

### 1.3. Derechos Reales

## Posible aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en las operaciones inmobiliarias a raíz de la Covid-19\*

### *Possible application of rebus sic stantibus clause in real estate operations as a result of Covid-19*

por

PASTORA DE ARTIÑANO MARRA  
Abogada-Doctoranda de la URJC de Madrid  
Investigadora predoctoral URJC

**RESUMEN:** La pandemia mundial ocasionada por la Covid-19 ha generado un impacto económico de tal envergadura, que pone de relieve la necesidad de utilizar mecanismos jurídicos que permitan flexibilizar el régimen contractual actual.

En este sentido, en el presente estudio se aborda la posibilidad de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* a los contratos afectados por los efectos de dicha pandemia, mediante el análisis jurisprudencial de sus requisitos y efectos, así como su aplicación previa a situaciones de crisis económica, con especial mención a las operaciones inmobiliarias, tratando de anticipar cómo se resolverán los conflictos surgidos con ocasión de esta nueva crisis económica.

**ABSTRACT:** *The global Covid-19 pandemic has had an outsized economic impact, underscoring the need to use legal mechanisms that increase the flexibility of the current contractual regime.*

*This paper examines the feasibility of a rebus sic stantibus clause in the framework of the contracts affected by such pandemic. For that purpose, a jurisprudence analysis of the requirements and potential effects of the clause is carried out. Furthermore, its prior usage in the earlier economic crisis is analyzed, with a special focus on real estate operations. Finally, we aim to extrapolate our findings to assess potential solutions to conflicts derived from the new economic context.*

**PALABRAS CLAVE:** Cláusula *rebus sic stantibus*. Crisis económica. Covid-19. Operaciones inmobiliarias.

**KEY WORDS:** *Rebus sic stantibus clause. Economic crisis. Covid-19. Real estate operations.*

---

\* Este trabajo ha sido realizado en el marco de un contrato predoctoral financiado por la Universidad Rey Juan Carlos.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. CONSIDERACIONES PREVIAS. LA NATURALEZA DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*.—III. REQUISITOS DE APLICACIÓN DE LA «*REBUS SIC STANTIBUS*».—IV. LA *REBUS SIC STANTIBUS* Y SU APLICACIÓN EN SITUACIONES DE CRISIS ECONÓMICA. ESPECIAL MENCIÓN A OPERACIONES INMOBILIARIAS.—V. *REBUS SIC STANTIBUS* Y CRISIS DE LA COVID-19.—VI. CONCLUSIONES.—VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES.—VIII. BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

La conocida *cláusula rebus sic stantibus*, denominada en una ocasión como «teoría de agobio del deudor»<sup>1</sup> muy estudiada por los civilistas durante años, y en especial en estos últimos meses, a raíz de la crisis derivada de la pandemia mundial que se inició a principios de año por la Covid-19, es una materia cuyo estudio es verdaderamente complejo pues, como es sabido, carece de regulación y se trata de una teoría de elaboración jurisprudencial.

Han sido muchos los autores y juristas que han defendido la regulación definitiva de dicha cláusula; petición que ya se puso de manifiesto en la Propuesta de modernización del Código civil en materia de obligaciones y contratos, elaborada por la Comisión General de Codificación en el año 2009, en la que se planteaba, entre otras, una nueva redacción del artículo 1213 del Código civil<sup>2</sup>, en el que pudieran incluirse los supuestos de alteración sobrevenida de las circunstancias de la forma en que se venía exigiendo por la jurisprudencia.

Esta propuesta de modernización, tuvo —y sigue teniendo— una buena acogida entre los juristas, hasta el punto en que se cita por el propio Tribunal Supremo en resoluciones recientes<sup>3</sup> en materia de *rebus sic stantibus*.

La idea de regular la cláusula e incorporarla a nuestro ordenamiento jurídico se ha puesto de manifiesto recientemente en el Preámbulo del Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril, de medidas urgentes para apoyar la economía y el empleo, en el que se expone lo siguiente: «Ante esta situación, procede prever una regulación específica en línea con la cláusula *rebus sic stantibus*, de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual».

Como es lógico, la actual situación de pandemia ha dado lugar a una crisis económica —que ya se ha hecho patente desde sus inicios— cuyos efectos, previsiblemente, subsistirán durante los próximos años.

No es ningún despropósito pensar que la pandemia se pueda calificar jurídicamente como una alteración sobrevenida de las circunstancias, imprevisible, que ha producido —produce y producirá— en muchos casos, un desequilibrio entre las prestaciones pactadas por las partes en contratos de diversa índole; motivo por el que el presente análisis se centrará en exponer brevemente, algunas de las resoluciones del Tribunal Supremo más destacables, que a nuestro juicio, pueden servir de base para prever lo que se resolverá en futuros litigios surgidos a raíz de la nueva crisis económica, que lamentablemente ya ha comenzado.

## II. CONSIDERACIONES PREVIAS. LA NATURALEZA DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

Antes de iniciarnos en este estudio, es necesario enunciar algunos de los principios que deben considerarse para comprender la naturaleza de la teoría *rebus sic stantibus* y, por consiguiente, su aplicación.

Es de sobra conocido, que en materia contractual rige el principio conocido como «*pacta sunt servanda*» o «lealtad a la palabra dada»<sup>4</sup>, plasmado en los artículos 1091, 1255 y 1258 del Código civil según el cual, las partes están obligadas al cumplimiento de lo expresamente pactado.

Asimismo, el principio de conservación de los contratos o «*favor contractus*», considerado por la jurisprudencia en múltiples ocasiones como criterio interpretativo y principio general del derecho<sup>5</sup>; «que comporta, entre otros extremos, el dar una respuesta adecuada a las vicisitudes que presenta la dinámica contractual desde la preferencia y articulación de los mecanismos que anidan en la validez estructural del contrato y su consiguiente eficacia funcional, facilitando el tráfico patrimonial y su seguridad jurídica»<sup>6</sup>, actúa a su vez como garante del «*pacta sunt servanda*», y no debe perderse nunca de vista; menos aún, si lo que se pretende es la modificación de un contrato.

Por otro lado, no debe olvidarse que el artículo 1262 del Código civil establece que los tres requisitos para la validez de un contrato son: el consentimiento, el objeto y la causa, de forma que un vicio —externo o interno— que afecte a alguno —o algunos— de estos elementos, puede invalidarlo, total o parcialmente. Ahora bien, del estudio de los artículos que regulan los vicios de los contratos se desprende que, para que estos produzcan su anulación o nulidad, deben afectar de manera «sustancial» al propio contrato<sup>7</sup>.

Y es que, esto último está estrechamente relacionado con la cláusula *rebus sic stantibus*, que surge como mecanismo reparador de un contrato que ha quedado «viciado» o enfermo<sup>8</sup> en su configuración interna por motivos externos y ajenos a las partes. Esto es así, porque la alteración de las circunstancias sobrevenida, imprevisible, que cause una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, exigida por el Tribunal Supremo, afecta a los elementos esenciales del contrato<sup>9</sup>.

Sentado lo anterior, no podíamos dejar de citar el denominado principio de equivalencia prestacional o conmutatividad del contrato, que establece la necesaria existencia de un equilibrio entre las prestaciones de las partes, y que se ha enunciado frecuentemente en resoluciones relativas a litigios sobre la aplicación de la teoría *rebus sic stantibus*.

Este principio se ha entendido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo como principio general del derecho, e incluso «como una regla de la economía contractual que justifica, *ab initio*, la posibilidad de desarrollo de figuras como la cláusula *rebus sic stantibus*»; esto es, como justificación de la existencia de la cláusula<sup>10</sup>.

En definitiva, «es claro que tanto la aplicación de la implícita cláusula *rebus sic stantibus et aliquo novo non emergentibus*, como por la de la teoría más subjetiva de la quiebra o desaparición de la base del negocio, como la de la equivalencia de las prestaciones o de la equidad al amparo del artículo 3.2 del Código civil, no son sino distintos mecanismos que la jurisprudencia y la técnica doctrinal utilizan para enmendar el pretendido desequilibrio producido en el cumplimiento del contrato a lo largo del tiempo en que, en forma continuada, haya de producirse»<sup>11</sup>. Una vez más en Derecho, la dificultad consiste en encontrar el equilibrio entre la rigidez; necesaria para garantizar la seguridad jurídica, y la flexibilidad del sistema; necesaria para garantizar la aplicación correcta y justa del derecho a cada caso concreto.

### III. REQUISITOS DE APLICACIÓN DE LA «REBUS SIC STANTIBUS»

No es ninguna novedad que la cláusula *rebus sic stantibus et aliquo novo non emergentibus* ha sido concebida desde el inicio, como una cláusula «peligrosa», lo que ha justificado su aplicación restrictiva.

Fue en el año 1957<sup>12</sup> cuando el Tribunal Supremo estableció por primera vez los tres requisitos básicos de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, ya conocidos por la doctrina<sup>13</sup>:

1. Alteración de las circunstancias. Nuestro alto tribunal ha señalado en varias sentencias<sup>14</sup> que, para la aplicación de la cláusula, es necesario que dicha alteración se produzca en el momento de cumplirse el contrato, con relación al momento en que se perfeccionó, así pues, ha de producirse durante su ejecución. Este matiz permitirá distinguir si nos encontramos ante un vicio del contrato que determine su nulidad o anulabilidad, por existir desde el momento mismo de su perfección, o si se trata de una circunstancia que vicie o imposibilite dicho contrato con carácter posterior.

2. Desequilibrio entre las partes. Este requisito (onerosidad) se ha explicado como «una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las pretensiones de las partes contratantes que, verdaderamente derrumben el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones»<sup>15</sup> de forma que «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»<sup>16</sup>.

Es en este punto en el que se pone de manifiesto la evidente conexión entre la «equivalencia prestacional» o conmutatividad del contrato que se enunciaba en el apartado anterior y la teoría *rebus sic stantibus*, entendiéndose esta como un medio reparador o restaurador del equilibrio entre las prestaciones de las partes<sup>17</sup>.

3. Imprevisibilidad. La alteración de las circunstancias ha de ser sobrevenida e imprevisible, tal como se ha señalado repetidamente por la jurisprudencia.

Estos requisitos deben concurrir de manera conjunta con otros que se han ido añadiendo por la jurisprudencia a lo largo del tiempo, cuyo análisis se realiza a continuación.

El Tribunal Supremo ha señalado en varias ocasiones la importancia de la consideración, distribución y asunción de los riesgos en un contrato, pues como es lógico —en relación con el consentimiento como elemento esencial—, no tiene el mismo carácter un contrato en el que se estudian y prevén los riesgos del negocio en cuestión desde el momento mismo de su perfección, que aquel en el que no se prevén —pero pudieron preverse— o bien, no se previeron —sin poder ser previstos—; todo ello en íntima conexión con el requisito de la imprevisibilidad anteriormente expuesto.

A estos efectos, resulta especialmente interesante la Sentencia de 18 de julio de 2019<sup>18</sup>, a cuyo tenor: «Si las partes han asumido expresa o implícitamente el riesgo de 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 (Sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras)».

En la misma línea se pronuncia la recientísima Sentencia del pasado 6 de marzo<sup>19</sup> en la que expone, en su Fundamento de Derecho Cuarto, que: «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 de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razona-

blemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica lo 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 (Sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras).

Asimismo, otro de los requisitos que el Tribunal Supremo ha puesto de manifiesto en varias ocasiones<sup>20</sup> para la aplicación de la cláusula es «que se carezca de otro medio de remediar y salvar el perjuicio»<sup>21</sup>, también conocido como requisito de subsidiariedad.

Por otro lado, la aplicación de la *rebus sic stantibus* a los contratos de tracto sucesivo no se ha cuestionado nunca, siendo más difícil —aunque no imposible— su apreciación en los contratos de tracto único. Sin embargo, la Sentencia del pasado 6 de marzo, anteriormente referida, introdujo la diferenciación entre contratos de larga y corta duración. En dicha resolución, se expone que la alteración de las circunstancias del contrato que «podría generar un supuesto de aplicación de la *rebus sic stantibus* es más probable que se dé en un contrato de larga duración, ordinariamente de tracto sucesivo. Pero no en un supuesto, como el presente, de contrato de corta duración, en el que difícilmente puede acaecer algo extraordinario que afecte a la base del contrato y no quede amparado dentro del riesgo propio de ese contrato». No obstante, esta distinción ha sido criticada (ORDUÑA MORENO, 2020,3) por considerarse carente de «categorización propia»<sup>22</sup>.

Finalmente, debe mencionarse que el Tribunal Supremo ha incidido en varias ocasiones en la importancia de utilizar el recurso a la cláusula con el fin de modificar el contrato y mantener su vigencia, lo que nos recuerda nuevamente la importancia de considerar el principio de conservación de los contratos, pues al fin y al cabo, se trata de reestablecer el equilibrio entre las prestaciones de las partes<sup>23</sup>, siendo «extravagante el recurso a la cláusula *rebus sic stantibus* si hay una frustración total del fin del contrato»<sup>24</sup>.

#### IV. LA *REBUS SIC STANTIBUS* Y SU APLICACIÓN EN SITUACIONES DE CRISIS ECONÓMICA. ESPECIAL MENCIÓN A OPERACIONES INMOBILIARIAS

El presente estudio tiene como objeto tratar de anticipar, en la medida de lo posible, la solución que podría aplicarse a los conflictos surgidos —o que puedan surgir— entre partes contratantes, a raíz de la crisis económica derivada de la pandemia mundial surgida por la Covid-19, lo que puede analizarse a través de la jurisprudencia disponible en materia de crisis económica.

Para el desarrollo de esta cuestión, seguimos a REVILLA GIMÉNEZ<sup>25</sup>, que ha realizado un profundo análisis sobre el tema.

A través de este estudio tenemos conocimiento de algunos casos resueltos por el Tribunal Supremo tras la guerra civil española y la primera guerra mundial (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1940 y de 17 de mayo de 1941, respectivamente) en los que se trató de alegar una alteración de las circunstancias con base en los efectos económicos generados por ambas guerras<sup>26</sup> y el Tribunal consideró que no resultaba de aplicación dicha alteración de las circunstancias, por no considerarse algo «totalmente imprevisible».

Sin embargo, en una resolución posterior, de 13 de abril de 1944, sí acepta modificar los términos del contrato por circunstancias acaecidas con posteriori-

dad a este, derivadas de la guerra. Así pues, queda patente que la dificultad de moderar (o modificar) los términos de un contrato cuyo cumplimiento ha devenido tortuoso —o angustioso— para una de las partes, en relación con la otra, existe desde hace muchísimos años, incluso en situación de posguerra.

Con posterioridad, afortunadamente no se encuentra jurisprudencia que haga referencia a ninguna crisis hasta la que vivimos en el año 2008, que se extendió durante años, y a las que se hará referencia a continuación.

En este sentido, no son poco frecuentes las ocasiones en las que el Tribunal Supremo ha señalado que la situación de crisis económica «*per se*» no es suficiente para la aplicación de la cláusula, sino que es necesaria la concurrencia de múltiples factores, analizados en cada caso concreto.

De esta forma, la Sentencia del Tribunal Supremo 644/2012, de 8 de noviembre, cuyo Ponente es D. Francisco Javier ORDUÑA MORENO —gran defensor de la aplicación de esta cláusula, a la que califica como «un respirador vital para la economía española»<sup>27</sup>— resolvió un caso en el que los deudores firmaron varios contratos de compraventa de inmuebles (suscritos entre los años 2005 y 2007), encontrándose con la dificultad posterior de no poder acceder a la financiación pretendida, lo que se debió, presuntamente, a la crisis económica.

A estos efectos, el Tribunal Supremo afirmó con rotundidad que: «aunque la crisis económica, por sí sola, no permita 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*” (estando así las cosas) 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 económica». Lo sorprendente del caso es que ninguna de las partes alegó la cláusula *rebus sic stantibus*, sino que fue el propio magistrado quien introdujo esta posibilidad.

Posteriormente, la Sentencia 820/2013, de 17 de enero, resolvió un caso similar de compraventa de vivienda en el que, con carácter posterior al otorgamiento de la escritura pública, los deudores no acceden a la financiación solicitada para el pago del precio (entendida esta como circunstancia sobrevenida al contrato) y solicitan la resolución del contrato, señalando la crisis económica como causante de la imposibilidad de acceder a financiación. En esta ocasión, el Tribunal Supremo les condenó a su cumplimiento, desestimando su pretensión. No obstante, debe tenerse en cuenta que en la citada resolución se confirma la doctrina asentada anteriormente, que sostiene que la crisis por sí misma no puede ser considerada como impedimento para la realización de un contrato, mediante la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, pues: «la posible aplicación de la regla *rebus sic stantibus* a compraventas de viviendas afectadas por la crisis económica no puede fundarse en el solo hecho de la crisis y las consiguientes dificultades de financiación, sino que requerirá valorar un conjunto de factores, necesitados de prueba»<sup>28</sup>.

Asimismo, continúa diciendo que, además de los factores señalados, deben apreciarse «las posibilidades de negociación de las condiciones de pago con el vendedor y, por tanto, de mantener el contrato como alternativa preferible a su ineficacia», aplicando por tanto el «*favor contractus*» expuesto al principio de este trabajo.

En cualquier caso, del análisis de la Sentencia señalada se desprende que lo determinante es la fecha de firma del contrato, que en este supuesto se produjo a finales de abril de 2008, cuando la situación de crisis económica ya se había puesto de manifiesto.

Sin embargo, en abril del mismo año, en un litigio entre sociedades<sup>29</sup>, se planteó la resolución del contrato de compraventa de una vivienda, por no haber mantenido la parte vendedora la financiación ofrecida a través de la subrogación del adquirente en el préstamo hipotecario, habiéndose suscrito dicho contrato por las partes en el año 2006.

A los efectos que interesan para el presente análisis, en esta resolución, la crisis económica fue calificada como hecho notorio<sup>30</sup>, estimando el Tribunal Supremo la pretensión de resolver el contrato, en base a las teorías de la base del negocio y *rebus sic stantibus*, identificando al mayor perjudicado por el desequilibrio en las prestaciones (parte compradora) afirmándose lo siguiente: «separadas ambas cuestiones, pueden parecer que no da lugar a la resolución del contrato, como han entendido las sentencias de instancia. Pero puestas en relación una y otra, es claro que el comprador ha quedado sin posibilidad material (económica) de adquirir el objeto de la compraventa, por lo que demanda su resolución. Resolución que procede acordar, aplicando la doctrina de la base del negocio, a que ya aludieron, especialmente en relación con la cláusula *rebus sic stantibus*, las sentencias de 14 de diciembre de 1940, 14 de junio de 1943, 30 de junio de 1948, 12 de junio de 1956, 23 de noviembre de 1962; esta última rechaza la aplicación de aquella cláusula y toma en consideración el desequilibrio entre las prestaciones en cuanto «afectando a la base del negocio»<sup>31</sup>.

No ocurre lo mismo en una Sentencia posterior, de 13 de julio de 2017<sup>32</sup> que deniega la aplicación de la cláusula en los casos en los que el deudor alega imposibilidad de financiación para el pago del precio de la compraventa del inmueble pactada, señalando que: «para que la falta de acceso a la financiación pudiera valorarse como una alteración imprevisible de las circunstancias existentes en el momento de contratar y justificara una resolución liberatoria del deudor, sería preciso acreditar la imposibilidad imprevisible de financiación, sin que resulte suficiente alegar las dificultades subjetivas de financiación del comprador».

Tal y como se decía anteriormente, si se pretende la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a situaciones de crisis económica, además de la concurrencia de diversos factores —y los propios requisitos de aplicación de la cláusula— es esencial la fecha de celebración del contrato, de forma que: «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 dicha regla (SSTS de 27 de junio de 1984, 17 de mayo de 1986, 21 de febrero de 1990 y 1 de marzo de 2007) sin olvidar la valoración de otros factores, como los expuestos en la Sentencia anteriormente analizada de 17 de enero de 2013»<sup>33</sup>.

Por otro lado, en materia de arrendamientos, resulta particularmente interesante el caso resuelto por la Sentencia de 15 de octubre de 2014<sup>34</sup> en el que, entre otras pretensiones, una cadena hotelera solicita la modificación de un contrato de arrendamiento suscrito en el año 1999, en el sentido de reducir la renta de forma proporcional al impacto producido por la crisis económica en sus beneficios. En esta resolución, el Tribunal estima procedente la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, con la consiguiente modificación de la renta pactada en el contrato de arrendamiento. En este sentido, el Tribunal afirma lo siguiente: «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 argumenta (en relación a la consideración de la crisis económica como un fenómeno cíclico, previsible, y por tanto, excluyente para la aplicación de la cláusula que ya habían determinado otras resoluciones) que «la nota de imprevisibilidad no debe apreciarse respecto de una abstracta posibilidad de producción de la alteración o circunstancia determinante del cambio considerada en sí mismo, esto es, que la crisis económica es una circunstancia cíclica que hay que prever siempre, con independencia de las peculiares características y alcance de la misma en el contexto económico y comercial en el que incide» así como que la asignación del riesgo no puede caer «solo en la esfera de control de la parte en desventaja».

Sin embargo, posteriormente, en un supuesto de hecho similar al anterior, resuelto en la Sentencia 19/2019, de 15 de enero de 2019, no se admite la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* invocada por una de las partes (cadena hotelera), que igualmente solicita, en base a la crisis económica, la reducción de la renta en el arrendamiento del hotel. Debe tenerse en cuenta que en este caso estaba prevista contractualmente la variación de la renta anual a pagar, en función de las ventas o beneficios obtenidos por la cadena hotelera, y es precisamente esta fórmula contractual la que determina que el Tribunal Supremo no aplique la teoría *rebus sic stantibus*<sup>35</sup>.

Adicionalmente, la jurisprudencia no ha estimado procedente la aplicación de la teoría a operaciones inmobiliarias en las que existe finalidad especulativa, al entender que en este tipo de operaciones el riesgo que se asume por las partes es mayor<sup>36</sup>. Así lo dispuso la Sentencia 227/2015, de 30 de abril de 2015<sup>37</sup>, en la que se establece que: «No es admisible en Derecho que el recurrente pretenda, tras haberse beneficiado de la espiral en la subida del precio de la vivienda que le permitió obtener importantes ganancias mediante operaciones especulativas, que sea el promotor inmobiliario quien cargue con las pérdidas cuando tal espiral se ha invertido y los precios, tal como subieron, han bajado».

Finalmente, la Sentencia 64/2015, de 24 de febrero del Tribunal Supremo descartó la aplicación de la cláusula al caso enjuiciado, en el que una de las partes compró varias fincas rústicas en el año 2006 con el objetivo de desarrollo urbanístico, y a consecuencia de la crisis económica este no se produjo.

En consecuencia, cabe concluir que, en situaciones derivadas de crisis económica, para aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* debemos considerar que hasta la fecha, el Tribunal Supremo ha señalado que la crisis por sí misma no es causa suficiente, siendo especialmente relevante la fecha en la que se firmó el contrato —para valorar si la crisis era conocida por las partes en ese momento, o tuvo lugar posteriormente— e imprescindible la concurrencia de todos los requisitos estudiados: alteración sobrevenida de las circunstancias, imprevisible, que produzca una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, produciendo con ello un desequilibrio contractual palpable, que se carezca de otro remedio o recurso al que acudir para repararlo, que el contrato, de tracto sucesivo —o excepcionalmente, de tracto único— esté ejecutándose, y que se pretendan efectos modificativos<sup>38</sup> a través de su aplicación, cautelosa, en cualquier caso.

## V. *REBUS SIC STANTIBUS* Y CRISIS DE LA COVID-19

Son muchos los autores que han planteado la posibilidad de restaurar el equilibrio de los contratos afectados por la crisis económica derivada de la Covid-19 mediante la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*<sup>39</sup>.



Desde un punto de vista general, parece haber consenso en la posibilidad de utilizar la aplicación de la cláusula a esta situación tan particular, aunque si bien, se han planteado otras opciones —especialmente en materia de arrendamientos— que abogan por la no utilización de la cláusula, y la aplicación analógica de otros preceptos como por ejemplo, el artículo 1575 del Código civil— para la rebaja de la renta en caso fortuito extraordinario<sup>40</sup>, o el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>41</sup> relativo a la suspensión de los contratos de arrendamiento en caso de inhabilitación de la vivienda<sup>42</sup>.

La realidad es que prácticamente no ha dado tiempo a la resolución de litigios en los que se haya solicitado la aplicación de la cláusula, en el sentido de considerar la crisis económica derivada del Covid-19 como la alteración sobrevenida, e imprevisible, que causa —o ha causado— un desequilibrio del contrato en su fase de cumplimiento.

Sin embargo, algo de luz arroja el Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia núm. 60 de Madrid, de 30 de abril de 2020<sup>43</sup>, que resuelve un caso en el que un grupo siderúrgico español solicita, en atención a la imposibilidad de cumplir con las obligaciones de un préstamo formalizado en octubre del año 2017, derivada de la crisis del Covid-19 (en este supuesto ocasionada por la paralización y posterior reducción de la producción) las siguientes medidas cautelares: suspensión de los vencimientos del préstamo, suspensión del cumplimiento de los ratios financieros pactados, y prohibición de que la parte demandada (prestamista) resuelva el contrato, solicite su reembolso, y ejecute las garantías del préstamo.

El Juzgado, ante la pretensión de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, acoge la doctrina anterior sobre su aplicación en situaciones de crisis económica —expuesta en este trabajo— afirmando que tal y «como señala el Auto del Tribunal Supremo de 15 de julio de 2015, no basta con invocar genéricamente su aplicación, sino que es preciso aportar una justificación concreta de los presupuestos que se enuncian y determinan su aplicación al caso concreto, lo que requiere acreditar, en qué se traduce la mayor onerosidad del contrato, por la alteración extraordinaria de las circunstancias con motivo la crisis económica». De esta forma, estima las tres medidas cautelares solicitadas, pues «de manera indiciaria y sin prejuzgar el fondo del asunto se dan todos los requisitos para aplicar la citada regla», pues «es notorio que la crisis derivada de la actual pandemia no era previsible. También que se trata de una situación que como hemos visto ha afectado de manera intensa a la situación económica de la parte actora».

En el mismo sentido se ha pronunciado el Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Valencia<sup>44</sup> el pasado 25 de junio, en el que resuelve la medida cautelar solicitada por una empresa de hostelería, consistente en el aplazamiento de un 50% de la renta mínima mensual pactada en el año 2017 para un arrendamiento de industria.

La parte demandante (hostelera) alega la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en base a las pérdidas —y carencia de ingresos sufridos a raíz la crisis ocasionada por la Covid-19—, mientras que la parte demandada (arrendatario) señala que el riesgo ya estaba previsto al haberse pactado una renta mínima mensual. A estos efectos, el Juzgado sostiene que «en cualquiera de los casos, en ningún momento, al tiempo de contratar, previó o pudo prever, en orden a tal asunción, tal riesgo generado por una pandemia mundial de la magnitud y virulencia generada, con confinamiento general de las personas», estimando parcialmente la demanda<sup>45</sup>.

Consecuentemente, de cara al incremento de demandas en la jurisdicción civil que, casi con toda seguridad se producirá en los próximos meses<sup>46</sup>, podemos pensar que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* tendrá lugar en más de una ocasión. Ahora bien, no debe perderse de vista que las últimas resoluciones analizadas se pronuncian sobre la solicitud de medidas cautelares, y no sobre el fondo del asunto. Tampoco debemos olvidar que, para la aplicación de la cláusula, será necesaria la concurrencia de los requisitos estudiados y el análisis de las circunstancias de cada caso concreto, pues no cabe esperar en ningún caso que se aplique de forma generalizada, convirtiéndose en «un incentivo para incumplimientos meramente oportunistas»<sup>47</sup>.

## VI. CONCLUSIONES

I. La cláusula *rebus sic stantibus*, de elaboración jurisprudencial, requiere, para su aplicación, la concurrencia de una alteración sobrevenida e imprevisible de las circunstancias, de tal magnitud que provoque una desproporción exorbitante de las prestaciones entre las partes, respecto de un contrato —generalmente de tracto sucesivo— que esté ejecutándose, siempre que no exista otro remedio, y que los efectos perseguidos mediante su invocación sean modificativos y no resolutivos.

II. A raíz de la pandemia mundial generada por la Covid-19, la aplicabilidad de esta cláusula vuelve a ponerse en el punto de mira de los juristas, como remedio para solucionar muchos de los conflictos surgidos en estos meses, siendo necesario su análisis desde el estudio concreto de la jurisprudencia que la ha aplicado en una crisis económica anterior.

III. De la revisión jurisprudencial existente en la materia, enfocada a las operaciones inmobiliarias, se desprende que, una crisis económica por sí misma no es motivo suficiente que justifique la aplicación de la cláusula, pues deberán concurrir los requisitos expuestos, y analizar cada caso concreto, siendo especialmente relevante en materia de crisis económica la fecha de celebración del contrato, pues de las resoluciones analizadas parece entenderse que probablemente, en un contrato que se formalice en fecha posterior a la manifestación de esta crisis —ya calificada como hecho notorio— difícilmente podrá alegarse la imprevisibilidad que requiere la cláusula.

IV. Por ello, es imposible determinar con seguridad que la crisis económica derivada de la pandemia generada por la Covid-19, será apreciada en todos los casos como motivo de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, pero, en atención a las resoluciones analizadas sobre medidas cautelares dictadas hace unos meses, vigente la pandemia, y patente la crisis económica, podemos anticipar que así será en más de una ocasión, siempre atendidas las circunstancias de cada caso concreto.

V. Finalmente, la dificultad de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* radica en encontrar el equilibrio entre los principios «*pacta sunt servanda*», «*favor contractus*» y «equivalencia prestacional» que se estudiaban en un principio. Por ello, han sido muchos los autores que han defendido la necesidad de su regulación. Sin embargo, también debe tenerse en cuenta que dicha regulación albergaría nuevos peligros, como la posibilidad de que su aplicación se vuelva aún más restrictiva, o bien, que una aplicación más flexible se traduzca en «un incentivo para incumplimientos meramente oportunistas» de alguna de las partes.

## VII. ÍNDICE RESOLUCIONES

### SENTENCIAS TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 17 de mayo de 1957
- STS de 3 de abril de 1981
- STS de 6 de octubre de 1987
- STS 360/2010, de 1 de junio de 2010
- STS 597/ 2012, de 8 de octubre de 2012
- STS 644/2012, de 8 de noviembre de 2012
- STS 807/2012 de 27 de diciembre de 2012
- STS 827/2012, de 15 de enero de 2013
- STS 820/2013, de 17 de enero de 2013
- STS 309/2013, de 26 de abril de 2013
- STS 514/2013, de 22 de julio de 2013
- STS 333/2014, de 30 de junio de 2014
- STS 591/2014, de 15 de octubre de 2014
- STS 610/2014, de 3 de noviembre de 2014
- STS 64/2015, de 24 de febrero de 2015
- STS 227/2015, de 30 de abril de 2015
- STS 254/2016, de 19 de abril de 2016
- STS 447/2017, de 13 de julio de 2017
- STS 5/2019, de 9 de enero de 2019
- STS 19/2019, de 15 de enero de 2019
- STS 455/2019, de 18 de julio de 2019
- STS 603/2019, de 12 de noviembre de 2019
- STS 156/2020, de 6 de marzo de 2020

### AUTOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

- AJPI de Madrid núm. 60 155/2020, 30 de abril de 2020
- AJPI de Valencia núm. 1 256/2020, 25 de junio de 2020

## VIII. BIBLIOGRAFÍA

- CUENA CASAS, M. (2020). Pandemia por coronavirus y contratos de arrendamiento. *El Notario del siglo XXI* [En línea], disponible en <https://www.elnotario.es/opinion/10018-pandemia-por-coronavirus-y-contratos-de-arrendamiento-propuestas-de-solucion>
- GREGORACI, B. (2020). El impacto del Covid-19 en el Derecho de contratos español. *Anuario de Derecho Civil*, núm. LXXIII-II, fasc. II, 455-490.
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, C. (1958). La cláusula *rebus sic stantibus*. Comentario a la Sentencia de 17 de mayo de 1957, *BOE* [En línea], núm. 4, disponible en [https://www.boe.es/publicaciones/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-1958-40126701275](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1958-40126701275)
- FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E. (2017). *Rebus sic stantibus* y crisis económica. Orden público económico versus especulación. *Anuario de Filosofía del Derecho*, núm. XXXIII, 63-98.

- LACABA SÁNCHEZ, F. (2020). *Pacta Sunt Servanda versus Rebus sic stantibus*. *Vlex* [En línea], núm. 191, disponible en <https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:ES/Pacta+Sunt+Servanda+versus+Rebus+sic+Stantibus/WW/vid/843984402>
- ORDUÑA MORENO, F.J. (2020). Cláusula Rebus. STS 156/2020, de 6 de marzo. Distinción entre contratos de «larga y corta duración». Una clasificación carente de rango o de categorización aplicativa: inoportuna y fuera de contexto social. *Vlex* [En línea], núm. 191 disponible en <https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:ES/>

## NOTAS

- <sup>1</sup> STS 152 de 3 de abril de 1981.
- <sup>2</sup> El nuevo precepto modificado, quedaría redactado de la siguiente forma: «Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato hubieren cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que esta 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 esta no es posible o no puede imponerse a una de las partes, podrá aquel pedir su resolución».
- <sup>3</sup> Entre otras, STS 5/2019, de 9 de enero de 2019.
- <sup>4</sup> Entre otras, la STS 254/2016, de 19 de abril de 2016.
- <sup>5</sup> STS 610/2014, de 3 de noviembre de 2014.
- <sup>6</sup> STS 827/2012, de 15 de enero de 2013, citada, entre otras, por jurisprudencia más reciente, como la STS 603/2019, de 12 de noviembre de 2019.
- <sup>7</sup> Véase la redacción del artículo 1266 del Código civil.
- <sup>8</sup> GREGORACI, B. (2020). El impacto del COVID-19 en el Derecho de contratos español. *Anuario de Derecho Civil*, núm. LXXIII-II, fasc. II, 455-490
- <sup>9</sup> PARRA LUCÁN, M.A. (2015). Riesgo imprevisible y modificación de los contratos. *Revista Ceflegal* [En línea] núm. 177, disponible en <https://www.civil-mercantil.com/sites/civil-mercantil.com/files/articulo.PDF>
- <sup>10</sup> STS 333/2014, de 30 de junio de 2014.
- <sup>11</sup> STS de 6 de octubre de 1987.
- <sup>12</sup> STS de 17 de mayo de 1957.
- <sup>13</sup> FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, C. (1958) La cláusula *rebus sic stantibus*. Comentario a la Sentencia de 17 de mayo de 1957, *Boe* [En línea], núm. 4, disponible en [https://www.boe.es/publicaciones/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-1958-40126701275](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1958-40126701275)
- <sup>14</sup> Por todas, la STS 333/2014, de 30 de junio de 2014.
- <sup>15</sup> [https://www.boe.es/publicaciones/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-1958-40126701275](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1958-40126701275) (última consulta 5 de septiembre de 2020)
- <sup>16</sup> STS 5/2019, de 9 de enero de 2019.
- <sup>17</sup> STS 591/2014, de 15 de octubre de 2014.
- <sup>18</sup> STS 455/2019, de 18 de julio de 2019.
- <sup>19</sup> STS 156/2020, de 6 de marzo de 2020.
- <sup>20</sup> Aunque si bien este no se encuentra expresamente citado en la jurisprudencia más reciente, entendemos que su consideración se entiende implícita en la naturaleza extraordinaria de la propia cláusula.
- <sup>21</sup> STS de 6 de octubre de 1987, que cita a su vez otras del alto tribunal enunciando el mismo requisito, de 6 de junio de 1959, 31 de marzo de 1960, 31 de octubre de 1963, 27 de junio de 1984, y 17 de mayo de 1987.
- <sup>22</sup> ORDUÑA MORENO, F.J. (2020). Cláusula Rebus. STS 156/2020, de 6 de marzo. Distinción entre contratos de «larga y corta duración». Una clasificación carente de rango o de categorización aplicativa: inoportuna y fuera de contexto social. *Vlex* [En línea], núm. 191

disponible en <https://app.vlex.com/#search/jurisdictio:ES/Cl%C3%A1usula+Rebus.+STS+156%2F2020%2C+de+6+de+marzo.+Distinci%C3%B3n+entre+contratos+de+%E2%80%99Clar+ga+y+corta+duraci%C3%B3n%E2%80%99D.+Una+clasificaci%C3%B3n+carente+de+rango+o+de+categorizaci%C3%B3n+aplicativa%3A+inoportuna+y+fuera+de+contexto+social/WW/vid/842771774>

<sup>23</sup> STS 591/2014, de 15 de octubre de 2014, y STS 807/2012 de 27 de diciembre de 2012, entre otras.

<sup>24</sup> STS 360/2010, de 1 de junio de 2010. Esta doctrina se ha expuesto también en la STS 19/2019, de 15 de enero de 2019.

<sup>25</sup> REVILLA GIMÉNEZ, M.I. (2017). Normalización de la cláusula *rebus sic stantibus*. Estudio jurisprudencial. *Revista Jurídica de Castilla y León*, núm. 41, 169.

<sup>26</sup> En ambos casos la parte demandada basó su incumplimiento en la alteración de la rentabilidad del negocio pactado —tras la subida de los precios de los materiales implicados en su prestación— producida tras los efectos de ambas guerras.

<sup>27</sup> <https://confilegal.com/20200510-orduna-la-rebus-sic-stantibus-es-un-respirador-vital-para-la-economia-espanola/> (fecha de consulta: 5 de septiembre de 2020)

<sup>28</sup> En dicha resolución, el Tribunal señala algunos de los factores que habrían de valorarse —y probarse— conjuntamente con la situación de crisis económica para aplicar la *rebus sic stantibus*: «el destino de la casa comprada a vivienda habitual o, por el contrario, a segunda residencia o a su venta antes o después del otorgamiento de la escritura pública; la asignación contractual del riesgo de no obtener financiación y el grado de colaboración prometido por el vendedor para obtenerla, distinguiendo entre contratantes que sean profesionales del sector inmobiliario y los que no lo sean; la situación económica del comprador al tiempo de la perfección del contrato y al tiempo de tener que pagar la parte pendiente del precio que esperaba poder financiar; el grado real de imposibilidad de financiación y sus causas concretas añadidas a la crisis económica general, debiéndose valorar también, en su caso, las condiciones impuestas por las entidades de crédito para conceder financiación».

<sup>29</sup> STS 309/2013, de 26 de abril de 2013.

<sup>30</sup> Fundamento de Derecho Tercero de la citada resolución.

<sup>31</sup> Nótese que en algunos casos se admite la resolución contractual, lo que parece ser contrario a la naturaleza restaurativa o modificativa, implícita a la cláusula *rebus sic stantibus* que se aprecia en otras resoluciones (tanto anteriores como posteriores a las expuestas).

<sup>32</sup> STS 447/2017, de 13 de julio de 2017.

<sup>33</sup> STS 514/2013, de 22 de julio de 2013.

<sup>34</sup> STS 591/2014 de 15 de octubre de 2014.

<sup>35</sup> Esto es, porque al estar pactado que la renta a pagar se condicionaba a los beneficios obtenidos por el hotel (con la exigencia de una renta mínima) no concurren los requisitos fundamentales de la imprevisibilidad, ni de la onerosidad —pues no se puede apreciar una desproporción exorbitante en las prestaciones de las partes si ya está pactada la fórmula de mantener el equilibrio del contrato—.

<sup>36</sup> FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E. (2017). *Rebus sic stantibus* y crisis económica. Orden público económico versus especulación. *Anuario de Filosofía del Derecho*, núm. XXXIII, 84.

<sup>37</sup> Y en el mismo sentido, la STS 597/2012, de 8 de octubre de 2012 —que no se analiza en este apartado por no referirse expresamente a la crisis económica— merece cita en este punto, pues afirma rotundamente que, al fin y al cabo no se puede pretender «aceptar los beneficios de la especulación» pero repercutir en la otra parte «las pérdidas que se pudieran presentar, lo que es contrario a la buena fe (art. 1258 CC) y viola el artículo 1105 del Código civil».

<sup>38</sup> Puesto que, en mi opinión, si lo que se quiere solicitar es la resolución contractual, quizá sea más oportuna la aplicación de la teoría de la base del negocio, atendidas las circunstancias y el caso concreto.

<sup>39</sup> ORDUÑA MORENO, J. (2020). La *rebus* en tiempos de crisis. *Vlex* [En línea], núm.2020, disponible en [https://app.vlex.com/#search/jurisdictio:ES+content\\_type:4/covid+rebus+sic+stantibus/WW/vid/844343899](https://app.vlex.com/#search/jurisdictio:ES+content_type:4/covid+rebus+sic+stantibus/WW/vid/844343899)

<sup>40</sup> CUENA CASAS, M. (2020) Pandemia por coronavirus y contratos de arrendamiento. *El Notario del siglo XXI* [En línea], disponible en <https://www.elnotario.es/opinion/10018-pandemia-por-coronavirus-y-contratos-de-arrendamiento-propuestas-de-solucion>

<sup>41</sup> SÁNCHEZ GARCÍA, J.M. (2020). El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y la falta de regulación para los arrendatarios de locales de negocio. *Vlex* [En línea], núm. 191, disponible en <https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:ES/El+Real+Decreto-ley+11%2F2020%2C+de+31+de+marzo%2C+y+la+falta+de+regulaci%C3%B3n+para+los+arrendatarios+de+locales+de+negocio/WW/vid/842544954>

<sup>42</sup> También en materia de arrendamientos, existen otros estudios que plantean la imposibilidad de aplicar, ni siquiera analógicamente, la regulación contenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos o el Código civil a los contratos afectados por la Covid, (SANDÍN LLORENTE, 2020, 3) basándose en la naturaleza genérica del dinero.

<sup>43</sup> AJPI de Madrid núm. 60 155/2020, 30 de abril de 2020.

<sup>44</sup> AJPI de Valencia núm. 1 256/2020, 25 de junio de 2020.

<sup>45</sup> En concreto, el Juzgado acordó el establecimiento de la medida cautelar de aplazamiento de la renta desde junio de 2020 hasta el dictado de la Sentencia, y en todo caso, hasta marzo de 2021 —fecha en la que supone que empezará una nueva temporada hotelera—, todo ello condicionado a que se mantengan las circunstancias «actuales» de restricciones de acceso y aforo a turistas.

<sup>46</sup> LACABA SÁNCHEZ, F. (2020). *Pacta Sunt Servanda versus Rebus sic stantibus*. *Vlex* [En línea], núm. 191, disponible en <https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:ES/Pacta+Sunt+Servanda+versus+Rebus+sic+Stantibus/WW/vid/843984402>

<sup>47</sup> STS 19/2019, de 15 de enero de 2019, ya citada en otras ocasiones en este trabajo, que remite a su vez a la doctrina contenida en la STS 237/2015, de 30 de abril de 2015.