

1.5. Obligaciones y contratos

Desistimiento unilateral del contrato por el arrendatario y cláusula *rebus sic stantibus**

Unilateral termination of the contract by the tenant and «rebus sic stantibus» clause

por

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

Profesora Adjunta de Derecho Civil. Doctora en Derecho

Universidad Internacional de La Rioja (UNIR)

RESUMEN: En este trabajo se analiza la regulación prevista acerca de las posibilidades de desistimiento unilateral por el arrendatario, así como la doctrina del Tribunal Supremo al respecto, atendiendo especialmente a la situación del arrendatario de local de negocio y a una posible aplicación analógica del artículo 11 LAU.

Asimismo, se atiende a la aplicación de la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus* como posible causa justificativa de ese desistimiento unilateral y la voluntad del arrendatario resolutoria del contrato.

ABSTRACT: *In this paper it's analyzed the regulation of the chances of unilateral termination o withdrawal by the tenant, as well as the doctrine of the Supreme Court in this regard, especially taking into account the situation of the lessee of business premises and a possible analogical application of artículo 11 LAU.*

Likewise, the application of the doctrine of the rebus sic stantibus clause is considered as a possible justifying cause for this unilateral termination and the will of the tenant in order to terminate the contract.

PALABRAS CLAVE: Arrendamiento de local de negocio. Arrendamiento de vivienda. Arrendatario. Cláusula penal. Desistimiento *ad nutum*. Extinción unilateral del contrato. Indemnización.

KEY WORDS: *Business premise lease. Housing lease. Tenant. Penalty clause. Unilateral withdrawal. Unilateral termination of contract. Compensation.*

* Trabajo realizado al amparo del proyecto de investigación: «Reformando las Tenencias de la Vivienda: El acceso a través del alquiler, la propiedad y su tributación», con referencia DER2014-55033-C3-1-P, dentro del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia, Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento, Ministerio de Economía y Competitividad, siendo investigador principal el Prof. Dr. D. Sergio NASARRE AZNAR.

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO.—II. DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: 1. ITER NORMATIVO EN LA PREVISIÓN DE ESTA FACULTAD DEL ARRENDATARIO. 2. LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO EN ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA. 3. APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*.—III. CONCLUSIONES.—ÍNDICE DE RESOLUCIONES.

I. PLANTEAMIENTO

Durante la crisis económica y financiera de los últimos años no nos son desconocidas las numerosas ejecuciones hipotecarias que se han desarrollado así como los problemas surgidos por los llamados «desahucios» hipotecarios y el drama social que traían consigo en muchas ocasiones; esto como consecuencia no solo del elevado remanente de deuda que quedaba tras la ejecución al no haberse obtenido suficiente importe de la subasta o venta forzosa del bien hipotecado para cubrir la totalidad del crédito del ejecutante, sino también, y principalmente, por el hecho de que los bienes ejecutados en gran parte de los casos resultaban ser las viviendas habituales de los ejecutados (aunque igualmente preocupante y dramático resultaba si el bien hipotecado era el local en el que desarrollaba el deudor ejecutado el negocio que sustentaba la economía familiar).

Para paliar esta situación se dictaron diversas normas tendentes a la protección del deudor hipotecario (así, el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, y el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, ambos con medidas urgentes para la protección de los deudores hipotecarios, el Código de Buenas Prácticas Bancarias, acogido en el primero de estos Reales Decretos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social). Y paralelamente también surgió una política de fomento del alquiler o arrendamiento como alternativa al acceso a la vivienda distinta a la propiedad.

Es precisamente en el marco de este interés por fomentar el arrendamiento que se dictó la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que reformó la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU). Entre las modificaciones de esta norma está la que recayó sobre el artículo 11 LAU, en relación con la posibilidad del arrendatario de desistir unilateralmente del arrendamiento de vivienda una vez pasados seis meses desde la formalización del arrendamiento, sin necesidad de que concurra una especial causa que lo justifique (*ad nutum*), y siempre que preavise al arrendador con una antelación mínima de treinta días al fin del contrato; a este respecto se prevé también el pago de una indemnización al arrendador por el tiempo de contrato que reste cumplir si así se pactó en el contrato para ese caso.

Sin embargo, no hay una norma similar en el ámbito de la LAU con respecto al arrendamiento urbano para uso distinto de vivienda, o como comúnmente se viene a denominar, el arrendamiento de local de negocio. En estos casos en la LAU no se reconoce expresamente la facultad del arrendatario de desistir unilateralmente del contrato bajo ninguna condición, salvo lógicamente que exista algún incumplimiento por parte del arrendador, lo que justificaría que el arrendatario pudiera instar la resolución del contrato por ese incumplimiento (cfr. art. 1.124 del Código Civil), pero entonces ya no se trataría de un desistimiento *ad nutum*

como el que analizamos en este trabajo. Esta postura sin duda entronca también con el principio de que no puede quedar el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes (art. 1256 del Código Civil). Y sobre esta cuestión se ha pronunciado ya el Tribunal Supremo recientemente en su sentencia de 3 de octubre de 2017, en la que, además de reiterar la doctrina de la Sala recogida en sus sentencias de 18 de marzo de 2016 y de 16 de mayo de 2017, rechaza la aplicación analógica de lo previsto en el artículo 11 LAU al supuesto de los arrendamientos de local de negocio.

En este trabajo analizaremos las previsiones legales en relación al desistimiento del contrato de arrendamiento por el arrendatario en los arrendamientos de vivienda y en los locales de negocio, y la doctrina del Tribunal Supremo enmarcada en esas resoluciones citadas.

II. DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. *ITER* NORMATIVO EN LA PREVISIÓN DE ESTA FACULTAD DEL ARRENDATARIO

Ya en el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 56 se venía a prever la posibilidad de que el arrendatario diera por finalizado el contrato de arrendamiento suscrito de modo anticipado en cualquier momento y sin necesidad de justificarlo en una causa concreta, siempre que preavisase al arrendador con al menos treinta días de antelación a la fecha prevista de finalización y abonando al arrendador una indemnización que se cuantificaba en un importe equivalente a la renta que hubiera correspondido abonar por el plazo que conforme al contrato quedaba pendiente de cumplirse. Realmente como tal no se habla de desistimiento *ad nutum* del arrendatario, sino de la posibilidad de que desaloje el inmueble anticipadamente; aunque en definitiva, viene a tener los mismos efectos, y lo que realmente se regulaban y determinaban eran las condiciones para que ese desalojo anticipado y finalización del contrato tuviera lugar.

En este caso no se hacía distinción ninguna entre los arrendamientos para uso de vivienda y los arrendamientos de local de negocio: en ambos casos era viable el ejercicio de esa facultad de desistimiento por el arrendatario en las condiciones indicadas.

Ahora bien, se llegó a matizar esta previsión en la práctica, y concretamente en relación a la indemnización a abonar por el arrendatario al arrendador, por cuanto se entendía que pudiera concurrir un enriquecimiento injusto por el arrendador si recibía esa indemnización por el total de la renta por los años pendientes del contrato, y además obtenía las rentas derivadas de un nuevo contrato suscrito con un nuevo arrendatario por ese tiempo ya indemnizado. El arrendatario desistido ya había puesto a disposición del arrendador el inmueble y también abonado la indemnización; pero el arrendador como propietario del inmueble y con plena disposición del mismo, lógicamente no tenía ningún impedimento para volverlo a arrendar. Sin embargo, sí que se consideró injusto por los tribunales la percepción simultánea de importes por un mismo período de tiempo derivados de un doble arrendamiento del mismo inmueble, en la medida que al volverse a arrendar carecía de justificación entonces la indemnización abonada por el primer arrendatario al desistir del contrato pues ningún daño se causa al arrendador con la extinción anticipada del mismo, generándose por el

contrario un enriquecimiento injusto por ello; de ahí que en muchas ocasiones se llegó a reducir esa indemnización debida por el arrendatario por su desistimiento al importe de las rentas que conforme al contrato del que se desistía debían haberse abonado pero limitándolas hasta el momento en que comenzó a tener efectos el nuevo arrendamiento con un tercero, o en general, moderar la indemnización atendiendo a las circunstancias del caso (así, cfr. SSTs de 15 de junio de 1993, 25 de enero de 1996, 23 de mayo de 2001, 15 de julio de 2002, 20 de mayo de 2004, 3 de febrero de 2006, 5 de julio de 2006, 12 de junio de 2008 y 18 de marzo de 2010, entre otras).

Este régimen cambia¹ con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU) que acogió un criterio de diferenciación más amplia entre los arrendamientos urbanos para uso de vivienda y los arrendamientos para uso distinto de vivienda en general y, particularmente, en esta cuestión relativa al desistimiento del arrendatario.

En primer lugar, cabe destacar cómo el régimen aplicable con esta LAU de 1994 tiene un carácter más imperativo en el caso de los arrendamientos para uso de vivienda que en los arrendamientos de local de negocio. Conforme señala el artículo 4 LAU (antes de la nueva redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda) estos arrendamientos de vivienda se regían por las normas de la LAU en su título II, en su defecto por la voluntad de las partes a través de sus pactos y supletoriamente por lo previsto en el Código Civil en esta materia; en el caso de los arrendamientos para uso distinto de vivienda, en cambio, era la voluntad de las partes la primera fuente rectora, y en su defecto lo previsto en el título III de la LAU y supletoriamente el Código Civil. Esta diferenciación en las fuentes del régimen de cada modalidad arrendaticia se atempera en cierto modo tras la reforma de este artículo 4 por la citada Ley 4/2013 en relación a los contratos sobre viviendas, pues se recoge como primera fuente los pactos de las partes, aunque eso sí, dentro del marco dispuesto en el título II de la LAU, y ya supletoriamente el Código Civil; manteniéndose igual la previsión del artículo 4 en relación con los arrendamientos para uso distinto de vivienda.

Por lo que se refiere a las previsiones en relación al desistimiento *ad nutum* del arrendatario, tras la LAU de 1994 las diferencias entre los arrendamientos de vivienda y los arrendamientos de local de negocio fueron más profundas: mientras que para los arrendamientos de vivienda hay una previsión expresa reconociendo esa facultad del arrendatario, no hay una disposición similar para los arrendamientos para uso distinto de vivienda. Inicialmente, antes de la reforma acometida por la Ley 4/2013, el artículo 11 LAU admitía el desistimiento del arrendatario solo para los casos de arrendamientos para uso de vivienda en los que se hubiera pactado una duración superior a los cinco años, y ya hubieran transcurrido al menos cinco años, preavisando al arrendador con al menos dos meses de antelación; actualmente, tras la Ley 4/2013 y la modificación del tenor literal de este artículo 11 LAU en un claro interés de favorecer al arrendatario, ya no se exige para poder desistir del mismo que el contrato tenga una duración concreta o superior a un límite, sino que basta con que transcurran seis meses desde el inicio del contrato (de cualquier duración que sea este) para que, a su voluntad y sin necesidad de justificación concreta, el arrendatario pueda desistir del mismo, preavisando tan solo con al menos treinta días de antelación al arrendador. Como consecuencia de ese desistimiento del arrendatario, tanto antes como después de la reforma introducida por la Ley 4/2013, la LAU no establece la obligación legal de abonar una indemnización al arrendador, sino

que se limita a prever la posibilidad de que se pacte por las partes al celebrar el contrato una indemnización para el eventual caso de que el arrendatario desista unilateralmente y *ad nutum* del mismo; indemnización que, por otro lado, sería mucho menor a la que anteriormente se indicaba en la LAU de 1964: mientras que en esta última se preveía el pago de la totalidad de la renta pactada por el tiempo pendiente, con la LAU de 1994 la indemnización en caso de que se hubiera pactado por las partes se limita al importe de un mes de renta por año de contrato pendiente de cumplir (con el prorrateo proporcional para periodos inferiores a un año); sin duda, una previsión que favorece al arrendatario y está en consonancia con el objetivo del fomento del mercado de alquiler, al menos por lo que respecta al arrendatario.

Como puede observarse, con la LAU de 1994, y especialmente tras su reforma por la Ley 4/2013, las ventajas del arrendatario en el marco de determinar la terminación del contrato de arrendamiento por su sola voluntad son más que evidentes: se le ponen pocas limitaciones en su ejercicio (tan solo la exigencia del transcurso de seis meses de contrato y un preaviso de 30 días al arrendador) y las consecuencias indemnizatorias pueden ser nulas si es que no se pactó nada, o como mucho, debería abonar una mensualidad de renta por año pendiente de cumplir, pudiendo incluso haber pactado una indemnización menor². Estas previsiones sin duda favorecen el alquiler y la decisión de una persona de convertirse en arrendatario pues sabe que podría desistir del contrato con cierta facilidad para el caso de que encuentre otra alternativa de vivienda en alquiler o de otra forma mejor a la que tiene; y ello máxime teniendo en cuenta que la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda no tienen una duración larga (de hecho se limitó la duración mínima a tres años, pero siempre atendiendo a la voluntad del arrendatario en las eventuales prórrogas legales: artículos 9 y 10 LAU tras la reforma de la Ley 4/2013), con lo que la posible indemnización no será alta.

En una época de crisis económica como la sufrida en España los últimos años sin duda esta previsión normativa permite afrontar determinadas situaciones en las que por circunstancias sobrevenidas no se puede atender el pago de las rentas y al menos se permite desistir del contrato sin excesivas cargas. Aunque lo cierto es que, en la práctica, también hay quien, pese a esas circunstancias sobrevenidas que impiden atender el pago de las rentas de alquiler, no desiste del contrato sino que deja de pagar y simplemente usa y ocupa el inmueble hasta que se procede al desahucio por el arrendador; esto también motiva a veces la decisión del arrendador de aceptar el desistimiento sin indemnización para así lograr el desalojo del inmueble más rápidamente sin tener que acudir al proceso de desahucio. Ahora bien, la reducción de la previsión indemnizatoria recogida en el actual artículo 11 LAU con respecto a la redacción anterior de la LAU de 1964 (pasando de la obligación de abonar la totalidad de las rentas debidas por el tiempo de contrato pendiente a solo un mes de renta por año pendiente de cumplir), sin duda propicia una decisión del arrendatario tendente más a desistir que a dejar de pagar y provocar el desahucio, pues económicamente en principio suele resultarle más beneficioso.

Y lo cierto es que una situación similar podemos observar en la práctica en el caso de los locales de negocio. La crisis económica ha afectado de modo importante al desarrollo de la actividad empresarial, los ingresos, pagos a proveedores, falta de crédito... Y en muchos casos esa actividad empresarial era la única fuente de ingresos de una familia. Esta situación afectó a los propios ingresos de esa familia para afrontar los gastos y la devolución de un préstamo hipotecario sobre su vivienda o del arrendamiento de su vivienda; pero también ha afectado

a aquellos profesionales arrendatarios de locales de negocio que han visto cómo no podían hacer frente a esas rentas debidas. Sin embargo, para ellos no hay una previsión en la LAU como se prevé para los arrendatarios de vivienda en el artículo 11 LAU; no se prevé que puedan desistir de ese contrato de arrendamiento (que habitualmente tiene una duración superior al de vivienda) cuando quieran, aun bajo ciertas condiciones; eso sí, siempre queda la posibilidad de que se pacte por contrato esa posibilidad, condiciones y efectos concretos (cfr. art. 4 LAU).

2. LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO EN ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA

Como se ha indicado, los principales problemas han ido surgiendo en el marco de los arrendamientos de local de negocio, precisamente por ese cambio normativo con la LAU de 1994 y la falta de previsión legal expresa desde entonces en relación con la facultad del arrendatario del local de desistir del contrato *ad nutum*.

En el caso de los arrendamientos de vivienda también han surgido conflictos, pero estos no han sido en relación a la existencia de tal facultad pues ya viene recogida expresamente en el artículo 11 LAU³, sino que fundamentalmente se centran en la indemnización a abonar al arrendador, y la posibilidad de moderarla atendiendo a las circunstancias concurrentes para evitar un posible enriquecimiento injusto por el arrendador, particularmente cuando ya se ha celebrado un nuevo contrato de arrendamiento con un tercero que ya ocupa el inmueble o hay altas probabilidades de que ello tenga lugar con una mínima actuación del arrendador; aunque cabe advertir que a esta moderación se le ha puesto cierto freno ante los pactos expresos de indemnización por desistimiento unilateral con las SSTS de 10 y 11 de marzo de 2014⁴.

Por lo que respecta a los arrendamientos urbanos para uso distinto de vivienda la controversia se centra fundamentalmente en la posibilidad de aplicar analógicamente la previsión del artículo 11 LAU a estos arrendamientos y considerar que en los casos de arrendamiento de local de negocio también el arrendatario pueda desistir *ad nutum* unilateralmente del contrato, simplemente con un preaviso de treinta días al arrendador y procurándole la indemnización de un mes de renta por año pendiente de cumplir del contrato. Sin embargo, el Tribunal Supremo ha sentado una doctrina clara ya negando esa aplicación analógica en sus sentencias de 18 de marzo de 2016, 16 de mayo de 2017 y 3 de octubre de 2017.

En la jurisprudencia del Tribunal Supremo se han presentado tres tipos de casos en relación con este desistimiento unilateral del contrato por el arrendatario de local de negocio:

A) En primer lugar cabe señalar aquellos casos en los que en el contrato de arrendamiento de local de negocio se previó una cláusula que otorga al arrendatario la facultad de resolver y desistir unilateralmente del contrato, quedando obligado a pagar al arrendador una determinada cantidad de dinero según el pacto acordado por las partes (entre otras, SSTS de 23 de diciembre de 2009, de 6 de noviembre de 2013, de 10 de diciembre de 2013 y de 29 de mayo de 2014).

Estos casos evidentemente responden al régimen propio de estos contratos en los que la primera fuente rectora son los acuerdos de las partes (art. 4 LAU). Si entre las partes se reconoce esa facultad al arrendatario hay que estar a ello, y,

por lo tanto, el ejercicio de este desistimiento unilateral tendrá las consecuencias previstas por las partes en cuanto a la terminación del contrato y la eventual indemnización a abonar al arrendador; siempre que se lleve a cabo bajo las condiciones asimismo pactadas y determinadas en el contrato. Pueden existir controversias fundamentalmente en cuanto a la interpretación del contrato respecto a las condiciones o requisitos de ejercicio o la indemnización a abonar, pero hay una admisión clara de la posibilidad de desistir y una base formal cierta en la que apoyar las consecuencias de ello.

En relación con la indemnización, cabe preguntarse por la posibilidad de una moderación por el juez (cfr. art. 1154 del Código Civil) de lo previsto en la cláusula tendente a evitar enriquecimientos injustos atendiendo a las circunstancias concurrentes en el caso: i) que el arrendador haya alquilado ya el local una vez que el arrendatario le ha puesto a su disposición el inmueble (de ahí que se reduzca la indemnización hasta una cantidad equivalente al total de las rentas que correspondan por el tiempo exacto en que el inmueble ha estado desocupado: cfr. SSTs de 2 de octubre de 2008, de 3 de febrero de 2006 y de 7 de junio de 2006); ii) que no se haya alquilado aún de nuevo pero habría muchas posibilidades de hacerlo, con una justificada y previsible actuación diligente en este sentido por la parte arrendadora, atendiendo por ejemplo a la publicidad hecha para arrendar (cfr. SSTs de 18 de marzo de 2010 y de 9 de abril de 2012). Pero a este respecto, también cabe atender a lo señalado expresamente en el artículo 1154 del Código Civil: «El Juez modificará equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor»; en este sentido, la moderación judicial se prevé para los casos en que no ha habido un incumplimiento exacto y total de la obligación conforme se recoge en la cláusula penal, sino un incumplimiento parcial o irregular.

Asimismo, cabe advertir que la STS de 10 de marzo de 2014 fija como doctrina jurisprudencial que «en los contratos por negociación, en los que expresamente se prevea una pena convencional para el caso del desistimiento unilateral de las partes, la valoración o alcance patrimonial de la pena establecida no puede ser objeto de la facultad judicial de moderación, cuestión que pertenece al principio de autonomía de la voluntad de las partes». Por su parte, la STS de 11 de marzo de 2014 señala que «la declaración de abusividad de las cláusulas predispuestas bajo condiciones generales, que expresamente prevean una pena convencional para el caso del desistimiento unilateral de las partes, no permite la facultad judicial de moderación equitativa de la pena convencionalmente predispuesta; sin perjuicio del posible contenido indemnizatorio que, según los casos, pueda derivarse de la resolución contractual efectuada».

Por lo tanto, habrá que atender a lo previsto en la cláusula penal incorporada al contrato para el caso de desistimiento unilateral del arrendatario, sin que quepa moderación de la indemnización prevista si hay un incumplimiento exacto de la obligación en los términos previstos en la cláusula penal pactada y si el arrendatario incumple totalmente su obligación en tal sentido (cfr. SSTs de 14 de junio de 2006, 5 de julio de 2006, 4 de octubre de 2007, 10 de diciembre de 2013, 10 de marzo de 2014 y 7 de abril de 2014); ni si el contrato se modificó por las partes de común acuerdo (cfr. STS de 23 de enero de 2009); siendo posible la moderación para el caso de un incumplimiento parcial o irregular de la obligación prevista en la cláusula penal.

B) Cabe destacar también los casos en los que en el contrato no se recogió ninguna cláusula reconociendo la facultad del arrendatario de desistir unilateral-

mente, pero no obstante el arrendatario decide desistir y manifestar su voluntad de terminar el arrendamiento y el arrendador acepta o acaba por aceptar la resolución del mismo reclamando indemnización de los daños y perjuicios provocados por la resolución (entre otras, STS de 9 de abril de 2012).

En estos supuestos el conflicto se resuelve precisamente por la admisión del arrendador de dotar de efectos resolutorios a esa voluntad de desistimiento del arrendatario; efectos que no estaban reconocidos por contrato como tampoco su derecho a poner fin unilateralmente al contrato *ad nutum*; derecho tampoco reconocido expresamente por la LAU para estos casos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda. Pero voluntariamente el arrendador acepta que se resuelva ese contrato de esta forma, aunque eso sí reclama que se le abone una indemnización por esa terminación anticipada del contrato. A este respecto, cabe advertir que el hecho de entregar las llaves al arrendatario no es suficiente para entender que el arrendador acepta esa terminación del contrato y haya acuerdo en sus efectos extintivos (entre otras, cfr. SSTs de 27 de septiembre de 2013, 18 de marzo de 2016, 16 de mayo de 2017 y 3 de octubre de 2017).

El principal objeto de controversia en estos casos radica en la cuantificación de esa indemnización ya que no hay cláusula que la especifique. A este respecto resulta esencial la prueba de los daños y perjuicios sufridos por el arrendador como consecuencia de ese desistimiento unilateral, y dentro de esos daños concretamente el lucro cesante; este vendría determinado por las rentas dejadas de percibir por el arrendador por el tiempo de duración del contrato pactado y que por ese desistimiento unilateral y anticipado no va a poder percibir.

También de cara a esa cuantificación el juez atenderá a las circunstancias del caso, y concretamente a las indicadas en supuestos anteriores: posibilidades reales de volver a arrendar en un periodo de tiempo corto, o el que ya se haya arrendado de nuevo el local, percibiendo por ello unas rentas que, por tanto, reducen esa pérdida de lucro cesante que alegue el arrendador.

C) Y un último grupo de supuestos se centra en los casos en que tampoco existe una cláusula en el contrato que reconozca al arrendatario la facultad de desistir unilateralmente *ad nutum*, y, sin embargo, este manifiesta su voluntad de terminar el arrendamiento, pero el arrendador no lo acepta y pide el cumplimiento del contrato, es decir, el pago de las rentas conforme a los vencimientos pactados en el contrato (cfr. SSTs de 26 de junio de 2002, de 18 de marzo de 2016, de 16 de mayo de 2017 y de 3 de octubre de 2017).

En estos casos, ante la demanda del arrendador negando la eficacia del desistimiento unilateral e instando el cumplimiento total del contrato y el pago de todas las rentas, el arrendatario en el supuesto analizado en la STS de 3 de octubre de 2017 alega la eficacia de ese desistimiento pretendiendo la aplicación analógica del artículo 11 LAU a estos casos de arrendamientos de local de negocio, y por ello considerar suficiente la indemnización ofrecida de una mensualidad de renta por año pendiente de cumplimiento. Sin embargo, el Tribunal Supremo la niega por entender que no existe identidad de razón.

El artículo 4.1 del Código Civil, al regular el uso de la analogía, señala: «Procederá la aplicación analógica de las normas cuando estas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón». Vendrían a ser requisitos de la aplicación analógica, por tanto: a) que nos encontremos ante un supuesto específico sin previsión normativa alguna que lo regule; b) que respecto a otro supuesto distinto sí que exista una norma que lo regule; c) que entre el primer y el segundo supuesto exista una semejanza o identidad de razón esencial que justifique que esa norma que

regula el segundo supuesto pueda aplicarse al primero; y d) que no exista una prohibición legal de cara a aplicar esa analogía.

En estos casos de desistimiento unilateral *ad nutum* por el arrendatario en los contratos de arrendamiento de local de negocio, el Tribunal Supremo en su STS de 3 de octubre de 2017 lo que viene a advertir es que no cabe apreciar ni la existencia de laguna legal ni identidad de razón entre el supuesto de desistimiento unilateral sí regulado (arrendamiento de vivienda) y el no regulado (arrendamiento distinto de vivienda), pues los arrendamientos para uso distinto de vivienda sí que cuentan con una regulación y previsión normativa que, aunque no recoja expresamente la posibilidad de desistir unilateralmente, prevé como primera fuente aplicable los pactos entre las partes, de modo que nada obsta a que precisamente se reconozca entre las partes ese desistimiento unilateral *ad nutum* por el arrendatario. Así, la STS de 3 de octubre de 2017 a este respecto en su fundamento jurídico quinto indica: «El artículo 11 de la LAU regula el desistimiento para el arrendamiento de viviendas, pero no se recoge un supuesto similar en el arrendamiento para uso distinto de vivienda, figura que no precisa de tutela específica al estar subordinada a los pactos existentes entre las partes (art. 1255 del Código Civil), por lo que no procede una aplicación analógica del precepto al carecer de identidad de razón (art. 4 del Código Civil). Nada obstaba a que las partes hubiesen pactado el desistimiento anticipado, pero no lo hicieron».

Igualmente, el Tribunal Supremo en esta sentencia de 3 de octubre de 2017, como ya advirtió en las anteriores resoluciones de 18 de marzo de 2016 y de 16 de mayo de 2017, advierte que en estos casos en los que no hay cláusula contractual pactando el desistimiento unilateral ni su eventual indemnización, ni tampoco consta la aceptación por el arrendador de la resolución anticipada del contrato por el arrendatario por esa vía, no puede acordarse la moderación de la indemnización precisamente porque esta no fue pedida; lo que pidió el arrendador no fue una indemnización de daños sino el cumplimiento del contrato (conforme le faculta el art. 1124 del Código Civil); y ese cumplimiento del contrato en los términos pactados, conlleva el pago de las rentas por todo el tiempo de duración del contrato; aunque en este caso, la condena, conforme pidió el demandante, lo es por las rentas debidas por el tiempo de contrato hasta que recaiga sentencia firme.

3. APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

Una de las alegaciones más habituales del arrendatario justificando su voluntad de desistimiento unilateral del contrato de arrendamiento y la resolución del contrato es la relativa a la imposibilidad de atender el pago de las rentas, especialmente ya en los últimos años como consecuencia de la crisis económica. Y de ahí que pretendan la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* al caso.

El Tribunal Supremo en sus sentencias de 3 de octubre y 16 de mayo de 2017 no aborda directamente esta cuestión de la aplicación de esta cláusula en la medida que no puede en casación modificarse la relación de hechos declarados probados por la sentencia recurrida. En la sentencia recurrida en estos casos se descartó la aplicación de esta doctrina por entender que no concurrían los requisitos para la misma en cuanto a una alteración sustancial de las circunstancias tenidas en cuenta al formalizar el contrato, que no cabía apreciar una imprevisibilidad que justifique el desistimiento como causa resolutoria efectiva

y que, aunque existía dificultad de cumplimiento como consecuencia de la crisis económica, no podía apreciarse, sin embargo, imposibilidad.

En primer lugar debe advertirse que deben distinguirse claramente las figuras de «imposibilidad sobrevenida» y «aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*»; una distinción que no siempre se pone de manifiesto claramente en los textos jurídicos. La aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* no exige imposibilidad de cumplimiento, sino una alteración de las circunstancias previstas inicialmente en el contrato que determina una mayor onerosidad o carga en la prestación debida por una de las partes, lo que justifica la revisión de las condiciones contractuales, pero ello no siempre lleva consigo la resolución del contrato ni la justifica, admitiéndose solo la modificación contractual. En este sentido, la STS de 30 de junio de 2014 indica: «la aplicación de la cláusula *rebus* no se realiza en atención a la perspectiva de la posible liberación del deudor, desde el estricto plano de la posibilidad o no de realización de la prestación tras el acontecimiento sobrevenido, cuestión que por su alcance requiere la naturaleza fortuita del mismo y la rigidez de su imprevisibilidad sino que le basta con que dicho acontecimiento o cambio de las circunstancias, más allá de la posibilidad de realización de la prestación, comporte una alteración de la razón o causa económica que informó el equilibrio prestacional del contrato que determina una injustificada mayor onerosidad para una de las partes. De esta forma, la imprevisibilidad de esta alteración no queda informada por el carácter fortuito de la misma, sino por un juicio de tipicidad contractual derivado de la base del negocio y especialmente del marco establecido respecto a la distribución del riesgo natural del contrato, con lo que la imprevisibilidad, fuera de su tipicidad en el caso fortuito, queda reconducida al contraste o resultado de ese juicio de tipicidad, esto es, que dicho acontecimiento o cambio no resultara “previsible” en la configuración del aleas pactado o derivado del contrato. De ahí, que la nota de imprevisibilidad no deba apreciarse respecto de una abstracta posibilidad de la producción de la alteración o circunstancia determinante del cambio, considerada en sí misma, sino en el contexto económico y negocial en el que incide (STS de 26 de abril de 2013, núm. 308/2013)».

Por otro lado, cabe atender a la doctrina del Tribunal Supremo en relación a la apreciación de las circunstancias económicas derivadas de la crisis sufrida estos últimos años como causa justificativa de la aplicación de esta cláusula *rebus sic stantibus* en el marco del cumplimiento de los contratos.

La cláusula o regla *rebus sic stantibus* trata de solucionar los problemas derivados de una alteración sobrevenida de la situación existente o circunstancias concurrentes al tiempo de la celebración del contrato, cuando la alteración sea tan acusada que aumente extraordinariamente la onerosidad o coste de las prestaciones de una de las partes o bien acabe frustrando el propio fin del contrato.

Tal y como advierte la STS de 13 de julio de 2017, «en Derecho español no existe una formulación legal de la doctrina de la cláusula *rebus* ni tampoco una regla general que permita al deudor liberarse de sus obligaciones cuando empeora su situación económica. Sin embargo, es indiscutida en la doctrina jurisprudencial la existencia de un principio que permitiría a un contratante desligarse del contrato, exonerándose de toda responsabilidad, como consecuencia de la aparición de hechos sobrevenidos imprevisibles»⁵.

Según la STS de 16 de octubre de 1989, «su admisión requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre

las pretensiones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobreveniencia de circunstancias radicalmente imprevisibles».

Por su parte la STS de 27 de abril de 2012 señala: «Los presupuestos exigidos por la jurisprudencia de esta Sala, para llevar a cabo una revisión de un contrato en aplicación del principio general contenido de la cláusula “rebus sic stantibus”, aluden a una alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción que ha de ser exorbitante entre las prestaciones de las partes, que se produjo por un riesgo imprevisible y, por último, la subsidiaridad por no haber otro remedio (SSTS de 20 de noviembre de 2009 y 21 de febrero de 2012); si tienen lugar todas estas circunstancias, la aplicación de la referida cláusula no producirá la extinción del contrato, sino a su modificación [...] la posibilidad de revisión de un contrato con aplicación del principio general de la cláusula “rebus sic stantibus” exige los requisitos de alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, que ha de haberse producido por un riesgo imprevisible y la subsidiaridad por no haber otro remedio».

Reconocida dicha regla por la jurisprudencia, esta se ha mostrado siempre, sin embargo, muy cautelosa en su aplicación, dado el principio general, contenido en el artículo 1091 del Código Civil, de que los contratos deben ser cumplidos (entre otras, SSTS de 10 de octubre de 1990, y de 15 de noviembre de 2000). Así pues, inicialmente cabe destacar una doctrina jurisprudencial claramente restrictiva de la aplicación de esta figura por el carácter peligroso y cauteloso que comporta la misma, con una formulación rígida de sus requisitos de aplicación: «alteración extraordinaria», «desproporción desorbitante» y circunstancias «radicalmente imprevisibles» (SSTS de 23 de abril de 1991 y 10 de febrero de 1997).

Pero ha habido un cambio progresivo de esta postura tradicional tendiéndose a una mayor normalización de la aplicación de esta cláusula. «En la línea del necesario ajuste o adaptación de las instituciones a la realidad social del momento, así como 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 necesaria aplicación prudente no deriva de la anterior caracterización, sino de su ineludible aplicación casuística, de la exigencia de su específico y diferenciado fundamento técnico, y de su concreción funcional en el marco de la eficacia causal de la relación negocial derivada de su imprevisibilidad contractual y de la ruptura de la base económica del contrato, con la consiguiente excesiva onerosidad para la parte contractual afectada. Esta tendencia hacia la aplicación normalizada de la figura, reconocible ya en las sentencias de esta Sala de 17 y 18 de enero de 2013 (núms. 820/2012 y 822/2012, respectivamente), en donde se declara que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias» y «también responde a la nueva configuración que de esta figura ofrecen los principales textos de armonización y actualización en materia de interpretación y eficacia de los contratos (Principios Unidroit, Principios Europeos de la Contratación o el propio Anteproyecto relativo a la modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos de nuestro Código Civil)» (SSTS de 30 de abril, 30 de junio y 15 de octubre de 2014).

En cuanto a los efectos de la aplicación de esta cláusula, en general se advierte de que tienden a afectar al plano de la modificación contractual más que a la extinción del contrato. Concretamente en un caso de arrendamiento ya la STS de 27 de abril de 2012 advertía de que la aplicación de la cláusula tras la apreciación del cumplimiento de sus presupuestos conllevaba la modificación del contrato y no su extinción; y la STS de 15 de octubre de 2014, también en un caso de arrendamiento, señaló: «el alcance modificativo de la cláusula *rebus* ha resultado de aplicación preferente, con carácter general, tanto en la doctrina tradicional de esta Sala, como en su reciente caracterización llevada a cabo en la citada sentencia de 30 de abril de 2014 (núm. 333/2014). En esta línea, también debe precisarse que esta solución se corresponde, en mayor medida, con el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos (*favor contractus*); criterio, que la reciente doctrina de esta Sala ha elevado a principio informador de nuestro sistema jurídico, más allá de su tradicional aplicación como mero criterio hermenéutico, STS de 15 de enero de 2013 (núm. 827/2012). Pero además, y en todo caso, el alcance modificativo también se corresponde mejor con la naturaleza y características del contrato celebrado, esto es, de un contrato de arrendamiento de larga duración».

Pero es más, incluso el Tribunal Supremo en su sentencia de 27 de abril de 2012 advertía que pese a la larga duración de los contratos de arrendamiento, no cabía apreciar el presupuesto de imprevisibilidad ante la crisis económica con base en la existencia de normas y cláusulas de actualización de renta⁶.

Como se ha indicado antes, a partir de las SSTS de 17 y 18 de enero de 2013 se estimó como hecho notorio que la actual crisis económica (con notables, profundos y prolongados efectos de recesión económica) puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido. Pero el Tribunal Supremo advierte de que este hecho notorio no implica la aplicación generalizada ni automática de la cláusula *rebus sic stantibus* ni, por ello, la modificación del contrato ni mucho menos su extinción o resolución. Habrá que atender al caso concreto y revisar el cumplimiento de los presupuestos de esta figura. Y, a este respecto, la STS de 30 de junio de 2014 señala: «resulta necesario examinar que el cambio operado comporte una significación jurídica digna de atención en los casos planteados, esto es, que la crisis económica constituya en estos casos un presupuesto previo, justificativo del cambio operado no significa que no deba entrarse a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate; de ahí, que ambas sentencias destaquen que la crisis económica, como hecho ciertamente notorio, no pueda constituir por ella sola el fundamento de aplicación de la cláusula *rebus* máxime, como resulta de los supuestos de hecho de las sentencias citadas, cuando confundándose la tipicidad contractual de la figura se pretende su aplicación por la vía errónea de la imposibilidad sobrevenida de la prestación (1182 a 1184 del Código Civil). En relación a la excesiva onerosidad hay que señalar que su incidencia debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado. Este hecho se produce 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 representa una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato). En este caso, las hipótesis son básicamente dos; que la excesiva onerosidad refleje un

substantial incremento del coste de la prestación, o bien, en sentido contrario, que la excesiva onerosidad represente una disminución o envilecimiento del valor de la contraprestación recibida».

A la vista de lo aquí señalado, cabe concluir, por tanto, que aunque ha habido una evolución relevante en la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* desde una postura más restrictiva a una más normalizada, eso no implica una aplicación generalizada y automática en periodos de circunstancias económicas adversas o críticas. Deberá analizarse el caso y el cumplimiento de los presupuestos de esta figura, pero con carácter general los efectos serán principalmente modificativos y no extintivos, por lo que difícilmente fundamentaría una voluntad resolutoria por la vía del desistimiento unilateral del arrendatario.

Asimismo, en cuanto a la eventual alegación de la imposibilidad sobrevenida de cumplimiento para amparar ese desistimiento unilateral, la jurisprudencia es muy restrictiva en su aplicación, y aun reconociendo las dificultades económicas que puedan existir, niega que exista imposibilidad en el pago de las rentas, y además remite a la existencia de normas y cláusulas de actualización de rentas. Con esta postura, en su caso, cabría atender a una posible modificación del contrato si se dieran los presupuestos de la cláusula *rebus sic stantibus*, como se ha indicado antes, pero no así la extinción del contrato.

III. CONCLUSIONES

I. La LAU reconoce en su artículo 11 expresamente la facultad del arrendatario de vivienda de desistir unilateralmente del contrato *ad nutum* bajo ciertas condiciones, y pudiendo pactarse una indemnización a favor del arrendador.

II. Pero en cambio esta facultad no está reconocida expresamente al arrendatario del local de negocio, y conforme advierte el Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de octubre de 2017, no cabe la aplicación analógica del artículo 11 LAU a este tipo de arrendamientos. En consecuencia, si el arrendador no acepta la voluntad resolutoria del arrendatario con ese desistimiento, este no tendrá ningún efecto, el contrato se mantendrá vigente y con ello la obligación de cumplirlo por parte del arrendatario y de exigir por el arrendador el pago de todas las rentas. En la medida que se exige el cumplimiento total del contrato y no una mera indemnización por daños, no cabe moderación por el juez de esas cantidades.

III. Ahora bien, aunque no está prevista legalmente, sí que cabe que esta facultad de desistimiento unilateral sea reconocida en el contrato por pacto entre las partes, incluida una posible indemnización al arrendador, y las condiciones para el ejercicio efectivo de esa facultad. Este pacto sin duda conviene al arrendatario que se prevea. Pero cabe advertir que también puede beneficiar al arrendador en cuanto que, estableciendo ciertas condiciones, le sea más fácil arrendar el inmueble o incluso al menos permitir un desistimiento con una indemnización oportuna y la recuperación inmediata de la posesión del inmueble, antes que encontrarse en una situación en la que el arrendatario deje de pagar las rentas, se mantenga en la posesión del inmueble, y tenga que acudir el arrendador a un proceso de desahucio. Este motivo también justificaría el que, pese a no existir cláusula que faculte al arrendatario para desistir unilateralmente, el arrendador lo acepta y admite la resolución del contrato, si bien exigiendo la oportuna indemnización.

IV. Pese a existir una evolución relevante en la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* desde una postura más restrictiva a una más normalizada, no

hay una aplicación generalizada y automática de esta figura por la existencia de una crisis económica. Deberá analizarse el caso concreto y el cumplimiento de los presupuestos de esta figura, pero con carácter general los efectos serán principalmente modificativos y no extintivos, lo que lleva a concluir que difícilmente fundamentaría esta figura una voluntad resolutoria por la vía del desistimiento unilateral del arrendatario.

V. Aun reconociendo las dificultades económicas que puedan existir, la jurisprudencia en general niega que exista imposibilidad en el pago de las rentas, y además remite a la existencia de normas y cláusulas de actualización de rentas.

ÍNDICE DE RESOLUCIONES

- STS de 16 de octubre de 1989.
- STS de 10 de octubre de 1990.
- STS de 23 de abril de 1991.
- STS de 15 de junio de 1993.
- STS de 25 de enero de 1996.
- STS de 10 de febrero de 1997.
- STS de 15 de noviembre de 2000.
- STS de 23 de mayo de 2001.
- STS de 26 de junio de 2002.
- STS de 15 de julio de 2002.
- STS de 20 de mayo de 2004.
- STS de 3 de febrero de 2006.
- STS de 7 de junio de 2006.
- STS de 14 de junio de 2006.
- STS de 5 de julio de 2006.
- STS de 4 de octubre de 2007.
- STS de 12 de junio de 2008.
- STS de 2 de octubre de 2008.
- STS de 23 de enero de 2009.
- STS de 21 de mayo de 2009.
- STS de 20 de noviembre de 2009.
- STS de 23 de diciembre de 2009.
- STS de 18 de marzo de 2010.
- STS de 21 de febrero de 2012.
- STS de 9 de abril de 2012.
- STS de 27 de abril de 2012.
- STS 15 de enero de 2013.
- STS 17 de enero de 2013.
- STS 18 de enero de 2013.
- STS de 26 de abril de 2013.
- STS de 6 de noviembre de 2013.
- STS de 10 de diciembre de 2013.
- STS de 10 de marzo de 2014.
- STS de 30 de abril de 2014.
- STS de 29 de mayo de 2014.
- STS de 30 de junio de 2014.
- STS de 15 de octubre de 2014.
- STS de 18 de marzo de 2016.

- STS de 16 de mayo de 2017.
- STS de 13 de julio de 2017.
- STS de 3 de octubre de 2017.

NOTAS

¹ Lógicamente, el régimen cambió para los nuevos arrendamientos que se celebrasen a partir de la entrada en vigor de la Ley 29/1994 y conforme a sus disposiciones transitorias, las cuales advertían que los contratos de arrendamiento subsistentes a la fecha de entrada en vigor de esta nueva Ley de arrendamientos urbanos, se regían por la Ley de 1964 o, en su caso, por el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica.

² A este respecto, no debemos olvidar que tal y como se señala en el artículo 6 LAU se advierte que «son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título [se refiere al Título II, relativo a los contratos de arrendamiento para uso de vivienda], salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice». Por lo tanto, en el caso del artículo 11 LAU cabría pactar una indemnización menor respecto a lo previsto en el citado precepto (ya que eso sería más beneficioso para el arrendatario), pero nunca superar el mes de renta por año pendiente de cumplir, pues ese pacto sería nulo y se tendría por no puesto pues modifica lo previsto en el artículo 11 LAU en perjuicio del arrendatario; y es más, en la práctica, un pacto así no beneficiaría siquiera al arrendador pues al tenerse por no puesto, ello implicaría que el arrendador no tendría ninguna indemnización por ese desistimiento, de modo que al arrendador le conviene pactar ese mes de renta por año pendiente de cumplir.

³ Atendiendo al régimen de la LAU de 1994 anterior a la reforma efectuada por Ley 4/2013, que preveía la facultad de desistimiento unilateral *ad nutum* del arrendatario solo para contratos de duración superior a cinco años y ya hubieran transcurrido al menos cinco años, además de respecto a la posible indemnización al arrendador, también surgieron controversias en cuanto a la posibilidad de admitirlo en arrendamientos de duración inferior a esos cinco años, admitiéndose en caso de que se haya pactado entre las partes.

⁴ La STS de 10 de marzo de 2014 fija como doctrina jurisprudencial que «en los contratos por negociación, en los que expresamente se prevea una pena convencional para el caso del desistimiento unilateral de las partes, la valoración o alcance patrimonial de la pena establecida no puede ser objeto de la facultad judicial de moderación, cuestión que pertenece al principio de autonomía de la voluntad de las partes».

Por su parte, la STS de 11 de marzo de 2014 señala, ya en el marco de la declaración como abusiva de la cláusula penal, que «la declaración de abusividad de las cláusulas predispuestas bajo condiciones generales, que expresamente prevean una pena convencional para el caso del desistimiento unilateral de las partes, no permite la facultad judicial de moderación equitativa de la pena convencionalmente predispuesta; sin perjuicio del posible contenido indemnizatorio que, según los casos, pueda derivarse de la resolución contractual efectuada».

⁵ Esta STS de 13 de julio de 2017 analizaba un caso de compraventa y la posible aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* para justificar el incumplimiento por el comprador del pago del precio. En esta STS se concluye: «En definitiva, en nuestro ordenamiento, la imposibilidad sobrevenida liberatoria no es aplicable a las deudas de pago de dinero y no cabe la exoneración del deudor con invocación de la doctrina de la cláusula *rebus* en los casos de dificultades de financiación. Como regla general, la dificultad o imposibilidad de obtener financiación para cumplir un contrato es un riesgo del deudor, que no puede exonerarse alegando que no cumple sus obligaciones contractuales porque se han frustrado sus expectativas de financiarse. Como excepción, el deudor podrá excusarse cuando sea la otra parte quien haya asumido el riesgo de la financiación, por ejemplo asumiendo el compromiso de la financiación por un tercero o vinculando la eficacia del contrato principal a esta financiación».

⁶ STS de 27 de abril de 2012: «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 su inicio, de la gran duración del arrendamiento, contiene cláusulas de actualización de renta y, con el objetivo de evitar los desequilibrios desproporcionados derivados de la duración de los contratos de arrendamiento en general, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 integra normas de actualización de renta, como indica la demandada en este recurso».