberia S.L.

En un primer momento, Iberstreet S.L., al ver que la imposibilidad de hacer frente a la mensualidad de su arrendamiento formuló demanda en la que solicitada una reducción de la renta de hasta un 50% como medida cautelar hasta que finalizara el presente procedimiento o hasta que comenzara la nueva temporada hostelera. El juzgado de primera instancia acordó reducir el 50% solicitado de la renta desde junio de 2020 hasta que se dictara sentencia

“En este caso resultan indicios suficientes sobre los requisitos para posibilitar aplicar la citada regla" Resulta notorio que la crisis derivada de la actual pandemia por Covid-19 no era previsible. Igualmente, se ha producido una situación que ha afectado de manera extraordinaria, inmediata e intensa a la situación económica de la parte actora”.

³¹ SAP Valencia 10 febrero 2021 (RJ 2021/43113).

Tras esto, la parte demandada alegó que no se cumplía con los requisitos de aplicación de la cláusula, ya que no se daba en el carácter de subsidiariedad al contener en el contrato una renta fija y una variable, estando esta última para los momentos de baja producción como estaba sucediendo, además de que consideraba que una reducción del 50% de la renta era una medida desproporcionada.

Sobre este recurso, la Audiencia Provincial, tras reproducir distintas sentencias del TS que aplicaban la doctrina, afirmó que nunca se había aplicado dicha cláusula para una circunstancia tan excepcional, imprevisible y extraordinariamente grave como la pandemia Covid-19 por lo que se puede decir que se trata de un supuesto que “prima facie” podría justificar la aplicación de la cláusula. por último, con respecto a la proporcionalidad de las medidas, la Audiencia Provincial justifica dicha reducción de un 50% de la renta en que la disminución de la demanda del sector servicios no solo va estar presente mientras estén vigentes las medidas impuestas por el Estado, sino que existen otros factores como el miedo de la población a los contagios, nuevos brotes o los confinamientos hace prever que pese a que finalizara el estado de alarma dicha disminución del servicio no tiene por qué cesar.

Este tipo de supuestos podríamos decir que son los más comunes en relación con la aplicación de la *rebus* en esta época de pandemia mundial, ya que, en España el sector hostelero ha sido de lo más perjudicado y la gran mayoría de locales de hostelería y ocio dependen de contratos de arrendamientos. Es por ello que, tras esta sentencia, la invocación de esta cláusula con el fin de intentar reducir la renta mensual intentando lograr así un equilibrio entre las prestaciones cada vez se hizo más común.

6.4 Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Barcelona de 8 de enero de 2021³².

Esta sentencia versa sobre un contrato de arrendamiento de 26 viviendas y un local comercial entre el arrendador y un único arrendatario. Todos estos inmuebles estaban destinados al alojamiento turístico, actividad que, tras ser aprobado el RD 463/2020, fue suspendida desde el 14 de marzo hasta el 9 de mayo. Sin embargo, la reanudación de la misma no se pudo producir con normalidad debido a las múltiples restricciones de movilidad que había tanto a nivel nacional como internacional.

En este contexto, el arrendatario sufrió grandes pérdidas en el negocio, por lo que interpuso una demanda alegando que durante el periodo de tiempo en el que el alojamiento

³² Sentencia Juzgado Primera Instancia núm. 20 Barcelona 8 enero 2021. (RJ 2021/9677).

turístico fue suspendido, el arrendador incumplió su obligación de ceder el uso y disfrute del negocio. Esto le llevó a intentar renegociar las condiciones del contrato con la finalidad de pactar una nueva renta actualizada y, ante la negativa a la negociación, se vio obligado a dejar de abonar la renta perteneciente a los meses de abril a junio y solicitó que dictase sentencia por la que:

- Se declarase que se ha producido una alteración imprevisible de las circunstancias que sirviendo de base para la formación de la voluntad negocial y que dicha alteración ha producido un desequilibrio de las prestaciones a cargo de la parte actora.
- Se declare que una disminución de la renta con efectos desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021
Subsidiariamente, si se negaran las anteriores peticiones:
- Se declare la resolución de los contratos de arrendamiento de alojamiento turístico sobre las 27 unidades con efectos desde el 15 de marzo de 2020;
- Se declare que el arrendador no tiene derecho a exigir la indemnización alguna por la resolución anticipada de los Contratos de arrendamiento; y
- Se condene a éste a abonar los importes percibidos en concepto de rentas y demás cantidades a cargo del arrendatario correspondientes a periodos de tiempo posteriores a 15 de marzo de 2020.

La parte demandada, en su contestación, alegó que su conducta carecía totalmente de culpa con respecto al uso y disfrute de los inmuebles arrendados, ya que la razón por la que se había suspendido los alojamientos turísticos era una orden gubernamental. Afirmaba además que dicha suspensión no fue permanente y que el arrendatario pudo continuar explotando los inmuebles y aunque esto fue con unos beneficios menores, dicha disminución debería de suponer un riesgo normal para cualquier empresario.

Por otro lado, con respecto a la supuesta negativa de negociación de la renta del contrato, alegaron que tras la aprobación del RD 15/2020 se habían establecido una serie de medidas para los contratos de arrendamiento a las que podían acceder los arrendatarios, entre las que se encuentran una moratoria que el arrendador debía de aplicar de manera obligatoria y que tanto dicha solución como al resto no se habían negado aplicar pero que la parte actora no había recurrido a ellas.

Por último, en cuanto a la aplicación de la *rebus*, entienden que se trata de una cláusula de cautelosa aplicación y que bajo ningún concepto puede ser aplicada de manera general a todos los contratos de arrendamiento que vinculan a las partes, debiendo de considerar su

aplicación caso por caso, además de que debido a su carácter subsidiario y que, como hemos señalado, el RD 15/2020 ya había previsto una serie de medidas para paliar los efectos de la pandemia en los contratos de arrendamiento, por lo que no se estaría cumpliendo con uno de sus requisitos para su aplicación. Por todo esto, la parte demandada solicitó la desestimación de la demanda y la condena en costas a la parte actora por temeridad y mala fe.

En primer lugar, el Juez de primera instancia comenzó resolviendo la controversia acerca de si la existencia de una serie de medidas recogidas en el RDL 15/2020 previstas para los contratos de arrendamiento afectadas por la pandemia impedía que el arrendatario pudiera solicitar la aplicación de la *rebus*, ya que el arrendador defendía que si el sistema de fuentes es el que establece el art 1 CC (ley, costumbre y principios generales del derecho), siendo la jurisprudencia un complemento para el ordenamiento jurídico (art 1.4CC), no debería de poder la parte actora aplicar la *rebus* con otras consecuencias que no sean las previstas para dicha cláusula en el RDL 15/2020. No obstante, en la sentencia se establece que debemos de tener en cuenta que la cláusula no es solo una creación jurisprudencial, sino que también es una plasmación de un principio general del derecho en materia de obligaciones y contratos (6.11 PEDC), lo que le convierte también en fuente de derecho al ser un principio general de obligaciones, de tal forma que entiende finalmente que el RDL 15/2020 no impide que una de las partes solicite otra consecuencia no prevista por este. En resumen, afirma que la interpretación más adecuada del RDL 15/2020 es que las consecuencias que fija no son excluyentes de otras, siempre que mantengan el fin de restablecer el equilibrio contractual.

Además, en apoyo a esta decisión cita la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la compilación del Derecho Civil de Navarra o fuero nuevo, ya que esta ley no sólo prevé una única consecuencia ante una alteración imprevisible de las circunstancias.

Tras resolver esta cuestión y permitir así la aplicación de la *rebus* con otras finalidades se desarrolla a lo largo de la sentencia tanto los presupuestos de aplicación como sus requisitos para poder aplicarla, siendo cada uno de ellos cumplidos.

Finalmente, el Juez estimó la demanda de juicio ordinario, declarando que se había producido una alteración imprevisible de las circunstancias del contrato, provocando un desequilibrio contractual, estableciendo además una nueva renta actualizada inferior en un 50% respecto a la anterior desde abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021 y condenando en costas a la demandada.

6.5 Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Álava de 30 de junio de 2021.³³

Esta sentencia tiene gran importancia, puesto que se trata de la primera sentencia que, con motivo de la crisis sanitaria, confirma la aplicación de la *rebus* en segunda instancia³⁴.

La sentencia gira en torno a un contrato de arrendamiento de un local de negocio situado en un centro comercial suscrito el 1 de junio de 2017. En un primer momento, la demandante (Implantaciones Comerciales del Mediterráneo, S.L) considerando que se había producido un desequilibrio en las prestaciones recíprocas del contrato debido a la crisis del Covid-19 formuló demanda en la que alegaba que dicho desequilibrio debe de ser subsanado con la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* imponiéndose una modificación de la renta con el fin de adaptar el contrato a las nuevas circunstancias, quedando sin efecto así la renta mínima garantizada que tenían pactada las partes.

En suma, la parte actora solicitó y el juzgado llevó a cabo una serie de medidas cautelares previas a la presente demanda y que la transmisión a trámite de la demanda provocó que se mantuvieran dichas medidas hasta el final del procedimiento:

- Suspender temporalmente las garantías dispuestas en favor de la mercantil arrendadora “RPMI Vitoria S.LU” en el citado contrato, con específica prohibición de su ejecución durante este periodo de suspensión.
- Suspender temporalmente el derecho de “RPMI Vitoria, S.L.U” a interponer frente a la mercantil arrendataria y demandante, “Implantaciones Comerciales del Mediterráneo, S.L”, una acción de desahucio o reclamación por impago de rentas.
- Suspender temporalmente el derecho de “RPMI Vitoria S.L.U” de realizar comunicación para la que se incluya a la demandante “Implantaciones Comerciales del Mediterráneo, S.L”, en los ficheros de morosos e impagos”.

La parte demandada contestó, alegando que no se cumple con los requisitos necesarios para la aplicación de la *rebus* ya que entiende que la parte actora no ha acreditado de manera fehaciente que la pandemia haya afectado a los ingresos de la actividad mercantil. Además, entiende que la reducción de renta que se está solicitando supondría un abuso de derecho puesto que la renta restante sería de una cantidad irrisoria, pudiendo disfrutar el arrendatario del local de negocio de forma prácticamente gratuita.

³³ Sentencia Juzgado de Primera Instancia, núm. 2 Álava de 29 de enero de 2021 (RJ 32021/336041).

³⁴ SAP, núm. 1 Álava de 30 de junio de 2021 (RJ 2021/323219).

Subsidiariamente, en el caso de que se aplique la cláusula, la parte demandada solicitó que se acordase una propuesta emitida por esta parte durante unas negociaciones previas a la presente demanda, que consta de una reducción del 50% de la renta durante los meses de abril y mayo de 2020 y una reducción del 20% de las rentas de junio a noviembre de 2020.

En un primer lugar, el juez de primera instancia comenzó definiendo la cláusula *rebus*, puesto que entiende que para una aplicación correcta de ella y no abusiva, se deben de cumplir de manera estricta todos y cada uno de los requisitos establecidos por la jurisprudencia, en este sentido cita a la sentencia del Tribunal Supremo de 2019:

“Según la doctrina jurisprudencial de la *rebus sic stantibus*, la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia del pleno 820/2012, de 17 de enero de 2013). Es condición necesaria para la aplicación de la regla “rebus” la imprevisibilidad del cambio de circunstancias. Si las partes han asumido expresa o implícitamente el riesgo que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica la no asunción del riesgo (recientemente sentencia 5/2019, de 9 de enero). No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencia 333/2014, de 30 de junio, ST64/2015, de 24 de febrero, y ST 477/2017, de 20 de julio, entre otras)”.

Por último, en la sentencia se argumenta individualmente acerca del motivo por el que se está cumpliendo con los requisitos de la cláusula, siendo la argumentación más relevante la del requisito de buscar una solución que modifique el contrato con el fin de reestructurar el equilibrio prestacional. Por un lado, la pretensión de la parte actora es modificar la cláusula séptima del contrato eliminando el pago de una renta mínima garantizada de tal forma que la renta se pagaría conforme al volumen de ventas a lo que la parte demandada se opone. El juez en este caso ha considerado que, de estimar íntegramente la modificación de dicha cláusula, se estaría corrigiendo el desequilibrio prestacional provocado a una de las partes para originárselo a la otra, pero, por otro lado, establecer el importe de la renta conforme al volumen de ventas genera una incertidumbre contractual que no va a ser derivada por el Covid-19 de manera permanente.

Por todo esto, el juez falló estimando parcialmente la demanda interpuesta por Implantaciones Comerciales del Mediterráneo S.L, aplicando la *rebus* y modificando la cláusula 7 de la siguiente forma; disminuyendo la renta mínima garantizada en un 50% los meses que el negocio ha permanecido cerrado al público y en un 25% los meses que sin estar cerrado al público ha sufrido cualquier tipo de limitación bien sea de horario, actividad o aforo.

Dicha sentencia fue recurrida pese a la estimación parcial por la parte demandante mediante recurso de apelación. En su recurso reiteraban sus pretensiones y subsidiariamente solicitaban una reducción de la renta del 100% durante el periodo del cierre obligatorio y de un 50% durante los meses que el local de negocio sufriera algún tipo de limitación. Sin embargo, el Juez de la Audiencia provincial no estimó el recurso y consideró que las medidas adoptadas en la sentencia de primera instancia eran correctas, convirtiéndose así dicha sentencia de la audiencia provincial en la primera en aplicar la *rebus* en segunda instancia.

6.6 Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Madrid de 28 de julio de 2021³⁵.

El objeto de esta sentencia es el un contrato de arrendamiento de industria de negocio de un bar entre las mercantiles Más que Tapas S.L.U (arrendador) y Medina Mayrit Baños Arabes S.L (arrendatario).

El contrato fue suscrito por las partes el 26 de julio de 2014, con una duración prevista de 10 años y una renta de 6.000€ más IVA y además se estableció como condición que la única actividad permitida en dicho local es la de restaurante.

Es el 3 de junio de 2020, cuando agotadas todas las vías de negociación, el arrendatario presentó demanda de juicio ordinario en la que solicitaba; la modificación del contrato de arrendamiento del local en virtud de la aplicación de la cláusula *rebus*, dicha modificación debe de contener un periodo de tiempo (desde el 14 de marzo de 2020 hasta la reapertura del negocio) en el que se produzca una exención del pago de la renta y otro en el que se pacte una reducción temporal de la renta a la cantidad de 1.000€ (desde la reapertura del negocio hasta el levantamiento de todas las restricciones a los negocios de hostelería) y, de forma subsidiaria que sea el juzgador quien establezca las cantidades a abonar durante dichos periodos de tiempo, debiendo devolver el arrendador las cantidades que hubiera cobrado en exceso.

³⁵ Sentencia Juzgado de Primera Instancia, núm. 1 Madrid 28 de julio de 2021 (RJ 2021/283429).

El arrendatario justifica su pretensión en que el contrato fue celebrado el 16 de julio de 2014, por lo que bajo ningún concepto podría haber previsto en aquel momento que se produciría una pandemia mundial. Además, se estableció que en el local arrendado solo se podría llevar a cabo actividades relacionadas con el sector hostelero. En suma, tras la aprobación del RD 463/2020 de 14 de marzo por el que se declaró el estado de alarma, se paralizó por completo la actividad económica del país, siendo el sector hostelero uno de los más perjudicados, por lo que considera que está justificada la aplicación de la cláusula debido a una alteración de las circunstancias previstas a la firma del contrato.

Una vez admitida a trámite la demanda, la parte demandada presentó escrito de contestación en la que suplicaba que se desestimará la demanda con respecto a todas las pretensiones alegadas por la parte actora, con expresa imposición de las costas. En dicho escrito pretende justificar la no aplicación de la cláusula *rebus*. Esta entiende que la declaración del estado de alarma no ha supuesto para la parte actora un cambio imprevisible de las circunstancias, puesto que los resultados negativos del local no responden a la declaración de este, sino a una supuesta mala gestión de la empresa, estando ya en situación de mora. Además, desde el 4 de mayo de 2020 ya se podía servir comida a domicilio, lo que quiere decir que no le ha resultado totalmente imposible continuar con la actividad del restaurante, pero que, debido a la mala gestión del local, no se han adaptado a las nuevas circunstancias.

Por otro lado, alegan que en el contrato suscrito por las partes se pactó la posibilidad de rescindir de este en cualquier momento con una indemnización de un mes de renta por cada año pendiente de cumplir. Por último, entienden que no cabe la aplicación de la cláusula debido a su carácter subsidiario, ya que en el RD ley 15/2020 se encuentra una moratoria en el pago de renta, existiendo una herramienta legal para reducir costes.

la supuesta mala gestión del local, no queda probado ya que salvo las rentas de abril y mayo no tenía pendiente abonar ningún mes más. Además, la parte demandada alegó que si se produjese una reducción de la renta al arrendatario su economía quedaría gravemente afectada, pero sobre esta cuestión el juez entiende que esta situación no queda acreditada puesto que no aporta en ningún momento el activo que ostenta.

Es por ello que el Juez estima parcialmente la carencia de pago de la renta durante el periodo de tiempo comprendido entre el 14 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio de 2020 y además acuerda una reducción de la renta del 50% desde el 10 de junio hasta que se declare el fin de la pandemia por el Gobierno. Todo esto, con el objetivo de paliar los efectos o limitaciones que puedan existir relacionados con la pandemia. Cabe destacar, sobre esta

Sentencia, que es la primera en la que como consecuencia a la aplicación de la *rebus* no se produce solamente una reducción de la renta o la resolución del contrato de arrendamiento, sino una exención a la obligación de abonar la renta durante un periodo de tiempo determinado.

IV. CONCLUSIÓN.

I. En un primer lugar, podemos decir que nuestro ordenamiento jurídico, en materia de obligaciones y contratos, gira en torno al principio *pacta sunt servanda* y a la autonomía de la voluntad, de tal manera que las partes contratantes pueden pactar libremente las condiciones que quieran en ellos y estas a su vez deberán ser de obligado cumplimiento. En consecuencia, las cláusulas contractuales tendrán “fuerza de ley” y deberán ser respetadas en atención a su tenor literal.

II. No obstante, existen relaciones jurídicas que se prolongan en el tiempo (como pueden ser aquellas de tracto sucesivo o las de tracto único pero cuyo cumplimiento sea diferido) y, en estos casos, la revisión de las condiciones del contrato puede suponer, más que una posibilidad, una necesidad ante una alteración de las circunstancias que había en el momento de la perfección del contrato.

Sin embargo, no existe regulación alguna en nuestro ordenamiento jurídico ante estos supuestos y en estas situaciones solo existe la posibilidad de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, la cual se ha ido desarrollando a través de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y sobre la que se han producido cambios con respecto a la concepción de su aplicación a lo largo de la historia.

III. Desde nuestra perspectiva, se le debe dar carta de naturaleza a la cláusula *rebus sic stantibus* mediante su oportuna regulación legal, en la que se establezca tanto los presupuestos para su aplicación y requisitos, como los efectos que se derivan de esta. En todo caso, de su positivación no se puede derivar que su aplicación deje de ser como ha sido hasta la actualidad, es decir, restrictiva y cautelosa, puesto que no podemos olvidar como hemos dicho al principio que nuestro ordenamiento jurídico gira en torno al *pacta sunt servanda* y la autonomía de las voluntades.

IV. En cuanto a sus requisitos de aplicación deberían ser los establecidos por el Tribunal Supremo en su sentencia de 30 de junio de 2014, esto es: “alteración extraordinaria”, “desproporción desorbitante” y “circunstancias radicalmente imprevisibles”. De esta forma,

estaríamos otorgando seguridad jurídica en materia de obligaciones y contratos de la que se verían favorecidos ambas partes de la relación contractual, evitando además posibles cambios en estos criterios.

V. Con respecto a los posibles efectos de su aplicación, consideramos adecuados los establecidos en la propuesta de modernización del Código Civil por la asociación de profesores de Derecho civil, es decir, de ser aplicada la cláusula se debe priorizar su carácter modificativo con el fin de reestablecer el equilibrio prestacional, adaptando así el contrato a las nuevas circunstancias. Por otro lado, en cuanto a su carácter resolutivo, solo podrá ser alegada por la parte actora de manera subsidiaria y será el juez el único que podrá estimar dicha pretensión cuando no sea posible o razonable imponer una modificación del mismo, pudiendo establecer tanto una fecha posterior a su fallo, como las condiciones que estime pertinentes. El hecho de poder fijar una serie de condiciones para una supuesta resolución del vínculo contractual, entendemos que provoca un perjuicio menor para la parte que quisiera continuar con el contrato ya que, como hemos tenido ocasión de comprobar, en situaciones como la actual no solo una de las partes está observando como merma su situación económica, sino que ambas partes están viendo disminuidos sus ingresos y en caso de su resolución, solo una de ellas estaría mejorando su situación financiera.

VI. En resumen, a nuestro entender se debería regular en nuestro Código Civil, la cláusula *rebus sic stantibus* y para llevar a cabo dicha tarea una posible solución sería modificar el artículo 1258 CC, de tal forma que se acabaría con la excepcionalidad de su aplicación y su carácter subsidiario. Además, el hecho de dotarle de una regulación legal provocaría que las partes contratantes se mostraran más partícipes a una renegociación de las condiciones, ya sea con una serie de cláusulas nuevas del contrato, ya con una mayor previsión de ellas para el caso de que se produjera una alteración de las circunstancias de manera imprevisible.

Además, ofreciendo una plasmación normativa de la *rebus*, dejaría de ser una cláusula recurrente de la denominada jurisprudencia de crisis para pasar a ser una medida más a tener en cuenta, logrando así un equilibrio entre el principio *pacta sunt servanda* y la cláusula *rebus sic stantibus*.

V. BIBLIOGRAFÍA.

ABELLA, J. M., (2020). *Primeras resoluciones judiciales en los contratos de arrendamiento de local de negocio sobre aplicación de la rebus sic stantibus*. E&J. Disponible en: <https://www.economistjurist.es/articulos-juridicos-destacados/efectos-del-covid-19-en-los-contratos-de-arrendamiento-de-local-de-negocio-de-la-aplicacion-de-la-clausula-rebus-sic-stantibus/>.

AGUERA MARTIN, SERGIO, *La cláusula rebus sic stantibus y otras fórmulas alternativas utilizadas en la jurisprudencia. Especial referencia a los recientes pronunciamientos judiciales*. Edición 1º, Aranzadi Digital, 2014.

ALBALADEJO GARCIA, MANUEL, *Derecho Civil II Derecho de Obligaciones*, Bosh, Barcelona, 2002.

ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S., (2020). *Los arrendamientos de local e industria tras el RDL15/2020*. Diariolaley. Disponible en: <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2020/06/01/los-arrendamientos-de-local-e-industria-tras-el-rdl-15-2020>.

AMUNATEGUI RODRÍGUEZ, CRISTINA, *La cláusula rebus sic stantibus*. 2º Edición, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2002.

ARMERO MONTES, D.M.M.Á., (2020). *Los intentos de positivización de la regla rebus sic stantibus*. Diariolaley, Disponible en: <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2020/09/28/los-intentos-de-positivizacion-de-la-regla-rebus-sic-stantibus>.

BAÑOS FERNÁNDEZ, J., (2020). *Los contratos y las relaciones comerciales ante la crisis del COVID-19*. E&J. Disponible en: <https://www.economisrjurist.es/actualidad-juridica/los-contratos-y-las-relaciones-comerciales-ante-la-crisis-del-covid-19/>.

DE UBALDIS, BALDO, *In decretalium Volumen Commentaria Omnia (Venecia)*, fol. 256, 1595.

DIAZ DE LEZCANO SEVILLANO, IGNACIO, *Antecedentes y fundamentos de la cláusula rebus sic stantibus*. 1990.

DIEZ PICAZO, LUIS,

- *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Edición II, Madrid, 2008
- *Sistema de Derecho Civil*, 2º Edición, Tecnos, Madrid, 1995.

ESPÍN ALBA, ISABEL, *Clausula rebus sic stantibus e interpretación de los contratos: ¿Y si viene otra crisis?*, 3º Edición, Reus, Madrid, 2020.

GÓMEZ POMAR, FERNANDO, *Clausula rebus sic stantibus: viabilidad y oportunidad de su codificación en el derecho civil español*. Indret 2021. Disponible en: <https://indret.com/clausula-rebus-sic-stantibus-viabilidad-y-oportunidad-de-su-codificacion-en-el-derecho-civil-espanol/>.

IZAGUIRRE FERNÁNDEZ, J., (2020). ¿La rebus sic stantibus irá al Código Civil?. E&J. Disponible en: <https://www.economistjurist.es/noticias-juridicas/la-rebus-sic-stantibus-ira-al-codigo-civil/> .

ORDUÑA MORENO, FRANCISCO JAVIER (enero, 2020). *Webinar COVID-19: La rebus en tiempos de crisis* - Núm. 2020, Enero 2020 - Video Webinars vLex Libros y Revistas - VLEX 844343899 <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/webinar-covid-19-rebus-844343899>

ORDUÑA MORENO, FRANCISCO JAVIER Y MARTINEZ VALENCOSO, LUZ

MARIA, *La moderna Configuración de la cláusula rebus sic stantibus*, 2º Edición, Civitas, Madrid, 2017.

PASTOR JIMÉNEZ, LUCIA, “El Vaiven de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula rebus sic stantibus”, *Revista de Derecho Civil*, núm.4, vol.2, 2015.