

**TRABAJO FIN DE ESTUDIOS / IKASGAIEN AMAIERAKO LANA**  
**MÁSTER UNIVERSITARIO DE ACCESO A LA ABOGACÍA**

.....

**LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS”: SU PROYECCIÓN A LOS  
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO  
AFECTADOS POR EL COVID-19.**

**Judith Condado Barbarin**

**DIRECTOR / ZUZENDARIA**

**M.<sup>a</sup> Ángeles Egusquiza Balmaseda**

**Pamplona / Iruñea**

**23 de enero de 2023**

## ÍNDICE

<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>II. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS”.....</b>	<b>6</b>
1. Los principios “Pacta Sunt Servanda” y la cláusula “rebus sic stantibus”..	6
2. La cláusula “rebus sic stantibus”: antecedentes históricos. ....	9
3. Ausencia de reconocimiento legal. ....	11
<b>III. SU CREACIÓN JURISPRUDENCIAL: DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN TRADICIONAL DE LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS”. ....</b>	<b>17</b>
1. Carácter excepcional. ....	17
2. Presupuestos de aplicación. ....	21
2.1. Ámbito de actuación: contratos con obligaciones de tracto sucesivo o de ejecución diferida. ....	21
2.2. Alteración sobrevenida de las circunstancias.....	23
2.3. Alteración de las circunstancias no debe formar parte del alea normal del contrato.....	25
2.4. Alteración imprevisible de las circunstancias. ....	28
2.5. Causalidad e inimputabilidad. ....	31
2.6. Excesiva onerosidad.....	34
2.7. Consecuencias de su aplicación. ....	36
<b>IV. APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS” EN EL CONTEXTO DE CRISIS ECONÓMICA.....</b>	<b>39</b>
1. Consideraciones generales. ....	40
2. La valoración jurisprudencial de la crisis como alteración de las circunstancias contractuales. ....	42
3. El regreso a la doctrina tradicional: su aplicación restrictiva.....	45
4. Posición reciente del Tribunal Supremo.....	47
<b>V. PROYECCIÓN DE LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS A LA SITUACIÓN CONTRACTUAL GENERADA POR LA PANDEMIA EN EL CASO DEL ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO. ....</b>	<b>51</b>
1. Situación general. ....	51

<b>2. Medidas legales excepcionales dispuestas para paliar los efectos de la pandemia.....</b>	<b>54</b>
2.1. Medidas previstas cuando el arrendador no es empresa o entidad pública ni gran tenedor/ Arrendamientos para uso distinto del de vivienda cuyo arrendador el arrendador no es empresa o entidad pública ni gran tenedor. ....	55
2.2. Medidas previstas en el RD-L 15/2020 para arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores. ....	56
2.3. Medidas previstas en el RD-L 35/2020 para arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores. ....	57
<b>3. Jurisprudencia sobre la cláusula rebus sic stantibus en arrendamientos de locales comerciales tras la irrupción de la pandemia. ....</b>	<b>58</b>
3.1. Cláusula rebus sic stantibus en los arrendamientos de local de negocio. ....	58
3.2. Jurisprudencia sobre la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus a los arrendamientos de locales comerciales tras la irrupción de la pandemia.....	60
<b>VI. CONCLUSIONES. ....</b>	<b>67</b>

**BIBLIOGRAFÍA**

## **RESUMEN**

La cláusula “rebus sic stantibus” constituye un mecanismo que permite la revisión o incluso la resolución del contrato con el fin de restablecer el equilibrio de las prestaciones cuando, por circunstancias sobrevenidas e imprevisibles, el cumplimiento de la obligación resulta excesivamente oneroso para una de las partes. La doctrina jurisprudencial ha reconocido la existencia de la cláusula “rebus sic stantibus”, pero su aplicación en España ha sido tradicionalmente muy restrictiva y excepcional, exigiendo la concurrencia de unos requisitos muy estrictos. En la actualidad, la aparición del covid-19 ha alterado numerosas relaciones jurídicas, lo que ha generado una gran cantidad de demandas y procesos judiciales que se pronuncian sobre la posibilidad de aplicar la cláusula rebus a los arrendamientos de locales de negocio que se han visto afectados por la declaración del estado de alarma y las medidas dictadas para paliar los efectos de la pandemia.

## **PALABRAS CLAVE**

Cláusula Rebus Sic Stantibus, arrendamientos de local de negocio, Covid-19, pandemia, contrato.

## **ABSTRACT**

The “rebus sic stantibus” clause is a mechanism that allows the contract to be reviewed or even terminated when, due to unforeseeable circumstances, the performance of the obligation is excessively onerous for one of the parties, with a view to restoring the balance of the benefits. Case law has acknowledged the existence of the “rebus sic stantibus” clause, but its application in Spain has traditionally been very restrictive and exceptional, requiring very strict requirements. Currently, the emergence of COVID-19 has disrupted many legal relationships, resulting in a large number of lawsuits and lawsuits ruling on the possibility of applying the rebus clause to business leases that have been affected by the declaration of a state of alert and the measures taken to mitigate the effects of the pandemic.

## **KEY WORDS**

Rebus Sic Stantibus clause, business leases, Covid-19, pandemic, contract.

## **I. INTRODUCCIÓN.**

En este trabajo se va a analizar la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” a los contratos de arrendamiento de local que se han visto afectados por la declaración del estado de alarma y las medidas adoptadas para paliar los efectos de la crisis sanitaria generada por el Covid-19.

El objeto del trabajo consiste en delimitar los requisitos que el Tribunal Supremo ha venido exigiendo para la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” y su posible aplicación al Covid-19, así como analizar las sentencias dictadas por los Juzgados de Primera Instancia y las Audiencias Provinciales sobre la posibilidad de aplicar esta cláusula a los arrendamientos de uso distinto del de vivienda afectados por la pandemia y las medidas dictadas para paliar los efectos de la misma.

La aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” ha sido tradicionalmente excepcional y restrictiva, exigiéndose la concurrencia de estrictos requisitos, y únicamente para contratos que se prolongan en el tiempo. No obstante, a causa de la crisis económica de 2007-2017, el Tribunal Supremo flexibiliza los criterios de aplicación de la cláusula rebus comienza y admite la posibilidad de que la crisis económica constituya una alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias.

Debido a que numerosos contratos se han visto afectados por la declaración del estado de alarma y las medidas dictadas para paliar los efectos de la pandemia, entre ellos los arrendamientos de local de negocio, se han producido una gran cantidad de demandas y procesos judiciales que invocan la cláusula “rebus sic stantibus”. Con el objetivo de dar respuesta a las demandas interpuestas que invocan la aplicación de la cláusula rebus, se han dictado numerosas resoluciones por parte de los Juzgados de Primera Instancia y las Audiencias Provinciales fallando a favor o en contra de la aplicación de la cláusula rebus a los arrendamientos de uso distinto del de vivienda.

El trabajo se divide en seis apartados, siendo el primero la presente introducción. En el segundo apartado se delimitan los principios “pacta sunt servanda” y la cláusula “rebus sic stantibus” y se exponen los antecedentes históricos de la cláusula. En el tercer apartado, se hace referencia al origen jurisprudencial de la cláusula rebus y su carácter excepcional. Así mismo, se realiza un análisis de los requisitos exigidos por la jurisprudencia para la aplicación de la cláusula y las consecuencias de su aplicación. En

el cuarto apartado se analiza la aplicación de la cláusula rebus en el contexto de la crisis económica.

Por último, en el apartado quinto, se realiza un análisis de la aplicación de la cláusula rebus a la situación contractual generada por la pandemia en el caso del arrendamiento de local de negocio, exponiendo las medidas legales excepcionales adoptadas para paliar los efectos de la crisis sanitaria y la reciente jurisprudencia dictada en relación con la posibilidad de aplicar la doctrina rebus a los arrendamientos de locales comerciales afectados por la pandemia. Finalmente, se realizan unas reflexiones sobre la aplicación de la cláusula rebus a los arrendamientos de uso distinto del de vivienda para concluir el trabajo.

## **II. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS”.**

### **1. Los principios “Pacta Sunt Servanda” y la cláusula “rebus sic stantibus”.**

El principio “pacta sunt servanda”, es decir el principio de vinculación contractual, es un principio jurídico fundamental en el ámbito del Derecho de las obligaciones y contratos. En virtud del mismo los contratos tienen carácter vinculante y son de obligado cumplimiento.

El Código Civil recoge el principio “pacta sunt servanda” en los artículos 1091 (“Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos”), 1256 (“La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”) y 1258 (“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”).

Los contratos celebrados en ejercicio de la autonomía de la voluntad quedan sometidos al principio “pacta sunt servanda”, por lo que el contrato es plenamente vinculante y debe ser cumplido al tenor del mismo.

El principio “pacta sunt servanda”, que establece que los contratos deben observarse y cumplirse de buena fe, es una de las manifestaciones del principio de seguridad jurídica, que persigue la preservación de la certeza de las relaciones contractuales. Las partes

gozan de plena libertad para contratar, pero una vez celebrado, los contratantes deben ajustarse a lo pactado, dado que el contrato tiene la misma fuerza vinculante que una ley y es de obligado cumplimiento<sup>1</sup>.

La autonomía de la voluntad, esto es, que las partes puedan alcanzar acuerdos con los límites del artículo 1258 CC, supone la obligatoriedad de cumplir con lo pactado. No obstante, no todos los casos en los que no se cumple el contrato en la forma prevista por las partes suponen una excepción a dicho principio. Los supuestos en los que exista un vicio o defecto que afecte a la validez del contrato o cuando tenga lugar alguna circunstancia posterior a la celebración del contrato que permita a las partes no cumplir, no constituyen una excepción del principio “pacta sunt servanda”. En este sentido, CASTIÑEIRA JEREZ, J. establece que “el respeto a lo libremente asumido exige como requisito previo la existencia y validez del contrato. Por ello, en todos aquellos supuestos en que el contrato es nulo de pleno derecho o anulable ni siquiera es posible hablar del pacta sunt servanda y sus excepciones; simplemente el contrato nunca produjo (o no debió producir) efectos o bien ha dejado de producirlos y las partes no pueden compelerse a aquello a lo que se obligaron<sup>2</sup>.”

Aquellos casos en los que el acreedor resuelve el contrato ante el incumplimiento del deudor, tampoco suponen una excepción al principio “pacta sunt servanda”, dado que este principio no solo exige el cumplimiento del contrato, sino que también abarca las consecuencias derivadas del incumplimiento, tales como la resolución del contrato, la indemnización de daños y perjuicios y otras consecuencias. El principio de vinculación contractual obliga a cumplir con lo pactado y también con todas las consecuencias derivadas del contrato<sup>3</sup>.

A pesar de importancia del principio “pacta sunt servanda” en los contratos de tracto sucesivo y de tracto único con ejecución diferida en el tiempo, y que la regla general es el carácter vinculante de los contratos, la posibilidad de revisar el contrato ante una alteración sobrevenida de las circunstancias existentes en el momento de la celebración del contrato, constituye una medida necesaria, dado que dicha alteración puede generar la ruptura del equilibrio del contrato y hacer que el cumplimiento sea excesivamente

---

<sup>1</sup> BLANQUER CRIADO, D. *Los contratos del sector público*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, págs.381 y 382.

<sup>2</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. *El incumplimiento justificado del contrato ante el cambio de la circunstancias*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pág.25.

<sup>3</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. *Ob. cit.*, pág.26-27.

oneroso para alguna de las partes o incluso producir la frustración del fin del contrato. En este caso, la cláusula “rebus sic stantibus” permitiría la modificación del contrato con el fin de restablecer el equilibrio de las prestaciones, o incluso resolver el contrato.<sup>4</sup>

El principio “pacta sunt servanda” establece que las partes quedan obligadas a cumplir el contrato una vez celebrado, no obstante, en aquellos casos en los que por causas imprevisibles el cumplimiento del contrato se hace excesivamente oneroso para una de las partes, quedando alterada la reciprocidad inicial, se acude a la teoría de la cláusula “rebus sic stantibus”<sup>5</sup>.

En este sentido FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E. señala que “un ordenamiento jurídico contractual equilibrado debe preservar las dos exigencias a las que venimos refiriéndonos: la obligatoriedad de los contratos y la necesidad de modificar o adaptar el contrato a las nuevas circunstancias para restablecer el equilibrio de las prestaciones que se ha roto como consecuencia de un cambio sobrevenido o, incluso, resolver el contrato<sup>6</sup>.”

Por lo tanto, en los casos en los que se produce una ruptura del equilibrio de las prestaciones se acude a la teoría de la cláusula “rebus sic stantibus”, que sostiene que en todos los contratos debe entenderse implícita la cláusula de que el contrato solo deberá ser cumplido por las partes mientras subsistan las circunstancias de hecho existentes momento de la celebración del contrato, y que si por la alteración sobrevenida de aquellas circunstancias el contrato, inicialmente justo, se convierte en excesivamente oneroso para alguno de los contratantes, puede solicitarse la revisión de lo pactado o incluso la resolución del contrato<sup>7</sup>.

La función de la cláusula “rebus sic stantibus” es la introducción de la equidad en los contratos. Las partes contratantes no pueden prever todos los acontecimientos que pueden producirse y eso provoca que en determinados supuestos el cumplimiento estricto del contrato resulte injusto. El “pacta sunt servanda” y la cláusula “rebus sic stantibus” son principios y, por lo tanto, pueden ser válidos simultáneamente. En caso de conflicto, la aplicación de un principio u otro dependerá de su importancia en el caso concreto, es

---

<sup>4</sup> FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E. “La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales y la doctrina rebus sic stantibus. Génesis y evolución de un principio jurídico”, *Persona y derecho: Revista de fundamentación de las Instituciones Jurídicas y de Derechos Humanos*. VOL.74, 2016, págs.294-297.

<sup>5</sup> SÁNCHEZ CALERO, F. *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. 10ª Edición. Tirant lo Blanch, Valencia, 2020, pág.185.

<sup>6</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E., Ob. cit., pág.299.

<sup>7</sup> SÁNCHEZ CALERO, F., Ob. cit., pág.185.

decir, resultará de aplicación el principio que en el caso concreto tenga mayor relevancia, lo cual no supone la invalidez del otro principio<sup>8</sup>.

El fundamento de la cláusula “rebus sic stantibus” es la equidad, que se caracteriza porque no invalida la regla general, en este caso el principio “pacta sunt servanda”, sino que solo excluye que sea justa en el caso concreto<sup>9</sup>.

## **2. La cláusula “rebus sic stantibus”: antecedentes históricos.**

Como se ha puesto de relieve, la institución que trata de resolver los problemas derivados de la alteración sobrevenida de las circunstancias existentes en el momento de la celebración del contrato es la cláusula “rebus sic stantibus”. El remedio de la doctrina “rebus” tiene por objeto restablecer el equilibrio que existía inicialmente entre las prestaciones de las partes contratantes, destruido como consecuencia de una alteración sobrevenida de las circunstancias<sup>10</sup>.

Los orígenes históricos de la cláusula “rebus sic stantibus” son discutidos, no obstante, coincide la mayoría de la doctrina en afirmar que la formulación de la cláusula no procede del derecho romano, sino de la época medieval<sup>11</sup>, por obra de los post-glosadores.

La cláusula “rebus sic stantibus” experimentaría su apogeo en los siglos XVI y XVII, recogiendo en textos como el Derecho Territorial bávaro (Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis de 1756), el Derecho Territorial prusiano (Allgemeines Landrecht de 1774), y en el Código Civil austríaco de 1815. Sin embargo, esta doctrina cayó en desuso a finales del siglo XVIII a causa de la filosofía de la ilustración, provocando que no fuera recogida en el Código Civil francés y en todos aquellos códigos que se inspiraron en el mismo, entre ellos el Código Civil español. La consagración del principio pacta sunt servanda fue la razón por la cual la cláusula rebus no fue recogida en los códigos elaborados en el siglo XIX<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. cit., págs.299-300.

<sup>9</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. cit., págs.300

<sup>10</sup> Martínez Velencoso, L. “La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales en el derecho español. La cláusula ‘rebus sic stantibus’”, en ORDUÑA MORENO, F Y MARTINEZ VELENCOSO, L., *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus. Desarrollo de la nueva doctrina jurisprudencial aplicable y derecho comparado*. Thomson Reuters, 2017, pág.77.

<sup>11</sup> FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E. Ob. cit., pág.302.

<sup>12</sup> DE AMUNATEGUI RODRIGUEZ, C. *La cláusula rebus sic stantibus*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2003. Págs.33-34.

Los códigos de la época consagraban el principio de la autonomía de la voluntad y consideraban peligrosas, por ser contrarias a la seguridad jurídica y a la libertad de las partes, las instituciones que pretendían variar el contrato o que permitían la revisión por los tribunales de las estipulaciones establecidas por las partes. Ni el Código francés, ni el italiano de 1865, ni el alemán, ni tan siquiera el español recogieron la cláusula “rebus sic stantibus”. Además, el artículo 1091 del Código Civil recoge el principio contrario a la cláusula “rebus sic stantibus”, el “pacta sunt servanda”, al disponer que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos”, principio de respeto a la voluntad de las partes y que se completa con lo dispuesto en los artículos 1255, 1256 y 1258 CC<sup>13</sup>.

Por lo tanto, la doctrina “rebus” quedó fuera de los códigos, lo cual no significa que quedara fuera de la práctica de los tribunales. Como consecuencia de las dos guerras europeas empezaron a plantearse ante los tribunales de diferentes países procedimientos en los que se alegaba una alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias que existían en el momento de la celebración del contrato y que hacían mucho más oneroso el cumplimiento del contrato para una de las partes. Pese a que existían algunas leyes especiales publicadas en diferentes países para dar solución a los efectos generados por las guerras, no se consideraron suficientes y los tribunales se vieron obligados a resolver todos aquellos pronunciamientos mediante la aplicación de diferentes teorías, entre ellas la cláusula “rebus sic stantibus”<sup>14</sup>.

Sin embargo, los argumentos legales en contra de la admisión de la cláusula rebus ha tenido un gran peso en las decisiones de los tribunales, y consecuentemente la aplicabilidad de la cláusula ha sido enormemente restrictiva, exigiéndose la concurrencia de estrictos requisitos. Los pronunciamientos sobre la cláusula rebus destacaban su carácter excepcional, su posible atentado a la seguridad jurídica y a la fuerza vinculante de los contratos, y en consecuencia, la gran cautela que deben observar los tribunales a la hora de aplicar la cláusula<sup>15</sup>

En el siglo XX, a consecuencia de las dos guerras mundiales, se produjo un cambio fundamental en el tratamiento de esta materia. Debido a los problemas de escasez, devaluaciones monetarias, crisis económicas, etc. los tribunales se vieron obligados a

---

<sup>13</sup> DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. Ob. cit., pág. 35 y 36.

<sup>14</sup> DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. Ob. cit., pág.37.

<sup>15</sup> DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. Ob. cit., pág.38.

resolver numerosos casos en los que volvían a ser de aplicación doctrinas que parecían superadas. A pesar de la publicación de leyes especiales en diferentes países para dar solución a algunos problemas de emergencia, se produce un cambio de rumbo del legislador y, en consecuencia, algunos ordenamientos proceden a recoger las doctrinas que habían quedado excluidas en los códigos anteriores y se incluyen reglas de carácter general para resolver las situaciones de excesiva onerosidad en el cumplimiento del contrato, tal como ocurre en los códigos italiano y portugués<sup>16</sup>.

En España el único tratamiento de la cláusula “rebus sic stantibus” como principio general se encuentra en el Fuero Nuevo de Navarra, concretamente en la Ley 498: “Cuando se trate de obligaciones de largo plazo o tracto sucesivo, y durante el tiempo de cumplimiento se altere fundamental y gravemente el contenido económico de la obligación o la proporcionalidad entre las prestaciones, por haber sobrevenido circunstancias imprevistas que hagan extraordinariamente oneroso el cumplimiento para una de las partes, podrá esta solicitar la revisión judicial para que se modifique la obligación en términos de equidad o se declare su resolución.”

El paralelismo entre lo establecido en dicha ley y las exigencias del Tribunal Supremo en cuanto a la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” se ha puesto de manifiesto por la doctrina y la jurisprudencia. Así, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 24 de mayo de 1995 (RJ 1995/4330) destaca la coincidencia entre los requisitos establecidos en la ley 498 y los que viene exigiendo el Tribunal Supremo para la aplicación de la cláusula, entre los que sobresalen la “alteración fundamental y grave”, la exigencia de que se hayan producido “circunstancias imprevistas”, y en consecuencia el cumplimiento resulte “extraordinariamente oneroso”<sup>17</sup>.

### **3. Ausencia de reconocimiento legal.**

Como se ha indicado, el Código Civil no recoge formalmente la cláusula “rebus sic stantibus” como un principio general aplicable a los contratos. Sin perjuicio de normas excepcionales y disposiciones específicas del Código Civil y de otras leyes que prevén la revisión o resolución del contrato como consecuencia de la variación de las

---

<sup>16</sup> DE AMUNATEGUI RODRIGUEZ, C. Ob. cit. Págs.43 y 44.

<sup>17</sup> DE AMUNATEGUI RODRIGUEZ, C., Ob. cit. Pág.50.

circunstancias, las reglas generales de los contratos no incluyen disposiciones sobre la cláusula “rebus sic stantibus”<sup>18</sup>.

A pesar de que la cláusula no se encuentra regulada en el Derecho civil común, como ya se ha señalado, está incluida en la Ley 498 del Fuero Nuevo de Navarra como principio general<sup>19</sup>.

Aunque el Código Civil no contiene una regulación expresa de la cláusula “rebus sic stantibus”, existen ciertos preceptos que reconocen efectos jurídicos a la alteración de las circunstancias, tales como la posibilidad de modificar medidas por cambio sustancial de las circunstancias en casos de separación, divorcio o de medidas paterno filiales (art.100 del Código Civil en relación con la pensión compensatoria, y arts. 93.1 y 147 respecto de la pensión de alimentos), la revocación de las donaciones por supervivencia o superveniencia de hijos y por ingratitud (arts.644 y 648 CC), o la posibilidad de revocar la aceptación o repudiación de la herencia en la que apareciese después un testamento no conocido (art.997 CC), entre otros<sup>20</sup>.

Así se reconoce por la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 2017 que señala que “El Derecho español carece de una disposición general sobre revisión o resolución del contrato por alteración sobrevenida de las circunstancias. Sí existen, dispersas a lo largo del ordenamiento, expresas previsiones legales que tienen en cuenta el cambio de circunstancias en el cumplimiento de las obligaciones, introduciendo excepciones que, por razones diversas, flexibilizan las consecuencias del principio *pacta sunt servanda* y del principio de la responsabilidad del deudor”<sup>21</sup>.

Cabe destacar que desde hace años se han presentado distintas propuestas de codificación de la cláusula “rebus sic stantibus”. En enero de 2009 se presentó la propuesta de Anteproyecto de Ley de modernización del Derecho de obligaciones y contratos, elaborada por la Comisión General de la Codificación. El referido anteproyecto proponía la modificación de los títulos I y II del Libro Cuarto del Código Civil, donde se

---

<sup>18</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. *Rebus sic stantibus y metodología jurídica. Una aproximación iusfilosófica en tiempos de pandemia*. Tirant lo Blanch, 2022. Pág.135.

<sup>19</sup>“Ley 498. Rebus sic stantibus. Cuando se trate de obligaciones de largo plazo o tracto sucesivo, y durante el tiempo de cumplimiento se altere fundamental y gravemente el contenido económico de la obligación o la proporcionalidad entre las prestaciones, por haber sobrevenido circunstancias imprevistas que hagan extraordinariamente oneroso el cumplimiento para una de las partes, podrá esta solicitar la revisión judicial para que se modifique la obligación en términos de equidad o se declare su resolución.”

<sup>20</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. cit., pág.129.

<sup>21</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio, N.º 447/2017, FD Quinto, 1.

encuentra la parte general del Derecho de las obligaciones y contratos. Entre las modificaciones propuestas se encontraba la inclusión de un capítulo VIII, que estaría integrado únicamente por el 1.213, bajo la rúbrica “De la alteración extraordinaria de las circunstancias básicas del contrato”<sup>22</sup>. El citado artículo establecía lo siguiente:

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

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

El 30 de mayo de 2014 el Consejo de Ministros aprobó el anteproyecto de Ley del Código Mercantil, cuyo texto se derivó de la Propuesta de Código Mercantil elaborada por la Sección Mercantil de la Comisión General de Codificación. El anteproyecto de Ley del Código Mercantil introducía el artículo 416-2, relativo a la excesiva onerosidad sobrevenida del contrato, en los siguientes términos:

“1. En caso de excesiva onerosidad sobrevenida, la parte perjudicada no podrá suspender el cumplimiento de las obligaciones asumidas, pero tendrá derecho a solicitar sin demora la renegociación del contrato, acreditando las razones en que se funde. Si no se alcanzara un acuerdo entre las partes dentro de un plazo razonable, cualquiera de ellas podrá exigir la adaptación del contrato para restablecer el equilibrio de las prestaciones o la extinción del mismo en una fecha determinada en los términos que al efecto señale.

2. Se considera que existe onerosidad sobrevenida cuando, con posterioridad a la perfección del contrato, ocurran o sean conocidos sucesos que alteren fundamentalmente el equilibrio de las prestaciones, siempre que esos sucesos no hubieran podido preverse

---

<sup>22</sup> GOMEZ POMAR, F. y ALTI SÁNCHEZ-AGUILERA, J. “Cláusula rebus sic stantibus: viabilidad y oportunidad de su codificación en el derecho civil español”, en *InDret*, 2021, pág.505.

por la parte a la que perjudiquen, escapen al control de la misma y ésta no hubiera asumido el riesgo de tales sucesos.”<sup>23</sup>

Sin embargo, esta propuesta de anteproyecto de Ley del Código Mercantil no llegó a convertirse en proyecto de Ley.

Estas propuestas de codificación se produjeron como consecuencia de los graves problemas generados por la crisis económica de 2007, en relación con el cumplimiento de los contratos.<sup>24</sup>

Por su parte, la Asociación de Profesores de Derecho Civil publicó en 2018 una propuesta de un nuevo Código Civil, que dedica su artículo 526-5 a esta materia bajo la rúbrica “Alteración extraordinaria de las circunstancias básicas del contrato”. El citado artículo establecía lo siguiente:

“1. Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato cambian de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución, de manera que ésta se haga excesivamente onerosa para una de las partes o se frustre el fin del contrato, puede pretenderse su revisión para adaptar su contenido a las nuevas circunstancias, o su resolución.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior solo procede cuando: a) el cambio de circunstancias es posterior a la celebración del contrato; b) no es equitativo exigir al contratante perjudicado, atendida especialmente la distribución contractual y legal del riesgo, que permanezca sujeto al contrato; y c) el contratante perjudicado ha intentado de buena fe una negociación dirigida a una revisión razonable del contrato.

3. El juez solo puede estimar la pretensión de resolución cuando no sea posible o razonable imponer la propuesta de revisión ofrecida. En este caso el juez ha de fijar la fecha y las condiciones de la resolución.”<sup>25</sup>

Como consecuencia de la crisis sanitaria producida por el Covid-19, junto con las restricciones que ha conllevado la pandemia, numerosos contratos se han visto alterados. A la vista de esta situación, se puede plantear la posibilidad de acudir a la cláusula *rebus sic stantibus*, con la finalidad de revisar o resolver el contrato. Sin embargo, este

---

<sup>23</sup> GOMEZ POMAR, F. y ALTI SÁNCHEZ-AGUILERA, J. Ob. cit., Pág.506.

<sup>24</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. cit., Pág.137.

<sup>25</sup> GOMEZ POMAR, F. y ALTI SÁNCHEZ-AGUILERA, J. Ob. cit., Pág.506.

mecanismo, reconocido por la doctrina y la jurisprudencia, carece de regulación legal, lo que ha provocado que diversos sectores hayan solicitado su incorporación al ordenamiento jurídico para solucionar los problemas generados por la crisis<sup>26</sup>.

En este sentido, MARTIN FUSTER, J. considera que “en cuanto a las causas y consecuencias que van a dar lugar a la cláusula *rebus sic stantibus*, no va a suponer un gran cambio ni va a solucionar de manera inmediata las problemáticas contractuales que se están planteando en esta situación extraordinaria que estamos viviendo a consecuencia de la pandemia (así como los sucesivos eventos sobrevenidos que se puedan dar en el futuro). Esto se debe a que, como hemos mencionado, y en consonancia con lo dictado por algunos autores, no consideramos absolutamente urgente su regulación, existiendo la jurisprudencia del TS que admite tal mecanismo, y siendo los jueces y tribunales los últimos en decidir en todo caso según las circunstancias del caso concreto<sup>27</sup>.”

No obstante, entiende que la inclusión de la cláusula rebus como mecanismo legal puede suponer una mejora: “con esta configuración legal se gana cierta “normalidad” en la aplicación de esta cláusula, configurándose como remedio legal válido ante las circunstancias habilitantes, por lo que dejaría de ser un mecanismo basado en la equidad (3.2 CC) o buena fe (7.1, 1258 CC), y pasaría a ser un auténtico derecho reconocido legalmente de modo expreso<sup>54</sup>, hecho que facilitaría también su desenvolvimiento procesal<sup>28</sup>.”

En este sentido, MURGA FERNÁNDEZ, J. señala los aspectos positivos de la regulación de la cláusula rebus: “a) pasaría a tener un fundamento legal, no basado exclusivamente en la equidad o la buena fe contractual. Además, cesarían los interminables debates acerca del fundamento (objetivo o subjetivo) de la cláusula. B) Como consecuencia de lo anterior, dejaría de ser un mecanismo peligroso, excepcional; un último recurso de carácter subsidiario. C) Se reduciría la distancia existente entre la regla general (*pacta sunt servanda*) y la excepción (*cláusula rebus sic stantibus*)<sup>29</sup>.”

---

<sup>26</sup> MARTIN FUSTER, J. “La regulación de la cláusula rebus sic stantibus: ¿Una incorporación urgente y necesaria?”, en *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, n°3, Universidad de Cádiz, 2021, pág.208.

<sup>27</sup> MARTIN FUSTER, J. Ob. cit., pág.228.

<sup>28</sup> MARTIN FUSTER, J. Ob. cit., págs.228 y 229.

<sup>29</sup> Murga Fernández, J. “La – manida- cláusula *rebus sic stantibus*: reflexiones sobre su utilidad en tiempo de pandemia”, en CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (Dir.), *Coronavirus y Derecho en estado de alarma*, REUS Editorial, Madrid, 2020, págs.360 y 361.

En relación con la necesidad de llevar a cabo una regulación expresa de la cláusula rebus en el Código Civil, MOLL DE ALBA señala que “ante el alud de demandas invocando la *rebus que se avecina*, resulta urgente que el legislador español regule el principio de modificación de los contratos por cambio imprevisible de circunstancias para así sistematizar de manera clara los presupuestos y efectos de la cláusula *rebus*, como han hecho otros países como Francia (...) el Derecho civil español ha de tener una disposición que establezca los requisitos que han de concurrir para que cualquier negocio jurídico pueda ser modificado por el cambio fundamental e imprevisto de circunstancias (...) Es evidente que la *rebus* es Derecho puro, equivale a justicia y a equilibrio: bien merece una norma expresa en el Código civil, el Código de las personas<sup>30</sup>.”

Como consecuencia de la crisis sanitaria generada por el Covid-19, la Fundación para la Investigación del Derecho y la Empresa (FIDE) propuso la regulación normativa de la cláusula rebus sic stantibus, con el fin de dar solución a los problemas jurídicos provocados por aquella. El objetivo de esta propuesta no consistía en incorporar la cláusula rebus de manera definitiva en el ordenamiento jurídico, sino en dar una solución puntual a los problemas derivados del Covid-19.<sup>31</sup>

Los efectos económicos y sociales generados por la pandemia llevó a varios grupos parlamentarios a proponer el reconocimiento legal de la cláusula rebus sic stantibus. En este sentido, cabe mencionar dos iniciativas en las Cortes Generales y en el Gobierno y Parlamento de Cataluña.

El 13 de mayo de 2020 el Gobierno presentó en el Congreso de los Diputados el Proyecto de *Ley de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia*. Durante la tramitación de este proyecto de Ley se presentaron tres enmiendas al texto en las que se proponía la modificación del artículo 1258 del Código Civil, con el fin de regular la cláusula “rebus sic stantibus”<sup>32</sup>. Las referidas enmiendas fueron rechazadas y el proyecto de Ley que fue aprobado por la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados no incorporó a la legislación civil la cláusula “rebus sic stantibus”. Sin embargo, sí introdujo una Disposición Adicional séptima que exigía al Gobierno la presentación “a las Comisiones de Justicia del Congreso

---

<sup>30</sup> MOLL DE ALBA, C. “¿Es la cláusula “rebus sic stantibus” la solución a todos los problemas jurídicos del Covid-19?”, Diario La Ley, N.º 9668, Wolters Kluwer, 2020.

<sup>31</sup> GOMEZ POMAR, F. y ALTI SÁNCHEZ-AGUILERA, J. Ob. cit., Pág.507.

<sup>32</sup> GOMEZ POMAR, F. y ALTI SÁNCHEZ-AGUILERA, J. Ob. cit. Pág.504.

de los Diputados y del Senado, en un plazo no superior a tres meses, un análisis y estudio sobre las posibilidades y opciones legales, incluidas las existentes en derecho comparado, de incorporar en el régimen jurídico de obligaciones y contratos la regla “rebus sic stantibus”. El estudio incluirá los datos disponibles más significativos sobre el impacto de la crisis derivada de la COVID-19 en los contratos privados”.<sup>33</sup>

El 20 de octubre de 2020 el Gobierno de la Generalidad de Cataluña dictó el Decreto-Ley 34/2020, el cual fue convalidado el 4 de noviembre de 2020 por el Parlamento de Cataluña. A pesar de que el D-L 34/2020 no incorporó al Código Civil de Cataluña la cláusula “rebus sic stantibus”, sí estableció un mandato al Gobierno de la Generalidad de Cataluña con el fin de que en el plazo de dos años elabore y apruebe “un proyecto de ley para incorporar en el ordenamiento jurídico catalán la regulación de carácter general necesaria para el restablecimiento del equilibrio contractual en los supuestos de cambio imprevisto de circunstancias.”

### **III. SU CREACIÓN JURISPRUDENCIAL: DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN TRADICIONAL DE LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS”.**

#### **1. Carácter excepcional.**

Fue al final de la Guerra Civil española cuando la Jurisprudencia del Tribunal Supremo recuperó la cláusula “rebus sic stantibus”<sup>34</sup>, y se admitió la aplicación de la cláusula con carácter excepcional y restrictivo, exigiendo la concurrencia de los requisitos, que más adelante se verán, de forma muy restrictiva<sup>35</sup>.

Tales resoluciones del Tribunal Supremo se produjeron en el marco de una situación de inestabilidad económica existente en el periodo posterior a la guerra civil española, sin embargo, no sirvió para generalizar la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”. A pesar de las consecuencias generadas por la guerra civil, la alegación de las dificultades

---

<sup>33</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. cit., págs.137-138.

<sup>34</sup> García López, S., Durán Vargas, M., y Blanco González, G. “Evolución jurisprudencial”, en IZAGUIRRE GÓMEZ, S. PERALES VISCASILLAS, P. *La rebus sic stantibus en tiempos de pandemia: análisis general e impacto por sectores económicos*, Tirant lo Blanch, 2021, pág.181.

<sup>35</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. *Rebus sic stantibus y metodología jurídica. Una aproximación iusfilosófica en tiempos de pandemia*. Tirant lo Blanch, 2022. Pág.139.

económicas derivadas de una situación imprevisible no fue suficiente para admitir la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”<sup>36</sup>.

El carácter de la aplicación restrictiva y excepcional de la cláusula rebus quedó plasmada en las sentencias del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1940 y 17 de mayo de 1941, hasta que la sentencia de 17 de mayo de 1957 declaró que la cláusula "rebus sic stantibus" no está legalmente reconocida, y que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de ser elaborada y admitida por los Tribunales. Así mismo, se trata de una cláusula peligrosa, y, en su caso, debe admitirse cautelosamente<sup>37</sup>.

Esta caracterización se ha mantenido en el tiempo planteándose su ámbito de aplicación y presupuestos para ello de manera estricta, como a continuación se verá. La sentencia de 17 de mayo de 1957 estableció que su admisión requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: 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 parte» contratantes, que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones, y c), que todo ello, acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprescindibles<sup>38</sup>, y tan solo para contratos que se prolongan en el tiempo.

Esta sentencia fijó también que todos ellos debían concurrir de forma conjunta para aplicar la cláusula “rebus sic stantibus”. Además de estos requisitos, también se exige la existencia de una relación causal, es decir, el desequilibrio de las prestaciones debe venir causado por la alteración extraordinaria y sobrevenida de las circunstancias. La sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 1959 añadió otro requisito: carecer de otro medio para restablecer el equilibrio de las prestaciones. Por lo tanto, la cláusula rebus tendría un carácter no solo excepcional, sino también subsidiario, de manera que no resultaría de aplicación si existieran otros medios dentro del ordenamiento jurídico para solucionar el problema<sup>39</sup>.

---

<sup>36</sup> ESPIN ALBA, I. *Cláusula Rebus Sic Stantibus e interpretación de los contratos: ¿y si viene otra crisis?* Reus, Madrid, 2020, pág. 102 y 103.

<sup>37</sup> ESPIN ALBA, I. Ob. cit., pág.104.

<sup>38</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1957, RJ 1957/2164.

<sup>39</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E Ob. cit., pág.140.

Entre las resoluciones que aplicaron la cláusula cabe señalar la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1970, que tenía por objeto el suministro de energía eléctrica y en la que se aplica la cláusula “rebus sic stantibus” para modificar el contrato por medio del reajuste de la tarifa, debido al importante desequilibrio contractual. La sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 1988, en un supuesto de licencia de fabricación, aplicó la regla rebus<sup>40</sup> a la vista de que se había producido un “una grave e imprevisible alteración posterior de las circunstancias existentes al momento de contratar e incluso en las prórrogas por reconducción tácita, cuales son la imperiosa satisfacción de los derechos de cesión en moneda nacional no convertible, por la omisión de la recurrente en recurrir contra las Resoluciones administrativas que así lo ordenaban y la declaración de suspensión de pagos con una grave y extraordinaria disminución en las ventas del género objeto de la licencia cedida que acarrea una imponderable desproporción en las prestaciones de cada parte, con desequilibrio que gravita en perjuicio de la recurrida, que actuó de buena fe con pasividad no disculpable en la recurrente e irremediable en los términos relacionales y jurídicos con que se contempla la situación ( Ss. 9-5-83; 27-6-84 y 19-4-85)<sup>41</sup>.”

La sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 2001 describe como “es la doctrina jurisprudencial pacífica y consolidada sobre esta materia, relativa a que por la aplicación de la cláusula implícita "rebus sic stantibus" cabe la posibilidad de que, aunque en casos excepcionales y con gran cautela, por la alteración que ello puede suponer del principio "pacta sunt servanda" y del de seguridad jurídica, pueda el órgano jurisdiccional, atendidas las circunstancias particulares de cada caso concreto, llevar a efecto una modificación (no la extinción o resolución) del vínculo obligacional, por defecto o alteración de la base negocial y haber sido roto el equilibrio de las prestaciones, siempre que concurren los requisitos siguientes: a) alteración completamente extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción inusitada o exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes, que rompan el equilibrio entre dichas prestaciones; y c) que todo ello acontezca por la sobreviniencia de circunstancias radicalmente imprevisibles<sup>42</sup>.”

---

<sup>40</sup> ESPIN ALBA, I Ob. cit. Pág.105.

<sup>41</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 1988, RJ 1988\2228, Aranzadi.

<sup>42</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 2001, RJ 2001\1490, Aranzadi.

La aplicación jurisprudencial de la cláusula rebus se ha reservado tradicionalmente para los contratos de tracto sucesivo y también los de tracto único con cumplimiento diferido, sin embargo, la jurisprudencia ha venido señalando que “en estos contratos de tracto único la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” es de carácter aún más excepcional que en los de tracto sucesivo<sup>43</sup>.”

Durante esta primera etapa, fueron pocas las sentencias en las que el Tribunal Supremo aplicó esta doctrina, y mucho más numerosas las que rechazaban su aplicación, argumentando la no concurrencia de sus requisitos, concretamente los requisitos de imprevisibilidad y la presencia de circunstancias extraordinarias<sup>44</sup>.

En este sentido, FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ enumera las tres razones del restringido uso de la cláusula “rebus sic stantibus” por la jurisprudencia: “En primer lugar, el hecho de que no esté legalmente prevista. En segundo término, la excepcionalidad que comporta su fundamentación en base a la equidad. La fundamentación de la doctrina “rebus” en la equidad como justicia del caso concreto resultaba contraria tanto al método de la codificación, como a la estructura económica y liberal de la época, lo cual determinó su olvido o ausencia de regulación en los códigos y también el carácter sumamente restrictivo con el que la doctrina jurisprudencial procede a su admisión. Esto conecta con la tercera (y la más profunda) causa del recelo hacia la *rebus* que radica en los planteamientos dogmáticos que, como en su momento veíamos, prevalecieron en el período de la codificación, y que todavía hoy persisten, y que condujeron a la transformación de ciertos principios jurídicos en dogmas, entre ellos y de manera destacada el dogma del *pacta sunt servanda* que se consideraba incompatible con cualquier revisión de lo pactado por cambio de circunstancias<sup>45</sup>.”

En cuanto a las consecuencias de la aplicación de la cláusula rebus, la jurisprudencia del Tribunal Supremo desde el primer momento se ha inclinado por la modificación del contrato con el fin de restablecer el equilibrio de las prestaciones y no por la resolución del mismo<sup>46</sup>. Así se establece en la mencionada sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1957: “en cuanto a sus efectos, hasta el presente le ha negado los rescisorios,

---

<sup>43</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1997, Nº. 855/1997, FD Tercero.

<sup>44</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. cit., pág.140.

<sup>45</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. cit., pág.141.

<sup>46</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. cit., pág.142.

resolutorios o extintivos del contrato, otorgándole solamente los modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones u obligaciones.<sup>47</sup>”

## **2. Presupuestos de aplicación.**

### *2.1.Ámbito de actuación: contratos con obligaciones de tracto sucesivo o de ejecución diferida.*

Desde sus orígenes, el ámbito de aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” se ha circunscrito a los contratos. Los problemas que puedan producirse en cuanto a la excesiva onerosidad generada a causa de una alteración sobrevenida de las circunstancias, se afirma que son propios del Derecho de las obligaciones. No obstante, en algunas ocasiones el Tribunal Supremo ha admitido la aplicación de la cláusula a otras clases de negocios jurídicos y a otro tipo de obligaciones diferentes de las contractuales.

La mayoría de los Códigos establecen la necesidad de que se trate de contratos de ejecución diferida en el tiempo, así se prevé en el Código Civil italiano y en la Compilación Navarra. Además de estos presupuestos, en ocasiones se ha exigido la reciprocidad entre las prestaciones, y que se trate de contratos bilaterales<sup>48</sup>.

Los contratos que se pactan con obligaciones que se prolongan a lo largo del tiempo son los más susceptibles a circunstancias extraordinarias. En el caso de los contratos de tracto único la obligación se cumplirá de forma inmediata, por lo que la posibilidad de que ocurra una alteración sobrevenida de las circunstancias que dificulte su realización es bastante remota. Además, en aquellos casos en los que la conclusión del contrato coincide con la ejecución, la excesiva onerosidad se referiría a una prestación ya cumplida, y en tal caso la cláusula rebus no resultaría de aplicación al ser uno de sus presupuestos que la prestación no se haya cumplido todavía. No puede aplicarse la cláusula “rebus sic stantibus” a prestaciones ya cumplidas, limitándose a las pendientes de ejecución, pues de lo contrario se permitiría llevar a cabo la revisión de todo tipo de contratos ya ejecutados<sup>49</sup>.

---

<sup>47</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1957 (RJ 1957/2164).

<sup>48</sup> DE AMUNATEGUI RODRIGUEZ, C. Ob. cit., Pág.234.

<sup>49</sup> DE AMUNATEGUI RODRIGUEZ, C. Ob. cit., Págs.235 y 236.

Por el contrario, cuando transcurre un periodo de tiempo entre la celebración del contrato y el cumplimiento de la prestación, el riesgo de que tenga lugar un suceso sobrevenido que pueda romper el equilibrio de las prestaciones será mayor.

Dentro de estos contratos que se prolongan a lo largo del tiempo, en los que media un tiempo entre la conclusión y la ejecución, se pueden incluir los contratos de tracto sucesivo, en los que las prestaciones se cumplen periódicamente, los de ejecución continuada y los de tracto único cuando la ejecución de la obligación se difiere en el tiempo; independientemente de que sean ambas o solo una de las partes las obligadas a cumplir a lo largo del tiempo<sup>50</sup>.

Por lo que se refiere a la jurisprudencia del Tribunal Supremo existen sentencias en las que se afirma que los únicos contratos que pueden verse afectados por una alteración sobrevenida de las circunstancias son los de tracto sucesivo (sentencias de 23 de noviembre de 1962 o de 9 de mayo de 1983); mientras que otros pronunciamientos simplemente reconocen la aplicabilidad de la cláusula “rebus sic stantibus” a los contratos de tracto sucesivo (STS de 27 de junio de 1984 o STS de 28 de enero de 1970)<sup>51</sup>.

En relación con los contratos de tracto único, pueden citarse sentencias en las que si bien no se rechaza de manera absoluta la aplicación de la cláusula a este tipo de contratos, se pone de manifiesto la dificultad de apreciar la onerosidad sobrevenida. Así, la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1997 establece que en los contratos de tracto único la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” “es de carácter aún más excepcional que en los de tracto sucesivo o de ejecución diferida”, doctrina confirmada por la STS de 15 de noviembre de 2000<sup>52</sup>.

Los contratos en los que los tribunales han admitido la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”, son los contratos de obra, compraventas con cumplimiento diferido a lo largo del tiempo, arrendamientos, contratos de explotación, o suministros. A éstos se puede añadir cualquier otro contrato en el que la prestación se prolongue en el tiempo. Concretamente, los casos en los que se procede a revisar, o resolver el contrato por

---

<sup>50</sup> DE AMUNATEGUI RODIGUEZ, C. Ob. cit., pág.236.

<sup>51</sup> DE AMUNATEGUI RODIGUEZ, C. Ob. cit., pág.237.

<sup>52</sup> DE AMUNATEGUI RODIGUEZ, C. Ob. cit.,Pág.237 y 238.

excesiva onerosidad han versado sobre arrendamiento y explotación, contrato de licencia de fabricación y asistencia técnica, o contratos de suministro<sup>53</sup>.

## *2.2. Alteración sobrevenida de las circunstancias.*

Para aplicar la cláusula rebus se exige que se produzca una alteración sobrevenida de la base del negocio, lo cual es posible porque la relación de equivalencia entre las prestaciones se destruye, o porque la finalidad del negocio resulta inalcanzable<sup>54</sup>.

El Tribunal Supremo ha venido exigiendo la alteración sobrevenida de las circunstancias existentes en el momento de la celebración del contrato respecto a las existentes en el momento del cumplimiento del mismo para aplicar la cláusula “rebus sic stantibus”<sup>55</sup>.

El carácter sobrevenido de la alteración se recoge en la Ley 498 del Fuero Nuevo, que exige que la alteración del contenido económico de la obligación o la proporcionalidad entre las prestaciones se produzca “por haber sobrevenido circunstancias imprevistas”. Otras regulaciones no exigen este requisito expresamente, pero puede deducirse de su redacción: el Código Civil italiano en su artículo 1467 hace referencia a un a acontecimientos que se han producido con posterioridad al del contrato, y el Code Civil francés (art.1195) hace referencia al “cambio de circunstancias” respecto del momento del contrato<sup>56</sup>.

Las regulaciones propuestas por diferentes organismos internacionales, también hacen referencia a este requisito. Así, el artículo 6.1.1.1 de los Principios del Derecho Europeo de Contratos, elaborados por la Comisión Lando, exige que la alteración de las circunstancias se haya producido tras la conclusión del contrato. El artículo 6.2.2 de los principios de los Principios sobre los Contratos Comerciales Internacionales, elaborados por el Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado Europeo, UNIDROIT, también exige que los acontecimientos ocurran o sean conocidos por la parte perjudicada tras la celebración del contrato<sup>57</sup>.

---

<sup>53</sup> DE AMUNATEGUI RODRIGUEZ, C. Ob. cit., pág.238.

<sup>54</sup> MARTINEZ VELENCOSO, L. Ob. Cit., pág.84.

<sup>55</sup> CASTIÑERIA, J. Ob. cit. Pág.90.

<sup>56</sup> ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. Cit., pág.233.

<sup>57</sup> ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. cit., pág.233.

La jurisprudencia española también exige que la alteración de las circunstancias del contrato sea sobrevenida, es decir, que se haya producido con posterioridad a la perfección del contrato y antes de su cumplimiento.

Se plantea si debe concurrir un plazo mínimo entre la perfección del contrato y la alteración de las circunstancias. A pesar de que la cláusula “rebus sic stantibus” se aplica típicamente a contratos de tracto sucesivo, también puede aplicarse a contratos de tracto único. Así lo establece la jurisprudencia, al señalar que en los contratos de tracto único “la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” es de carácter aún más excepcional que en los de tracto sucesivo o de ejecución diferida<sup>58</sup>”. La Sentencia del Tribunal Supremo 156/2020 de 6 de marzo señala que la “aplicación de la regla de la “rebus sic stantibus” es más probable que se dé en un contrato de larga duración, ordinariamente de tracto sucesivo<sup>59</sup>”, y por tanto no excluye la aplicación de la doctrina “rebus” a contratos de tracto único.

Por lo tanto, no se establece un tiempo mínimo que deba concurrir entre la perfección y el cumplimiento del contrato para aplicar la cláusula “rebus sic stantibus”, a pesar de que algunas sentencias hayan sostenido lo contrario. En este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de enero de 2013 niega la aplicación de la cláusula debido a que “de la firma del contrato (...) al requerimiento para escriturarlo (...) sólo transcurrieron tres meses<sup>60</sup>.” La STS considera que el plazo de tres meses resulta insuficiente para que se produzca una alteración de las circunstancias del contrato.

Otra cuestión que suscita el carácter sobrevenido de la alteración es determinar si lo que debe ser posterior a la celebración del contrato es el acontecimiento o el conocimiento del mismo por las partes. En este sentido ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA señala que “lo decisivo es que lo posterior al contrato sea el conocimiento –o más propiamente la posibilidad de conocimiento- y no el hecho mismo. La razón es que lo decisivo es que exista una alteración respecto de las circunstancias tenidas en cuenta –o caso que hubieran debido tener en cuenta al tiempo de la celebración del contrato y por tanto lo que sea desconocido por la parte perjudicada queda fuera de esas circunstancias<sup>61</sup>.”

---

<sup>58</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1997 N° 65/1997. CENDOJ.

<sup>59</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 156/2020 de 6 de marzo.

<sup>60</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de enero de 2013 N° 822/2012. CENDOJ.

<sup>61</sup> ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S “El carácter sobrevenido e imprevisible de la alteración y la inimputabilidad del perjudicado”, en IZAGUIRRE GÓMEZ, S. PERALES VISCASILLAS, P. *La rebus sic*

Por lo tanto, se exige que se produzca una alteración sobrevenida de las circunstancias, es decir, que la alteración tenga lugar con posterioridad a la celebración del contrato y antes de su cumplimiento, de manera que, todas las circunstancias existentes en el momento de la celebración del contrato no podrán invocarse para justificar la revisión o resolución del contrato<sup>62</sup>.

### *2.3. Alteración de las circunstancias no debe formar parte del alea normal del contrato.*

Para acudir la cláusula “rebus sic stantibus” es necesario que las partes contratantes no hayan asumido o asignado el riesgo del cambio de las circunstancias. El acaecimiento de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles no dará lugar a la aplicación de la cláusula rebus si el contrato contiene reglas de asignación del riesgo a alguna de las partes, es decir, cuando el riesgo sea un elemento del contrato o cuando la alteración sobrevenida de las circunstancias forme parte del riesgo asumido por uno de los contratantes<sup>63</sup>.

La sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014 establece que la ruptura del equilibrio contractual por excesiva onerosidad no justifica la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”, sino que es necesario, además, que la alteración de las circunstancias, configurado como riesgo, no forme parte del riesgo normal del contrato:

“El contraste se realiza entre la mutación o cambio de circunstancias y su imbricación o adscripción con los riesgos asignados al cumplimiento del contrato ya por su expresa previsión, o bien por su vinculación con los riesgos propios que se deriven de la naturaleza y sentido de la relación obligatoria contemplada en el contrato, de forma que para la aplicación de la figura el cambio o mutación, configurado como riesgo, debe quedar excluido del "riesgo normal" inherente o derivado del contrato<sup>64</sup>.”

En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo 455/2019, de 18 de julio de 2019 declara que “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

---

*stantibus en tiempos de pandemia: análisis general e impacto por sectores económicos*. Tirant lo Blanch, 2021, pág. 235.

<sup>62</sup> DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. Ob. cit., pág.256.

<sup>63</sup> ALBIÑANA CILVETI, I. “La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula rebus sic stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias”, en *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 2018, pág.9.

<sup>64</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014 N° 333/2014. CENDOJ.

naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica la no asunción del riesgo<sup>65</sup>.”

Por lo tanto, no procede acudir a la doctrina “rebus” si la ley o el contrato han atribuido el riesgo a una de las partes<sup>66</sup>.

Se excluye la aplicación de la cláusula en aquellos casos en los que los riesgos formen parte del alea normal del contrato, bien porque han sido expresamente asumidos por las partes, bien porque forman parte del tipo legal elegido por los contratantes<sup>67</sup>.

Numerosas sentencias rechazan la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” cuando existe una asunción expresa del riesgo de la alteración de las circunstancias en el contrato o cuando dicha alteración forma parte del alea normal del contrato. Así, en la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1983 en un contrato de obra celebrado entre las partes se contiene una asunción expresa del riesgo, puesto que en una de las cláusulas se descarta como justificación de demora las huelgas de los trabajadores del ámbito de la construcción y, además, se estipula en otra cláusula que no se podrá revisar los precios de la obra<sup>68</sup>.

En la STS de 29 de enero de 1996 se había cedido a la productora demandada los derechos de autor necesarios para llevar a cabo la versión cinematográfica de una obra teatral. En este caso el Tribunal Supremo entiende que “no aparece demostrado ese cambio sustancial e importante en las circunstancias, que exige la jurisprudencia para la aplicación de la alegada cláusula revisora, pues ni la sustitución de dos actrices, ni el mayor costo en la producción, ni mucho menos el transcurso de un prolongado lapso de tiempo, han tenido justificación suficiente en el procedimiento; y todo lo que se ha alegado forma parte del inevitable y normal riesgo en los negocios, que no es precisamente el supuesto tenido en cuenta en la doctrina jurisprudencial que se cita, y de cuyas premisas no se aprecia cumplida ninguna en el caso que estudiamos<sup>69</sup>”.

La determinación de la esfera de riesgo que puede dar lugar a la aplicación de la cláusula rebus depende del caso concreto, atendiendo a la posición de las partes en el

---

<sup>65</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2019, N° 455/2019.

<sup>66</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. *Ob. Cit.*, Págs.268-269.

<sup>67</sup> DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. *La cláusula rebus sic stantibus*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2003, pág.268.

<sup>68</sup> MARTINEZ VELENCOSO, L. *Ob. Cit.* Pág.85.

<sup>69</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 1996 ROJ: STS 7771/1996.

contrato, el tipo de contrato y los pactos alcanzados, o la regulación legal de los riesgos según el tipo de contrato<sup>70</sup>.

La distribución del riesgo dependerá del tipo legal elegido, de tal forma que, el ordenamiento establece un sistema de atribución de las posibles contingencias sobrevenidas entre las partes, sistema al que quedan sujetos los contratantes al elegir el tipo legal<sup>71</sup>. De tal forma que, por ejemplo, en un contrato de obra con precio aplazado en el que una alteración imprevista supone el aumento del coste de la obra, en principio, no podrá solicitarse la modificación del contrato, dado que ese riesgo debe ser asumido por el contratista, según lo establecido en la regulación de ese tipo de contratos (art.1593 CC)<sup>72</sup>. Por otro lado, las partes contratantes pueden establecer cláusulas en cuanto a la asunción de riesgos. En estos casos, tampoco es posible acudir a la cláusula “*rebus sic stantibus*”.

A pesar de que la imprevisibilidad y la ausencia de asignación del riesgo constituyen requisitos distintos, se deben analizar conjuntamente. El riesgo asumido o que debe ser asumido depende del grado de imprevisibilidad de la alteración de las circunstancias. No basta con la falta de previsión del acontecimiento que da lugar al cambio de las circunstancias, sino que también es necesario que no debiera ser previsto o que no forme parte del riesgo que debe asumir cualquiera de las partes.

No basta con la concurrencia del requisito de la imprevisibilidad para acudir a la doctrina “*rebus*”, dado que el contrato no solo obliga a aquello expresamente previsto en el momento de la celebración del mismo, sino que también obliga a asumir riesgos que el deudor no previó pero que le son propios. El riesgo imprevisible puede ser asumido por las partes de manera explícita, es decir, mediante la inclusión de cláusulas por las que se rechace la incidencia de una posible alteración de las circunstancias, pero también de forma implícita en aquellos casos en los que el suceso alterador forme parte de los riesgos que debe asumir el deudor. Por lo tanto, la revisión del contrato ante una alteración de las

---

<sup>70</sup> Castiñeira Jerez, J. “Ausencia de asignación de riesgo contractual y ruptura de la economía del contrato ante la excesiva onerosidad”, en IZAGUIRRE GOMEZ, S. Y PERALES VISCASILLAS, P. (Dir.), *La rebus sic stantibus en tiempos de pandemia: análisis general e impacto por sectores económicos*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2021. Pág.264-265.

<sup>71</sup> DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. Ob. cit., págs.270 y 271.

<sup>72</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. cit., pág.106-107.

circunstancias exige que se analice la ausencia de asignación del riesgo contractual de forma independiente, pero relacionada con el requisito de la imprevisibilidad<sup>73</sup>.

También se debe atender a la duración del contrato y el tiempo y modo de cumplimiento de las obligaciones para determinar los riesgos asumidos. El riesgo que se asume en un contrato de tracto único es distinto del que se asume en un contrato de tracto sucesivo. La Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2020 establece la posibilidad de que se produzca una alteración que cause una excesiva onerosidad eximente en contratos de corta duración. Por lo tanto, la cláusula “rebus sic stantibus” también resulta de aplicación a los contratos de corta duración si se produce un fenómeno que causa la ruptura de la economía del contrato y cuyas consecuencias no pudieron ser previstas ni debieron ser asumidas por las partes<sup>74</sup>.

#### *2.4. Alteración imprevisible de las circunstancias.*

La jurisprudencia tradicional ha venido exigiendo para que proceda la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” una alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias existentes al tiempo de la perfección del contrato con respecto a las existentes en el momento del cumplimiento.

El Tribunal Supremo ha venido exigiendo además del carácter imprevisible de la alteración, el carácter extraordinario. Podría considerarse, desde un punto de vista conceptual, que una cosa es lo imprevisible y otra cosa lo extraordinario. Pueden concurrir circunstancias, que aun siendo previsibles, constituyan sucesos extraordinarios; o bien al contrario, circunstancias imprevisibles, pero que no tengan carácter extraordinario<sup>75</sup>.

Lo extraordinario es todo aquello que en pocas ocasiones ocurre, mientras que lo imprevisible es aquello que podía o debía anticiparse<sup>76</sup>. No obstante, suelen exigirse ambos requisitos cumulativamente, por lo que con frecuencia la jurisprudencia y gran parte de la doctrina tienden a confundirlos o tratarlos conjuntamente. En este sentido, CASTIÑEIRA JEREZ, J. señala que “o bien la exigencia de la extraordinariedad de la alteración es puramente formal o bien (ambas no se oponen) que lo que el TS exige con

---

<sup>73</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. cit., págs. 266 y 267.

<sup>74</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. cit., pág. 270.

<sup>75</sup> DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. Ob. cit., pág. 258.

<sup>76</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. cit., pág. 94.

el requisito de la extraordinariedad no es algo distinto a la imprevisibilidad de la alteración<sup>77</sup>.”

La cuestión que se plantea es la de qué imprevisibilidad se exige para la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”. No basta con que el acontecimiento que altera las circunstancias no se previera por las partes, pero tampoco puede exigirse una imprevisibilidad radical. La imprevisibilidad hace referencia a aquello que las partes no podían prever, no aquello que no previeron.

La jurisprudencia ha venido exigiendo tradicionalmente que el suceso que altera las circunstancias fuera radicalmente imprevisible. Sin embargo, este no ha sido el criterio seguido por el Tribunal Supremo, dado que las sentencias dictadas se situaban en la línea de una imprevisibilidad relativa teniendo en cuenta las circunstancias de las partes y del contrato. Para valorar la concurrencia del requisito de la imprevisibilidad se atendía a lo que las partes habían previsto o debieron haber previsto, a los pactos alcanzados y según lo establecido en ellos los riesgos que deben asumir las partes, así como los riesgos que deben asumir según el tipo de actividad desarrollada por las partes<sup>78</sup>.

A pesar de que se exigía una imprevisibilidad radical y absoluta, el Tribunal Supremo aplica un concepto de imprevisibilidad relativa relacionado con los pactos y circunstancias de las partes y del contrato. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1994 resuelve un caso en el cual debe decidirse si los vendedores de unas acciones tienen la obligación de cumplir con la entrega de las mismas ante la devaluación de su valor respecto del precio de venta pactado. El Tribunal Supremo establece que no “era una circunstancia imprevisible la devaluación sufrida por la moneda que no puede calificarse de extraordinaria y cuyos efectos pudieron fácilmente ser eliminados mediante el establecimiento de cláusulas de estabilización o de intereses de demora por el aplazamiento del pago, que fueron expresamente renunciados en el contrato<sup>79</sup>.”

A pesar de que el Tribunal Supremo exige que el acontecimiento que altere las circunstancias sea radicalmente imprevisible, acaba otorgado mayor relevancia al pacto

---

<sup>77</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. Cit., pág.90.

<sup>78</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. cit., pág.243.

<sup>79</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1994, N°209/94. CENDOJ.

alcanzado por las partes y, según lo pactado, a los riesgos que deben asumir, que a lo que era previsible o no<sup>80</sup>.

En la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2007 se establece que la variación del precio de las aceitunas objeto de un contrato de compraventa no constituye un acontecimiento imprevisible. No obstante, la falta de imprevisibilidad no es lo que determina el rechazo a la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”, sino que el criterio decisivo es el hecho de que las partes pactaran un precio de garantía mínimo teniendo en cuenta que podía variar el precio de la aceituna. Por lo tanto, el criterio decisivo no es la imprevisibilidad de las circunstancias, sino que se trata de una cuestión de previsión contractual, dado que las partes habían contemplado el supuesto de hecho, y de asunción de riesgos<sup>81</sup>.

En relación con el criterio seguido por el Tribunal Supremo sobre la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” CASTIÑEIRA JEREZ señala lo siguiente:

“A pesar de su exigencia formal, la imprevisibilidad radical y objetiva no suele ser nunca el criterio decisivo para rechazar o admitir la aplicación de la doctrina “rebus sic stantibus”. Parece que el TS incide en este requisito y en su carácter objetivo cuando, además, existen otros factores que implican el necesario rechazo de la aplicación de la cláusula. Es más, lo que en realidad puede deducirse del análisis de la jurisprudencia del TS es que la aplicación de la doctrina “rebus sic stantibus” se rechaza no cuando se demuestra que un determinado evento es objetiva y radicalmente imprevisible, sino cuando (i) ha habido un incumplimiento previo de la parte que lo alega; (ii) cuando se estima que, por el tipo de contrato o actividad empresarial desarrollada por las partes, debe asumirse un determinado riesgo industrial o empresarial que incluye el cambio de circunstancias o bien este debió haberse previsto por o, por último; (iii) cuando cualquiera de las partes según la diligencia exigible en cada caso y en atención a los concretos pactos alcanzados de las partes ha asumido directa o indirectamente el riesgo de la alteración sobrevinida de las circunstancias<sup>82</sup>.”

Para determinar el nivel de previsión que se puede exigir a las partes se atiende al concepto de riesgo contractual. Las partes deben prever aquellos riesgos que les son

---

<sup>80</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. cit. pág.99.

<sup>81</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. cit., pág.100.

<sup>82</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. cit., págs.100 y 101.

propios<sup>83</sup>. La previsibilidad debe ser valorada según el tipo de contrato celebrado y la cantidad de información a la que tienen acceso las partes. El requisito de la imprevisibilidad está relacionado con la Asunción de los riesgos en el propio contrato. Por lo tanto, es necesario que la parte que invoca la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” no haya asumido expresa o implícitamente el riesgo<sup>84</sup>.

### *2.5.Causalidad e inimputabilidad.*

Para poder aplicar la cláusula “rebus sic stantibus” se requiere que la excesiva onerosidad o frustración del contrato se haya producido a causa de la alteración sobrevenida de las circunstancias, y que dichas circunstancias sobrevenidas no puedan imputarse a la parte que alega la aplicación de la figura “rebus”.

Para que proceda la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” es necesario que exista un nexo causal entre el cambio sobrevenido de las circunstancias y la excesiva onerosidad.

La jurisprudencia española ha exigido la concurrencia del requisito de causalidad<sup>85</sup>. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo 64/2015, de 24 de febrero estableció que “la consideración, por esta Sala, del carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula “rebus sic stantibus” a partir de dicho periodo, sino que es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate<sup>86</sup>”.

Así mismo, es presupuesto necesario para poder aplicar la cláusula “rebus sic stantibus” que la alteración sobrevenida de las circunstancias no pueda imputarse a alguna de las partes del contrato. El requisito de la inimputabilidad viene recogido en el artículo 6.2.2 de los principios de UNIDROIT (PICC), que exige que los eventos estén fuera del control de la parte en desventaja. El artículo 80 de la Convención de Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías también regula esta cuestión: “Una parte no podrá invocar el incumplimiento de la otra en la medida en que tal incumplimiento haya sido causado por acción u omisión de aquélla”. Esta norma

---

<sup>83</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. Cit., pág.106.

<sup>84</sup> MARTINEZ VELENCOSO, L. Ob. Cit., pág.86.

<sup>85</sup> ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. cit., pág.252.

<sup>86</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2015 N° 64/2015. CENDOJ.

establece que no se exige la culpa sino la simple causación del incumplimiento, y que la inimputabilidad puede producirse tanto por acción, como por omisión, es decir, por la falta de actuación que hubiera podido evitar el incumplimiento. Esto también se refleja en los artículos 1096 y 1182 del Código Civil, que modifican la asignación del riesgo en aquellos casos en los que los eventos imprevisibles vienen precedidos del incumplimiento del deudor<sup>87</sup>.

Se exige el requisito de la inimputabilidad de la variación de las circunstancias porque sería injusto conceder un mecanismo para revisar o resolver el contrato a aquella de las partes que debe responder de la alteración de las circunstancias al haber infringido el deber de cuidado que le era exigible para evitar el riesgo<sup>88</sup>.

En este sentido, ALBIÑANA CILVETI, I. señala que el cambio de las circunstancias “debe resultar ajeno a la voluntad, comportamiento y esfera de control de las partes, y en particular de la parte que quede en desventaja<sup>89</sup>”.

El Tribunal Supremo no acepta la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” en aquellos casos en los que se atribuye la responsabilidad a alguna de las partes.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2002 tenía por objeto un contrato de obra consistente en la construcción de un molde, destinado a la fabricación de una pieza metálica para un determinado modelo de automóviles. Durante la ejecución del mismo, se produjeron una serie de errores, alegando el profesional que no podía haber previsto ciertos cambios que se produjeron. El Tribunal Supremo concluyó que: “Es cierto, que hay que entender que los precios de la construcción del molde ha sufrido un aumento, pero esta circunstancia está dentro de las previsiones normales de personas que se dedican a esta especie de trabajos (...) está dentro de su ciencia profesional el estudiar los planos y determinar las piezas o tareas, si han de ser seis o diez, para la realización del molde; ciertamente, que en ocasiones pueden fallar esos cálculos, pero estos errores están dentro de una previsión ordinaria, por lo tanto el cambio de las condiciones básicas del contrato no es extraordinario, ni son imprevisibles la modificación de esa circunstancia, por consiguiente no es de apreciar esa cláusula<sup>90</sup>”. Por tanto, la Sala

---

<sup>87</sup> ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. cit., pág.251.

<sup>88</sup> MARTÍNEZ VELENCOSO, L. Ob. cit., Pág.94.

<sup>89</sup> ALBIÑANA CILVETI, I. Ob. Cit. , pág.7.

<sup>90</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2002 N° 518/2002. CENDOJ.

concluye que no procede aplicar la cláusula “rebus sic stantibus”, dado que en este caso la responsabilidad podía imputarse a una de la partes.

Por su parte, la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2009 versaba sobre un contrato de ejecución de obras para realizar la mejora de una autopista, quedando fijadas en el contrato una serie de condiciones económicas, así como una fecha de inicio y terminación; sin embargo, las obras no fueron realizadas en plazo. La Sala argumentó que no procedía la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” del siguiente modo:

“Efectivamente la declaración como ajustada a derecho de la resolución contractual operada por Europea de Asfaltos S.A. no se ha basado en la aplicación de dicha cláusula implícita (*contractus qui habent tractus sucessivus vel dependentia de futuro rebus sic stantibus intelliguntur*) pues la misma puede tener efectividad en los casos de contratos de tracto sucesivo y larga duración cuando se produce una alteración en la onerosidad de las prestaciones por causas ajenas a las propias partes contratantes y no en aquellos supuestos, como el presente, en que la alteración de circunstancias determina una mayor onerosidad para una de ellas precisamente por la actuación incumplidora de la contraria<sup>91</sup>”.

La sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2018, la cual tenía por objeto un arrendamiento de hostelería, excluye la aplicación de la cláusula rebus puesto que la responsabilidad podía imputarse al deudor: “si bien la crisis 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, en el presente caso, no puede aplicarse de manera generalizada o automática la cláusula citada puesto que valorando o sendos informes (...), se concluye que dichos resultados no obedecen exclusivamente al cambio extraordinario del panorama económico sino también a otras causas como la mala gestión u organización de la empresa<sup>92</sup>”. La sentencia no solo exige la existencia de un nexo causal entre la alteración sobrevenida y la frustración del contrato para acudir a la doctrina “rebus”, sino que, además, se exige que ese cambio de las circunstancias no puede ser imputable al deudor.

---

<sup>91</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2009.

<sup>92</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2018.

Del contenido de las sentencias analizadas, se concluye que la jurisprudencia exige como requisito que la alteración de las circunstancias no pueda imputarse a la parte contratante que solicita su aplicación.

## *2.6.Excesiva onerosidad.*

Se entiende que concurre este requisito cuando desaparece el equilibrio que existía inicialmente entre las prestaciones del contrato. La jurisprudencia ha establecido que toda actividad económica implica algún tipo de riesgo, de manera que solo podría aplicarse la cláusula “rebus sic stantibus” en el caso de que se produjera una desproporción extrema y extraordinaria de las prestaciones contractuales resultante de una alteración de las circunstancias<sup>93</sup>.

Las circunstancias sobrevenidas deben causar una excesiva onerosidad y, por lo tanto, no basta con que el cumplimiento de la prestación pueda suponer una mayor onerosidad, sino que debe tratarse de una alteración de la base del negocio, que provoque la ruptura de la equivalencia de las prestaciones o que convierta en inalcanzable la finalidad del negocio. Por tanto, se exige una onerosidad excesiva, que provoque una alteración en el equilibrio del contrato y desproporcionada con la contraprestación que se recibe de la otra parte<sup>94</sup>.

La excesiva onerosidad en las prestaciones del contrato es lo que diferencia la situación que da lugar a la aplicación de la figura “rebus” de la imposibilidad sobrevenida, es decir, la imposibilidad de cumplimiento de la prestación. Tampoco consiste en una mera dificultad para cumplir con lo pactado, dado que se trata de riesgos que asumen las partes y que no alteran el cumplimiento de la prestación<sup>95</sup>.

Numerosas sentencias del Tribunal Supremo establecen el presupuesto de la excesiva onerosidad y los requisitos para que dicha onerosidad sea considerada excesiva<sup>96</sup>. En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014 establece que “su incidencia debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado, y considerando que se produce tal hecho cuando la excesiva onerosidad operada por dicho cambio resulte determinante tanto para la

---

<sup>93</sup> GOMEZ POMAR, F. y ALTI SÁNCHEZ-AGUILERA, J. Ob. Cit., pág.511.

<sup>94</sup> ALBIÑANA CILVETI, I. Ob. Cit., pág.11.

<sup>95</sup> DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C., Ob. Cit., pág.264.

<sup>96</sup> ALBIÑANA CILVETI, I. Ob. Cit., pág.11.

frustración de la finalidad económica del contrato (viabilidad del mismo), como cuando represente una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato)”.

Por lo tanto, si se produce una excesiva onerosidad de la prestación que rompe el equilibrio contractual, y esa excesiva onerosidad se ha producido a causa de una alteración sobrevenida, imprevisible y extraordinaria de las circunstancias, procede la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”, con el fin de restablecer la equivalencia de las prestaciones inicialmente pactadas por las partes<sup>97</sup>.

El criterio prioritario para determinar si concurre el requisito de la excesiva onerosidad es la comparación entre el equilibrio inicial y el equilibrio existente en el momento del cumplimiento del contrato. Así se establece en la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1992: “alteración completamente extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración<sup>98</sup>”.

La medida de la excesiva onerosidad debe partir de la equivalencia de las prestaciones establecida por las partes en el momento de la celebración del contrato. A partir de esa equivalencia inicial debe determinarse si un incremento de los costes de la prestación del deudor o una disminución del valor de la contraprestación supone la frustración del contrato<sup>99</sup>. Se refiere a esta doble posibilidad, incremento del coste o pérdida del valor de la contraprestación, el artículo 6.2.2 de los Principios de Unidroit, cuando en la definición de excesiva onerosidad dispone que “hay “excesiva onerosidad” (hardship) cuando el equilibrio del contrato se ve alterado de modo fundamental por la superveniencia de ciertos eventos, bien porque el coste de la prestación a cargo de una de las partes se ha incrementado, o porque el valor de la prestación que una parte recibe ha disminuido”.

No obstante, no solo se exige la existencia de una alteración entre la equivalencia inicial y la existente al momento de cumplir con la obligación, sino que, además, se exige que los términos económicos en los que deben cumplirse las prestaciones contractuales se hayan visto fundamentalmente alterados<sup>100</sup>.

---

<sup>97</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. Cit., Pág.115.

<sup>98</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1992, RJ 1992/9226.

<sup>99</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. Cit. Pág.282.

<sup>100</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. Cit. Pág.282.

La exoneración del cumplimiento por la alteración sobrevenida de las circunstancias debe ser un remedio solo disponible cuando la problemática no pueda ser resuelta por otros medios. Por ello, no puede calificarse como excesiva onerosidad aquellos supuestos en los que el cumplimiento resulta posible a través de medios equivalentes a los previstos por las partes<sup>101</sup>.

Si concurren los requisitos para apreciar la excesiva onerosidad de las prestaciones, el deudor quedará exento de cumplir con el contrato en los términos inicialmente previstos. La excesiva onerosidad de la prestación obliga a la exoneración del cumplimiento, pero también a mantener indemne al acreedor de la prestación cuya excusa se pretende. La indemnidad del riesgo que ha provocado la excesiva onerosidad puede conseguirse a través de un nuevo acuerdo que reequilibre las prestaciones. Este acuerdo puede consistir en un nuevo pacto mediante el cual las partes reestablecen el equilibrio de las prestaciones, o puede resultar de sustituir la voluntad de las partes por la voluntad del juez en el caso de aceptar la adaptación judicial del contrato como alternativa a la aplicación de la cláusula rebus<sup>102</sup>.

En el caso de que la modificación del contrato no sea posible o admisible, la excesiva onerosidad dará lugar al incumplimiento justificado de las prestaciones del contrato, produciendo la resolución del vínculo contractual. La resolución del contrato corregirá la excesiva onerosidad extinguiendo las obligaciones contractuales y ordenando la restitución de las ya ejecutadas<sup>103</sup>.

### *2.7. Consecuencias de su aplicación.*

Como ya se ha señalado, el efecto perseguido por la cláusula “rebus sic stantibus” es conseguir la modificación o revisión de los contratos cuando se produce una alteración sobrevenida de las circunstancias tenidas en cuenta en el momento de la celebración del contrato, haciendo que el cumplimiento de las prestaciones sea especialmente oneroso para una de las partes.

La jurisprudencia ha considerado tradicionalmente que los efectos de la cláusula “rebus sic stantibus” debían tender a la modificación o variación de los términos del

---

<sup>101</sup>CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. cit., Pág.283.

<sup>102</sup> CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. Cit. Pág. 285-286.

<sup>103</sup>CASTIÑEIRA JEREZ, J. Ob. Cit. Pág.288.

contrato, negando la viabilidad de los efectos resolutorios<sup>104</sup>. No obstante, en determinados casos el Alto Tribunal ha reconocido la posibilidad de resolver el contrato.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1941 estableció en relación con los efectos de la aplicación de la cláusula rebus lo siguiente: “además, en nombre de la reciprocidad de intereses y de la buena fe artículo 1258 del citado Código, es contrario a razón y a justicia decretar, no la revisión de un contrato para restablecer el equilibrio económico que pueda entenderse perturbado, que es a lo que parece inclinarse más la doctrina científica, sino su resolución”.

La preferencia de la revisión de las cláusulas del contrato fue confirmada en la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1945. Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 1962 estableció que resultaba de aplicación la modificación de las condiciones del contrato en lugar de la resolución del mismo<sup>105</sup>:

“Considerando que la doctrina jurisprudencial de esta Sala ha admitido la posibilidad de aplicación de la llamada cláusula “rebus sic stantibus”, cual ha reconocido en varias sentencias, y entre ellas, la de 6 de junio de 1959 (en la que se hace referencia a otras de este Tribunal que en la misma se mencionan) y las de 17 de mayo de 1957, 21 de octubre de 1958 y 31 de marzo de 1960, insistiendo en que esa cláusula debe ser acogida con gran cautela, atentos al designio de que, por falta de prudencia en su aplicación o por una excesiva y anormal generalización, cual subraya la sentencia de 5 de junio de 1945, pudiera padecer la seguridad jurídica, lo que no obsta a que pueda ser declarada en casos excepcionales, mitigando el excesivo rigor con que era aplicado el clásico principio tradicional “pacta sunt servanda”, y que, en todo caso, la revisión contractual, al amparo de esa cláusula sobrentendida, con fundamento subjetivo en la voluntad de los contratantes, sólo debe tender a la modificación equitativa de los pactos del contrato, sin darle un alcance rescisorio o exoneratorio de las obligaciones (sentencia de 6 de junio de 1959), siendo únicamente aplicable a los, contratos a largo plazo o de tracto sucesivo y de ejecución diferida<sup>106</sup>”.

---

<sup>104</sup> GOMEZ POMAR, F. y ALTI SÁNCHEZ-AGUILERA, J. Ob. Cit. Pág.517.

<sup>105</sup> García López, S., Durán Vargas, M., y Blanco González, G. “Evolución jurisprudencial”, en IZAGUIRRE GÓMEZ, S. PERALES VISCASILLAS, P. *La rebus sic stantibus en tiempos de pandemia: análisis general e impacto por sectores económicos*. Tirant lo Blanch, 2021. Pág.215.

<sup>106</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1945.

En este sentido, también cabe mencionar la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2007, la cual recogió la tesis que sostiene la aplicación preferente de la modificación o revisión del contrato. La citada sentencia concluía lo siguiente:

“Analizando la aplicabilidad al caso de la cláusula "rebus sic stantibus", dice la sentencia de 23 de abril de 1991 que "la doctrina ha examinado la dificultad extraordinaria sobrevenida en el cumplimiento de la obligación al igual que lo ha hecho la jurisprudencia, al tratar de la posibilidad de construir dentro de nuestro derecho vigente, la cláusula "rebus sic stantibus" como medio de establecer equitativamente el equilibrio de las prestaciones; con cita de las sentencias de 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941, y 5 de junio de 1945, la de 17 de mayo de 1957 establece las siguientes conclusiones en relación con la aplicación de la citada cláusula: (...) E) En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole los modificativos del mismos, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones". Tal doctrina se ha mantenido en posteriores resoluciones de esta Sala - Sentencias, entre otras, de 29 de mayo de 1996, 10 de febrero de 1997, 15 de noviembre de 2000, 27 de mayo de 2002 y 21 de marzo de 2003<sup>107</sup>.”

No obstante, la reciente jurisprudencia ha declarado la posibilidad de resolver el contrato en atención a las circunstancias del caso concreto. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2013 aplicó el nuevo criterio establecido por el Alto Tribunal respecto de las consecuencias de la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”<sup>108</sup>: “Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato hubieren cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que ésta se haya hecho excesivamente onerosa para una de las partes o se haya frustrado el fin del contrato, el contratante al que, atendidas las circunstancias del caso y especialmente la distribución contractual o legal de riesgos, no le sea razonablemente exigible que permanezca sujeto al contrato, podrá pretender su revisión, y si esta no es posible o no puede imponerse a una de las partes, podrá aquél pedir su resolución.

---

<sup>107</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2007, N° 79/2007. CENDOJ.

<sup>108</sup> GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. cit., pág.218.

La pretensión de resolución solo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato<sup>109</sup>.”

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2019 concluyó lo siguiente: “aunque el Código Civil no regula un mecanismo que expresamente permita extinguir o modificar el contenido de las obligaciones en función de cambios imprevisibles, doctrina y jurisprudencia recurren a la cláusula "rebus sic stantibus", (...) para solucionar los problemas derivados de una alteración sobrevenida de la situación existente o de las circunstancias concurrentes al tiempo de la celebración del contrato. Según esta doctrina, la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato, ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la propia finalidad del contrato”<sup>110</sup>.

Por último, la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2020, aplicando la nueva tendencia, declara los efectos resolutorios del contrato: “(...) según la doctrina jurisprudencial de la “rebus sic stantibus”, la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato, ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia de pleno 820/2012, de 17 de enero de 2013)<sup>111</sup>.”

La cláusula “rebus sic stantibus” debe aplicarse en consonancia con el principio de justicia rogada. Por lo tanto, será necesario, además de acreditar la concurrencia de los requisitos exigidos para la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”, incluir en el suplico de la demanda que remedio se solicita, la revisión o la resolución del contrato<sup>112</sup>.

#### **IV. APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS” EN EL CONTEXTO DE CRISIS ECONÓMICA.**

---

<sup>109</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2013, N° 820/2013. CENDOJ.

<sup>110</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2019, N° 452/2019. CENDOJ.

<sup>111</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2020, N° 156/2020. CENDOJ.

<sup>112</sup>GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. Cit., Pág.220.

## 1. Consideraciones generales.

La aplicación restrictiva de la doctrina “rebus” se mantuvo hasta bien entrada la crisis económica de 2007-2017, rechazando su aplicación a los casos en los que la alteración sobrevenida de las circunstancias hubiera sido causada por los efectos de la crisis económica. La jurisprudencia del Tribunal Supremo declaró que la situación de crisis económica no justificaba el incumplimiento de las obligaciones contractuales<sup>113</sup>. Así lo establecía la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2012: “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.”<sup>114</sup>

No obstante, finalmente la situación de crisis económica dio lugar a una flexibilización de los criterios de aplicación de la doctrina “rebus”, admitiendo que la crisis económica podía constituir una alteración sobrevenida de las circunstancias que permitiría la aplicación de la cláusula rebus<sup>115</sup>.

En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo 644/2012, de 8 de noviembre de 2012, admitirá que la crisis económica es un acontecimiento extraordinario e imprevisible que permite aplicar la doctrina “rebus” en el ámbito de la compraventa de viviendas<sup>116</sup>. Sin embargo, las sentencias que marcaron el giro decisivo en la jurisprudencia del Tribunal Supremo fueron las STS 820/2012, de 17 de enero de 2013 y STS 822/2012, de 18 de enero de 2013. A pesar de que en ambas sentencias la Sala concluyó que no procedía aplicar la cláusula “rebus sic stantibus”, admitió la posibilidad de considerar la crisis económica como una alteración extraordinaria de las circunstancias que permitiría acudir a la doctrina “rebus sic stantibus”<sup>117</sup>.

La STS 820/2012, en la que se planteaba la resolución de un contrato de compraventa de vivienda con precio aplazado ante la imposibilidad de obtener financiación necesaria, reconocerá que “una recesión económica como la actual, de efectos profundos y prolongados, puede calificarse, si el contrato se hubiera celebrado antes de la

---

<sup>113</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. pág.143.

<sup>114</sup> Sentencia del Tribunal Supremo N.º 2868/2012, de 27 de abril.

<sup>115</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. pág.143-144.

<sup>116</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit., págs.144.

<sup>117</sup> GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. Cit. pág.189.

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<sup>118</sup>”.

No obstante, la mencionada sentencia señalaba “que la regla “rebus sic stantibus” pueda aplicarse a determinados casos de imposibilidad de financiación absolutamente imprevisible al tiempo de perfeccionarse la compraventa de una vivienda no significa que la crisis económica, por sí sola, permita al comprador desistir del contrato, pues en tal caso se produciría un manifiesto desequilibrio en contra del vendedor (...) en definitiva, se desvirtuaría el verdadero sentido de una determinada solución jurídica hasta el punto de convertirla en un incentivo para el incumplimiento.”

En conclusión, la sentencia admitía la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” a compraventas de viviendas afectadas por la crisis económica, pero establecía que la aplicación no puede fundarse únicamente en la crisis económica y la imposibilidad de obtener financiación, sino que debe valorarse la concurrencia de los requisitos esenciales para acudir a la doctrina “rebus”<sup>119</sup>.

La sentencia del Tribunal Supremo 822/2012 de 18 de enero de 2013, resuelve un caso idéntico al anterior, de imposibilidad de la parte compradora de una vivienda de obtener financiación. Sin embargo, esta sentencia no aplicó la cláusula “rebus sic stantibus”, dado que no fue debidamente invocada. Además, la sentencia concluye que la doctrina “rebus” no habría resultado de aplicación al caso concreto, dado que el contrato contenía una cláusula que establecía las consecuencias en el caso de que los compradores no obtuvieran financiación necesaria para pagar el precio<sup>120</sup>. Así lo estableció la sentencia en su Fundamento de Derecho 8º: “No cabe atribuir efectos extintivos a los impedimentos sobrevenidos que fueron tomados en consideración por las partes al contratar o que, razonablemente, deberían haberlo sido, ya para evitarlos o superarlos, ya para evitar o superar sus consecuencias<sup>121</sup>.”

---

<sup>118</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2013, N° 820/2012. CENDOJ.

<sup>119</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. *Ob. Cit.* Pág.146.

<sup>120</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. *Ob. Cit.* Pág.149.

<sup>121</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de enero de 2013 N.º 822/2012.

En suma, aunque las mencionadas sentencias de 17 y de 18 de enero de 2013 dieron lugar a una aplicación más flexible de la cláusula “rebus sic stantibus”, al admitir que la crisis económica constituye una alteración sobrevenida de las circunstancias a los efectos de acudir a la doctrina “rebus”, la crisis económica no resulta suficiente para llevar a cabo una revisión o resolución del contrato, sino que es necesario que también concurren otras circunstancias<sup>122</sup>.

## **2. La valoración jurisprudencial de la crisis como alteración de las circunstancias contractuales.**

En atención a los efectos generados por la crisis económica de 2008, el Tribunal Supremo dio un giro interpretativo a través de las Sentencias de 30 de junio y 15 de octubre de 2014. Ambas resoluciones concluyeron que en los casos en los que quede acreditado que la alteración de las circunstancias de un contrato se ha producido como consecuencia de la crisis económica, se puede entrar a valorar la concurrencia de los requisitos necesarios para la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”. En ambas sentencias el Tribunal Supremo concedió mayor importancia a los requisitos de imprevisibilidad y excesiva onerosidad<sup>123</sup>.

En la Sentencia del Tribunal Supremo 333/2014, de 30 de junio, la cual resolvía un litigio relativo a un contrato entre una empresa de publicidad y una empresa de transporte, se declaró que la crisis económica suponía una alteración de las condiciones del contrato respecto de lo pactado inicialmente, y consideró que procedía aplicar la cláusula “rebus sic stantibus”, puesto que concurrían los requisitos de imprevisibilidad y excesiva onerosidad, condiciones necesarias para acudir a la cláusula rebus<sup>124</sup>.

En cuanto al requisito de la imprevisibilidad, el Tribunal Supremo estableció que el acontecimiento no podía tenerse en cuenta en el momento de la celebración del contrato: “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 comercial en el que incide<sup>125</sup>.”

---

<sup>122</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit., Pág.150.

<sup>123</sup>GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. cit., pág.196.

<sup>124</sup>GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. Cit. Pág.196.

<sup>125</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 333/2014, de 30 de junio de 2014.

La Sala concluyó que concurría el requisito de imprevisibilidad, argumentando esta decisión en la falta de previsibilidad de los efectos de la crisis económica en el sector hotelero<sup>126</sup>: “aun siendo la empresa adjudicataria una empresa de relevancia del sector y, por tanto, conocedora del riesgo empresarial que entraña la explotación del negocio, no obstante, nada hacía previsible en el año 2006, momento de la contratación, del riesgo y la envergadura de la crisis económica que se revelaba dos años después de forma devastadora”.

Por otro lado, en relación a la excesiva onerosidad, el Tribunal Supremo apreció que concurría dicho requisito:

“Determinado el carácter extraordinario de la alteración de las circunstancias, por el hecho notorio de la actual crisis económica, su notable incidencia en el contexto del mercado publicitario del transporte y su nota de imprevisibilidad en el marco de razonabilidad de la distribución asignación de los riesgos del contrato, la tipicidad contractual de la figura requiere, además, que dicha alteración o cambio de circunstancias produzca una ruptura de la razón de conmutatividad del contrato traducida en una excesiva onerosidad en el cumplimiento de la prestación de la parte afectada.

En el presente caso, según la doctrina jurisprudencial expuesta, y siguiendo las periciales aceptadas por ambas instancias, cabe constatar dicha excesiva onerosidad que se desprende, de un modo claro, en el tránsito del ejercicio del 2008 al 2009, con el balance negativo, ante la caída desmesurada de la facturación, que no solo cierra con sustanciales pérdidas la concreta línea de negocio en cuestión, sino que compromete la viabilidad del resto de áreas de explotación de la empresa, en caso de cumplimiento íntegro del contrato según lo pactado.”

La concurrencia de ambos requisitos, unido a los efectos producidos por la situación de crisis económica, determinó la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” al caso enjuiciado.

La sentencia del Tribunal Supremo 591/2014 de 15 de octubre, constituye otra de las resoluciones que cambió la aplicación restrictiva de la cláusula “rebus sic stantibus”. En este caso, las partes celebraron en 1999 un contrato de arrendamiento de un edificio destinado a una actividad hotelera por un periodo de 25 años, en virtud del cual una de

---

<sup>126</sup>GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. Cit. Pág.197.

las partes contratantes se comprometía a construir un edificio compuesto por tres bloques destinado a establecimiento hotelero, y la otra parte a arrendar dos de ellos. Como consecuencia de la caída del rendimiento por habitación del hotel y las pérdidas acumuladas, la arrendataria formuló demanda contra el arrendador solicitando la resolución del contrato o con carácter subsidiario modificar la renta con el fin de ajustarla a las condiciones existentes en el mercado<sup>127</sup>.

La Sala estableció que concurría el requisito de imprevisibilidad, puesto que la crisis económica provocó una caída en el sector hotelero en más de un 42%, acontecimiento que no podía preverse en el momento de la celebración del contrato<sup>128</sup>. En este sentido, la Sala señaló que “pese a tratarse la parte arrendataria de una empresa relevante en el sector y, por tanto, concedora del riesgo empresarial que entraña la explotación del negocio de hostelería, se le puede imputar, exclusivamente, la falta de previsión acerca de la crisis económica; de forma que por las circunstancias de su irrupción, de su especial impacto y trascendencia, su asignación como riesgo no puede caer sólo en la esfera de control de la parte en desventaja, ni tampoco cabe establecer que "razonablemente" se hubiera debido tener en cuenta en la distribución natural de los riesgos derivados del contrato celebrado<sup>129</sup>.”

La Sala concluye, siguiendo lo establecido en la STS de 30 de junio de 2014, 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.”

Asimismo, la Sala consideró que también concurría el requisito de la excesiva onerosidad, debido a la pérdida económica sufrida por la entidad arrendataria con respecto al balance positivo de la arrendadora<sup>130</sup>. El Tribunal Supremo concluyó que “de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta en la citada Sentencia de esta Sala de 30 de junio de 2014, también se da, en el presente caso, el presupuesto de la excesiva onerosidad como exponente de la ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones de

---

<sup>127</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. págs.162-163.

<sup>128</sup> GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. cit., pág.198.

<sup>129</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 591/2014 de 15 de octubre de 2014. FD Tercero, 7.

<sup>130</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit., Pág.164.

las partes (principio de conmutabilidad del contrato), particularmente referenciada en aquellos supuestos en donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, comporta un resultado reiterado de pérdidas (inviabilidad económica) o la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta de carácter retributivo de la prestación).”

La Sala entendió que procedía aplicar la cláusula “rebus sic stantibus”, acordando la modificación del contrato en el sentido de reducir la renta pactada.

La SSTS 333/2014, de 30 de junio y 591/2014, de 15 de octubre, supusieron un cambio de tendencia de la jurisprudencia sobre la doctrina “rebus”, dado que en ellas el Tribunal Supremo aplicó la cláusula “rebus sic stantibus” en supuesto de crisis económica, concluyendo que en ambos casos concurrían los requisitos para la aplicación de la cláusula<sup>131</sup>.

### **3. El regreso a la doctrina tradicional: su aplicación restrictiva.**

A pesar de que las resoluciones de junio y octubre de 2014 habían admitido la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”, las sentencias dictadas posteriormente volvieron a limitar su aplicación, desestimando la revisión de distintos contratos afectados por la crisis económica. Destacan las sentencias del Tribunal Supremo de 11 y 19 de diciembre de 2014. Ambas resoluciones tenían por objeto la resolución de contratos de compraventa de viviendas por un retraso del vendedor en la entrega de las mismas a sus compradores, alegando que el retraso se había producido como consecuencia de la crisis económica<sup>132</sup>.

El Tribunal Supremo concluyó en ambos supuestos que no concurrían los requisitos necesarios para la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”, dado que la dificultad de financiación no podía considerarse imprevisible. Así la sentencia de 11 de diciembre de 2014 estableció que “la crisis financiera es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable<sup>133</sup>.”

---

<sup>131</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. Pág.166.

<sup>132</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. Pág.170.

<sup>133</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de diciembre de 2011, N.º 742/2014.

La sentencia del Tribunal Supremo 743/2013, de 19 de diciembre de 2014 determinó que la crisis económica es un riesgo que debe asumir el empresario, dado que se sitúa en el ámbito profesional de su actividad:

“Quien fija el plazo de entrega de las viviendas es el promotor, que es un profesional de la Construcción y debe conocer las dificultades propias de esta actividad y, por lo tanto, tiene que prever las circunstancias y asegurarse de poder cumplir sus compromisos, fijando un plazo de entrega mucho más dilatado en el tiempo, aunque ello le haga perder algún posible cliente.

El riesgo de acabar las obras dentro del plazo establecido en el contrato es asumido íntegramente por el promotor vendedor como parte de su riesgo empresarial y, en consecuencia, no puede trasladarse al comprador<sup>134</sup>.”

El Alto Tribunal estableció que una crisis económica y financiera no constituye un hecho extraordinario ni imprevisible<sup>135</sup>.

El Tribunal Supremo retomó la aplicación restrictiva de la cláusula “rebus sic stantibus” en su Sentencia nº64/2015, de 24 de febrero. En este caso se había celebrado un contrato de compraventa de fincas rústicas, y la sociedad mercantil compradora solicitaba la reducción del precio pactado en aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” al haberse producido una alteración extraordinaria de las circunstancias, dado que las expectativas de desarrollo urbanístico de la zona se habían visto alteradas como consecuencia de los efectos de la crisis económica, con la consecuente caída del valor de los bienes inmuebles<sup>136</sup>. La Sala rechaza la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” en atención a la asignación contractual del riesgo derivado y del mantenimiento de la base del negocio.

El Tribunal Supremo estableció que los efectos de la crisis económica no justificaba una aplicación generalizada de la cláusula “rebus sic stantibus”: “conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, interesa resaltar que la consideración, por esta Sala, del carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula rebus sic stantibus

---

<sup>134</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2014 (RJ 5377/2014).

<sup>135</sup> GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. cit. pág.201.

<sup>136</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. pág.171.

a partir de dicho periodo, sino que es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate<sup>137</sup>.”

La Sala declaró que “no puede estimarse que la citada crisis económica, fuera de su consideración general, determinase la quiebra de la base económica de la relación contractual llevada a cabo, ni comportara una injustificada excesiva onerosidad para la parte compradora.”

#### **4. Posición reciente del Tribunal Supremo.**

La jurisprudencia más reciente parece que asume la aplicabilidad de la cláusula de manera muy limitada, en atención a los efectos de la crisis económica.

Así, en la Sentencia del Tribunal Supremo nº477/2017 de 13 de julio, que tenía por objeto la resolución de un contrato de compraventa de una vivienda con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, la pretensión formulada por los compradores ante la imposibilidad de obtener la financiación necesaria para pagar el precio como consecuencia de la crisis económica, tenía por base tal institución. La pretensión fue desestimada en primera instancia. No obstante, en apelación, el SAP de Barcelona de 3 de diciembre de 2014 resolvió el contrato y condenó a los vendedores a devolver las cantidades entregadas a cuenta, en base a la doctrina de la imposibilidad sobrevenida. Los vendedores interpusieron recurso de casación por la infracción de la sentencia recurrida de la doctrina establecida por el Tribunal Supremo en las sentencias de 17 de enero de 2013, 18 de enero de 2013 y de 30 de junio de 2014. El recurso fue estimado al considerar que no eran aplicables ni la doctrina de la imposibilidad sobrevenida ni la cláusula *rebus sic stantibus*<sup>138</sup>, puesto que “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<sup>139</sup>.”

---

<sup>137</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2015 (RJ 1698/2015), FD Segundo.

<sup>138</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. Pág.172 y 173.

<sup>139</sup> Sentencia del Tribunal Supremo nº 477/2017 de 13 de julio de 2017. CENDOJ.

La Sala rechazó la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, argumentado que la imposibilidad de obtener financiación no es una circunstancia imprevisible y que, además, es un riesgo que debe asumir el deudor<sup>140</sup>.

La sentencia cita el pasaje de la STS de 17 de enero de 2013, la cual advierte que “el que pueda aplicarse la regla rebus a determinados casos de imposibilidad de financiación absolutamente imprevisible al tiempo de perfeccionarse la compraventa de una vivienda no significa que la crisis económica, por sí sola, permita al comprador desistir del contrato, pues en tal caso se produciría un manifiesto desequilibrio en contra del vendedor, se propiciarían los incumplimientos meramente oportunistas, favoreciendo a quien en verdad siguiera interesado en comprar pero por un precio inferior y, en definitiva, se desvirtuaría el verdadero sentido de una determinada solución jurídica hasta el punto de convertirla en un incentivo para el incumplimiento<sup>141</sup>”.

Sin embargo, la sentencia de 13 de julio de 2017 establece que el riesgo de imposibilidad de financiación ha podido atribuirse al vendedor. En consecuencia, el Tribunal Supremo concluyó que no cabe la exoneración del deudor mediante la invocación de la cláusula rebus sic stantibus en casos de dificultad de financiación; no obstante, como excepción el deudor puede quedar exonerado del pago de las deudas en el caso de que el vendedor asuma el riesgo de la financiación<sup>142</sup>:

“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<sup>143</sup>.”

Finalmente, la Sala estableció que en el presente caso la dificultad de financiación no constituía una alteración imprevisible de las circunstancias dado que el propio contrato ya recogía las consecuencias de que los compradores desistieran o no cumplieran con las obligaciones de pago. Así lo establecía en su Fundamento de Derecho 6º: “el propio

---

<sup>140</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. Pág.173.

<sup>141</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 2017 n° 477/2017. CENDOJ.

<sup>142</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. Pág.174.

<sup>143</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 2017 n° 477/2017. CENDOJ.

contrato ya contemplaba las consecuencias de que los compradores desistieran o no cumplieran las obligaciones de pago de modo que, entonces, el contrato quedaría resuelto y los vendedores podían retener las cantidades recibidas en concepto de indemnización de daños y perjuicios. Las cantidades anticipadas, de acuerdo con lo previsto en la cláusula sexta del contrato, sirvieron para confirmar el contrato de compraventa pero también permitían desistir y perderlas o recibirlas dobladas si hubiera sido la parte vendedora quien desistiera o incumpliera el contrato. En consecuencia, ni el riesgo de la falta de financiación correspondía al vendedor ni hay razón para no aplicar las consecuencias pactadas contractualmente.”

Más recientemente, el Tribunal Supremo volvió a rechazar la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus en su sentencia de 9 de enero de 2019, en la que un grupo de inversores vieron frustradas sus expectativas especulativas debido a la quiebra del fondo de inversión previamente contratado<sup>144</sup>.

La Sala estableció que no procedía aplicar la cláusula rebus sic stantibus al no concurrir el requisito de la imprevisibilidad de las circunstancias, ya que el riesgo de quiebra del fondo había sido previsto por las partes en el contrato:

“Se plantea, pues, si la mencionada quiebra del fondo subyacente tiene el carácter de hecho imprevisible a efectos de la aplicación de la regla rebus sic stantibus. Y la respuesta debe ser negativa, porque el riesgo de quiebra del fondo estaba previsto contractualmente e incluso puede considerarse un riesgo intrínseco en las notas estructuradas. E igual sucede con la suspensión de la publicación del NAV, por quiebra del fondo o por cualquier otra causa<sup>145</sup>”.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2019 tenía por objeto un contrato de arrendamiento en el que la arrendadora se comprometía a construir un edificio que cedería para su explotación como hotel. Este contrato incluía un sistema combinado de retribución de una cuantía fija y una cuantía variable en base a los ingresos obtenidos por el establecimiento, con un mínimo garantizado<sup>146</sup>. La empresa hotelera presentó demanda solicitando con carácter principal la resolución del contrato y subsidiariamente, la reducción de la renta en aplicación de la doctrina “rebus”,

---

<sup>144</sup> GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. Cit. Pág.203.

<sup>145</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de enero de 2019, N.º5/2019 FD Segundo.

<sup>146</sup>GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. Cit. Pág.204.

argumentando que las ventas del hotel habían disminuido como consecuencia de la crisis económica<sup>147</sup>.

La Sala rechazó la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, afirmando que la crisis económica no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada de la cláusula rebus sic stantibus, sino que es necesario que se acredite su incidencia causal o real en la relación contractual de que se trate: “la parte recurrente realiza afirmaciones genéricas sobre la aplicabilidad de la regla "rebus" conforme a criterios de normalización y a los factores que hipotéticamente dan lugar a su aplicación, pero no expresa las concretas razones por las que en el caso debe desplazarse a la parte demandada el riesgo de la disminución de los rendimientos de la explotación del hotel, riesgo que, al proceder del deterioro de la situación económica y a las variaciones del mercado, debe ser considerado como propio de la actividad empresarial de la arrendataria, una empresa dedicada a la gestión hotelera<sup>148</sup>”.

Asimismo, el Alto Tribunal determinó que el hecho de que las partes acordaran establecer un sistema combinado de retribución de una cuantía fija y una variable, con un importe mínimo garantizado, demuestra que las partes habían previsto el riesgo de disminución de ingresos. Por ello, la Sala concluye que no procede reducir la renta con base en la cláusula rebus sic stantibus, dado que las pérdidas alegadas eran un riesgo que las partes previeron en el contrato y que asignaron a la arrendataria<sup>149</sup>.

La Sentencia del Tribunal Supremo 214/2019, de 5 de abril de 2019, tenía por objeto la modificación o resolución de un acuerdo de conmutación del usufructo viudal por una renta vitalicia mediante la aplicación la cláusula rebus sic stantibus. Los herederos interpusieron demanda contra la viuda con el fin de reducir la renta pactada, dado que los beneficios de la empresa inmobiliaria, que representaba el 80% del haber hereditario, habían disminuido a causa de la crisis económica<sup>150</sup>.

En este caso el Tribunal Supremo rechazó la aplicación de la cláusula por considerar que la disminución del valor de los bienes adjudicados a los herederos era un riesgo que se había atribuido a los adjudicatarios: “Que, como consecuencia de los años de crisis inmobiliaria, la empresa viera reducidos sus beneficios y que el valor de la

---

<sup>147</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. Pág.176.

<sup>148</sup> Sentencia del Tribunal Supremo N.º 19/2019, de 15 de enero de 2019, FD Tercero.

<sup>149</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. Pág.179.

<sup>150</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. Pág.180.

sociedad disminuyera, no comporta que tal riesgo empresarial deba ser compartido por la viuda, de la misma manera que un incremento en los beneficios empresariales no le daría derecho a exigir un aumento de la cuantía de su renta (...) el riesgo de su explotación corresponde a sus propietarios, que decidieron conmutar el usufructo de la viuda por una renta a cambio de poder gestionar el patrimonio hereditario con libertad.

Las partes pudieron establecer el derecho de la viuda a un porcentaje de los beneficios de la empresa, lo que le hubiera hecho partícipe en el riesgo de la explotación empresarial. Al no hacerlo así, y fijar el derecho a una renta vitalicia, actualizable con el i.p.c., los herederos asumieron el riesgo propio de la explotación empresarial y del mercado inmobiliario<sup>151</sup>.”

De este modo, la Sala concluye que mediante el pacto de conmutación se atribuyó a los herederos la explotación de la empresa con carácter exclusivo, de manera que es el empresario quien asume los riesgos de explotación, incluidos los que proceden del deterioro de la situación económica, dado que se consideran inherentes a la actividad empresarial<sup>152</sup>.

## **V. PROYECCIÓN DE LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS A LA SITUACIÓN CONTRACTUAL GENERADA POR LA PANDEMIA EN EL CASO DEL ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO.**

### **1. Situación general.**

Desde la perspectiva contractual, el Covid-19 ha constituido un acontecimiento sobrevenido, extraordinario e imprevisible. Supuso un suceso extraordinario debido, sobre todo, al cierre de casi la totalidad de las actividades económicas y las posteriores normas y restricciones dictadas por las autoridades públicas durante la pandemia.

La pandemia ha tenido carácter extraordinario como fue declarado al amparo de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, cuyo artículo primero dispone que “procederá la declaración de los estados de alarma, excepción o sitio cuando circunstancias extraordinarias hiciesen imposible el

---

<sup>151</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 214/2019, de 5 de abril de 2019, FD Cuarto.

<sup>152</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. Pág.181.

mantenimiento de la normalidad mediante los poderes ordinarios de las Autoridades competentes.”

En tal contexto, la invocación de la cláusula “rebus sic stantibus” ha sido un tema recurrente para paliar los problemas derivados de las obligaciones que dimanaban en sede de arrendamiento. Pero, no basta con invocar la situación de crisis del coronavirus para aplicar la cláusula “rebus sic stantibus”, sino que es necesario que concurran todos los requisitos exigidos para la aplicación de la figura<sup>153</sup>.

En relación con la aplicación del carácter sobrevenido de la alteración a la crisis sanitaria originada por el Covid-19, el problema reside en la determinación del acontecimiento que genera el cambio de las circunstancias, que deberá ser posterior a la celebración del contrato. Concretamente se puede plantear si se trata de la enfermedad o las consecuencias derivadas de la misma<sup>154</sup>.

Otro problema que se plantea es determinar el momento en el que se considera que el conocimiento de la pandemia debe considerarse como general, de manera que la parte perjudicada no puede alegar el desconocimiento de la misma. En este sentido ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA señala que “en España y con carácter general no cabrá alegar la pandemia como causa de revisión del contrato si este se concluyó con posterioridad al Estado de Alarma, pues es a partir de ese momento cuando las medidas que se toman hacen evidente la amplitud de los efectos que va a tener. En relación con los contratos de fecha anterior, en principio se puede considerar un suceso sobrevenido, pero como ya hemos dicho –y como todos los demás requisitos– será una cuestión que tendrá que apreciarse caso por caso: es posible que en determinados contratos sea posible demostrar que el acontecimiento y su posible trascendencia eran conocidos antes<sup>155</sup>”.

Por lo tanto, el carácter sobrevenido se cumple para los contratos celebrados con anterioridad a la proclamación del Estado de alarma.

En cuanto a la aplicación del requisito de la imprevisibilidad al caso del Covid-19, la primera cuestión es determinar si la pandemia tiene en sí carácter de imprevisible. La crisis generada por el Covid-19 constituye un acontecimiento imprevisible e inevitable en el sentido del artículo 1105 del Código Civil y, además, se trata de un suceso

---

<sup>153</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit. Pág.295.

<sup>154</sup> ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. Cit. Pág.236.

<sup>155</sup> ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. Cit. Pág.237.

extraordinario según lo establecido en el artículo 1575 del Código Civil, que recoge la “peste” como un caso fortuito extraordinario.

El que hayan existido otros virus tipo SARS no significa que el Covid-19 no tenga carácter imprevisible, dado que el suceso no es la existencia de un nuevo tipo de coronavirus, sino los efectos generados tanto por la pandemia como por las normas dictadas para combatirla, sobre la vida, la salud y la economía. Así lo han establecido varios autos que han resuelto sobre la adopción de medidas cautelares en materia de arrendamientos<sup>156</sup>. En este sentido, el Auto del Juzgado de Primera Instancia de Valencia núm.256/2020 de 25 de junio establece: “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, como tampoco podría haber asumido con tal forma de pago, en términos razonables, el riesgo de un conflicto armado, por ejemplo<sup>157</sup>.”

También el Auto del Juzgado 81 de Primera Instancia de Madrid de 25 de septiembre de 2020 señala: “la cláusula rebus requiere que el cambio de circunstancias no venga previamente establecido como un riesgo "normal o previsible" del cumplimiento contractual programado y, por tanto, que no esté asignado a ninguna de las partes contratantes. En el presente caso, la diferencia de lo que ocurrió en el inicio de la crisis económica de 2008, este carácter extraordinario del cambio de circunstancias no necesita de una previa acreditación. Resulta notorio el carácter extraordinario y sobrevenido de esta crisis sanitaria derivada de la pandemia y su extensión al ámbito económico del país<sup>158</sup>.”

Se puede plantear si resultaría de aplicación el mismo criterio si la alteración de las circunstancias se hubiera producido no por la pandemia, sino a causa de las medidas adoptadas para hacer frente a la misma. Si bien es cierto que los cambios legislativos no han sido considerados como sucesos imprevisibles por la jurisprudencia del Tribunal Supremo<sup>159</sup>, ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA señala que la situación actual es diferente, “pues no se trata de un simple cambio de criterio del regulador sino de una

---

<sup>156</sup>ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. Cit. Pág.246.

<sup>157</sup> Auto del Juzgado de Primera Instancia de Valencia de 25 de junio de 2020, núm.256/2020.

<sup>158</sup> Auto del Juzgado 81 de Primera Instancia de Madrid de 25 de septiembre de 2020, núm. 447/2020.

<sup>159</sup> FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. Ob. Cit.Pág.293-294.

respuesta a un hecho objetivamente imprevisible e insólito -hay que remontarse a 1918 para encontrar una pandemia semejante<sup>160</sup>.”

En conclusión, se cumple el requisito de la imprevisibilidad en el caso del Covid-19, dado que se trata de un suceso imprevisible e inevitable. No obstante, el carácter imprevisible del covid-19 no justifica la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, sino que es necesario que concurran los requisitos de excesiva onerosidad y relación causal entre el acontecimiento y la alteración de las circunstancias<sup>161</sup>.

Respecto al requisito de que exista un nexo causal entre la pandemia y las dificultades del cumplimiento deberá verse caso por caso, pues la pandemia y sus efectos habrán afectado de forma totalmente diferente a cada contrato<sup>162</sup>.”

El requisito de la inimputabilidad también se exige en los casos afectados por el Covid-19. Quien alegue la pandemia como alteración sobrevenida de las circunstancias que dificulta el cumplimiento deberá probar que ha actuado con diligencia debida para evitar el incumplimiento de las obligaciones. Las dificultades de cumplimiento generadas por la pandemia no eximen a las partes de sus obligaciones, que implican tanto el cumplimiento de la obligación, como la asunción de los riesgos de la misma, por lo que se exige una actuación diligente para conseguir el cumplimiento en todo o en parte<sup>163</sup>.

## **2. Medidas legales excepcionales dispuestas para paliar los efectos de la pandemia.**

Como consecuencia de las medidas excepcionales adoptadas por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, muchas actividades económicas se vieron obligadas a suspender su actividad o sufrieron una importante reducción de ingresos. El Gobierno de España aprobó, a través de los Reales Decretos-Leyes 15/2020 y 35/2020, una serie de medidas para dar solución a la difícil situación de aquellas personas que desarrollan una actividad económica en locales arrendados<sup>164</sup>.

---

<sup>160</sup>ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. Cit. Pág.248.

<sup>161</sup>ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. Cit. Pág.249.

<sup>162</sup>ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. Cit. Pág.254.

<sup>163</sup>ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. Cit. Pág.254.

<sup>164</sup> Quicios Molina, M. “COVID y arrendamientos de locales de negocios”, en GREGORACI FERNANDEZ, B. Y VELASCO CABALLERO, F., *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid Extraordinario. Derecho y política ante la pandemia: reacciones y transformaciones.*

Según lo establecido en el preámbulo de ambos decretos, las normas adoptadas tienen el objetivo de proteger a arrendatarios autónomos y pymes que, debido a la falta de ingresos o a la minoración de éstos durante el tiempo que haya durado el estado de alarma, pueden encontrarse en una situación de incapacidad financiera “para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades<sup>165</sup>.”

Este preámbulo del RDL 15/2020 establece que “a falta de acuerdo entre las partes, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas”, razón por la cual “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<sup>166</sup>.”

### *2.1. Medidas previstas cuando el arrendador no es empresa o entidad pública ni gran tenedor/ Arrendamientos para uso distinto del de vivienda cuyo arrendador el arrendador no es empresa o entidad pública ni gran tenedor.*

Respecto de los arrendamientos de local o industria celebrados con un “pequeño arrendador”, es decir, ni empresa o entidad pública de vivienda ni gran tenedor, el legislador COVID ha previsto en el artículo 2 RDL 15/2020 y 35/2020 que el arrendatario podrá solicitar de la persona arrendadora, siempre que cumpla con los requisitos del artículo 3 RDL 15/2020 y 35/2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario<sup>167</sup>.

Así mismo, tanto el RD-L 15/2020 como el RD-L 35/2020, prevén que las partes puedan disponer libremente de la fianza arrendaticia, recogida en el artículo 36<sup>168</sup> de la

---

*Tomo II: Reacciones y transformaciones en el derecho privado*, Universidad Autónoma de Madrid, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Madrid, 2021, pág.207.

<sup>165</sup> Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

<sup>166</sup> Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

<sup>167</sup> QUICIOS MOLINA, M. Ob. Cit. pág.213.

<sup>168</sup> Artículo 36 de la Ley 29/1994: “A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda”.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En el caso de que se disponga total o parcialmente de dicha fianza, el arrendatario deberá reponer el importe dispuesto en el plazo más breve de los siguientes<sup>169</sup>; o bien en el plazo de un año desde el acuerdo alcanzado por las partes o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en el caso de que este fuera inferior a un año<sup>170</sup>.

## *2.2. Medidas previstas en el RD-L 15/2020 para arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.*

El artículo 1 del Real Decreto-Ley 15/2020 prevé que el arrendatario autónomo o pyme podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, la moratoria del pago de la renta, que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta<sup>171</sup>.

Este artículo dispone que la moratoria del pago de la renta arrendaticia se mantendrá durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, hasta un máximo total de cuatro meses<sup>172</sup>. La renta aplazada no devenga intereses ni penalización, y se aplazará a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, debiendo el arrendatario devolverla en el plazo de dos años, contados desde el momento en que se supere la situación provocada por la pandemia, o a partir de la finalización del plazo de cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas<sup>173</sup>.

---

<sup>169</sup> ABAD LLORIA, I. y CASTILLO ECHEVARRÍA, R., “Las medidas de moratoria y reducción de renta aprobadas a resultas del Covid-19”, en Actualidad Jurídica Uría Menéndez, 55, 2021.pág.136.

<sup>170</sup> Artículo 2 Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

<sup>171</sup> Artículo 1 Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

<sup>172</sup> ABAD LLORIA, I. y CASTILLO ECHEVARRÍA, R., Ob. Cit., pág.137.

<sup>173</sup> Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. Artículo 1.

En este caso el arrendador está obligado a aceptar la moratoria solicitada, siempre que las partes no hayan alcanzado un acuerdo de moratoria o reducción de la renta<sup>174</sup>.

### *2.3. Medidas previstas en el RD-L 35/2020 para arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.*

El artículo 1 del Real Decreto-Ley 35/2020 establece que el arrendatario, autónomo o pyme, podrá antes del 31 de enero de 2021 solicitar del arrendador que sea empresa o entidad pública o gran tenedor, o una minoración de la renta arrendaticia del 50% o una moratoria en el pago, tanto si se suspende la actividad desarrollada en el local como si se reducen los beneficios drásticamente. El arrendatario tendrá derecho a exigir una de estas medidas durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y sus prórrogas y puede extenderse hasta cuatro meses después<sup>175</sup>.

Al igual que en la moratoria de pago establecida en el RD-L 25/2020, la renta aplazada no devenga intereses ni penalización, y la primera cuota se deberá pagar en la mensualidad siguiente a la finalización de la moratoria<sup>176</sup>. Además, el arrendatario deberá devolver la renta aplazada en el plazo de dos años a contar desde la finalización de la moratoria y siempre dentro del periodo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. Los pagos aplazados se repartirán de manera proporcional a lo largo del periodo<sup>177</sup>.

El apartado tercero del artículo uno de este Real Decreto-Ley, dispone que el arrendador deberá comunicar su decisión a la arrendataria acerca de la solicitud de moratoria en el plazo máximo de siete días hábiles, desde la formulación de la solicitud por la arrendataria por medio fehaciente. Es decir, a pesar de que es la persona arrendataria quien tiene la facultad de solicitar una de las dos medidas, reducción de la renta o moratoria del pago, la que finalmente se aplicará será la elegida por el arrendador. No obstante, en caso de ausencia de respuesta por parte del arrendador dentro del plazo establecido, se aplicará la medida solicitada por el arrendatario<sup>178</sup>.

---

<sup>174</sup> ABAD LLORIA, I, y CASTILLO ECHEVARRIA, R. Ob. Cit. Pág. 137.

<sup>175</sup> QUICIOS MOLINA, M. Ob. Cit., Pág.209.

<sup>176</sup> ABAD LLORIA, I, y CASTILLO ECHEVARRÍA, R., Ob. Cit.pág138.

<sup>177</sup> Artículo 1 Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.

<sup>178</sup> ABAD LLORIA, I, y CASTILLO ECHEVARRIA, R. Ob. Cit. Pág.138.

Otra novedad introducida por el RDL 35/2020 es la exclusión expresa de la moratoria o condonación de los gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, de los que el arrendatario se beneficia, que pudieran estar a su cargo además de la renta arrendaticia (artículo 1.2 RDL 35/2020). Así mismo, este Real Decreto-Ley ha excluido a los arrendadores que se encuentren en concurso de acreedores y a los arrendadores que, de aplicarse la moratoria o reducción del pago de la renta, se encontrarían en situación de insolvencia o ante un riesgo de insolvencia inminente o actual<sup>179</sup>.

El apartado cuarto del artículo uno del RD-L 35/2020 establece, a diferencia de lo que ocurría en el RD-L 15/2020, que en el caso de que las partes hubieran llegado a un acuerdo que afectara únicamente a una parte del periodo que dure el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y sus prórrogas, así como a un máximo de cuatro meses posteriores a la finalización de la última prórroga de dicho estado de alarma, los arrendatarios podrán solicitar la moratoria o la reducción, pero únicamente para el periodo no afectado por el acuerdo alcanzado por las partes<sup>180</sup>.

### **3. Jurisprudencia sobre la cláusula rebus sic stantibus en arrendamientos de locales comerciales tras la irrupción de la pandemia.**

#### *3.1. Cláusula rebus sic stantibus en los arrendamientos de local de negocio.*

En relación con los arrendamientos de local de negocio, el impacto del Covid-19 se ha materializado en el grave perjuicio para el arrendatario ante la imposibilidad o la extrema onerosidad sobrevenida del pago de la renta inicialmente establecida en el contrato, a consecuencia de la imposibilidad de desarrollar de forma temporal la actividad económica en el local arrendado por imperativo legal (artículo 10 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19)<sup>181</sup>.

Los arrendatarios, que se han visto obligados a suspender su actividad principal como consecuencia de la pandemia, siguen estando obligados a pagar la renta arrendaticia. En estos supuestos, se admite que concurren los requisitos de imprevisibilidad y causalidad,

---

<sup>179</sup> QUICIOS MOLINA, M. Ob. Cit. Pág.210.

<sup>180</sup> ABAD LLORIA, I, y CASTILLO ECHEVARRIA, R. Ob. Cit., Pág.139.

<sup>181</sup> FUENTES-LOJO RIUS, A. “Cláusula rebus sic stantibus y arrendamiento de local de negocio. La posible suspensión del contrato”, en *Actualidad Civil*, N.º 4, 2020, pág.1.

sin que pueda imputarse responsabilidad alguna al arrendatario, como exige la jurisprudencia del Tribunal Supremo para poder aplicar la cláusula *rebus*<sup>182</sup>.

A estos efectos, GARCÍA CENICEROS dice que “sí parece ajustada, sin embargo, la posibilidad de aplicar la doctrina *rebus sic stantibus*. Puesto que el objeto del arrendamiento es un bien (local) que por definición está destinado al ejercicio de un negocio, es innegable que la declaración de estado de alarma puede incidir gravemente en el desarrollo de la actividad que servía de base económica y fundamento del contrato (...) deberán quedar probadas las notas de imprevisibilidad del riesgo y de excesiva onerosidad de la prestación que conforme al contrato habían de afrontar las partes. Es necesario apreciar un nexo de causalidad claro e inequívoco entre aquel suceso extraordinario y la grave dificultad para cumplir el contrato en los términos inicialmente previstos<sup>183</sup>.”

El Real Decreto 463/2020 reconoce la alteración extraordinaria de las circunstancias y su conexión causal en los ámbitos sanitario, social y económico<sup>184</sup>.

Una parte de la doctrina<sup>185</sup> ha entendido que podría existir un problema de excesiva onerosidad sobrevenida del contrato para el arrendatario, debido al hecho de que el uso del local de negocio deje de generar para el arrendatario ingreso alguno. Así mismo, considera que es totalmente equivocado distinguir entre la suspensión legal total de la actividad empresarial y la caída total de las ventas o prestaciones de servicios a clientes porque estos dejan de demandarlas.

En cuanto a la asignación de riesgos según el tipo de contrato parece que cada parte responde de lo que se encuentra en su ámbito de control, es decir, el arrendador de su inmueble y el arrendatario del riesgo empresarial. No obstante, el riesgo de la suspensión de la actividad como consecuencia de la pandemia, como señala ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA “parece caer fuera del ámbito de ambos: no es algo inherente al inmueble (como su titularidad o conservación) ni tampoco un riesgo empresarial propiamente dicho

---

<sup>182</sup> De Vivero de Porras, C. Ob. Cit. pág.42 y 43.

<sup>183</sup> GARCÍA CENICEROS, R. “Opinión de los expertos”, en FUENTES-LOJO RIUS, A. *Cláusula rebus sic stantibus y arrendamiento de local de negocio. La posible suspensión del contrato*, en Actualidad Civil, Nº 4, 2020, Wolters Kluwer, pág.6.

<sup>184</sup> ORDUÑA MORENO, F. “Opinión de los expertos”, en FUENTES-LOJO RIUS, A. *Cláusula rebus sic stantibus y arrendamiento de local de negocio. La posible suspensión del contrato*, en Actualidad Civil, Nº 4, Abril 2020, Wolters Kluwer, pág.5.

<sup>185</sup> PANTALEON PRIETO, F. “Arrendamiento de local de negocio y suspensión legal de actividades empresariales”, Almacén de derecho, 23 de abril 2020.

pues es ajeno al desarrollo ordinario del negocio<sup>186</sup>”. Así mismo, considera que el que no se pueda asignar el riesgo a ninguna de las partes contratantes lleva a la necesidad de aplicar la cláusula “rebus sic stantibus”, teniendo en cuenta las condiciones en cada caso.

### *3.2. Jurisprudencia sobre la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus a los arrendamientos de locales comerciales tras la irrupción de la pandemia.*

La insuficiencia de las medidas legales para paliar los problemas jurídico-económicos derivados del cese temporal de las actividades por la pandemia ha supuesto la proliferación de procedimientos judiciales en los que se invoca la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”<sup>187</sup>, alegando la alteración extraordinaria de las circunstancias debido a la pandemia y partiendo de las condiciones exigidas por el Tribunal Supremo, con el fin de reequilibrar las prestaciones de las partes<sup>188</sup>.

Los Juzgados de Primera Instancia y las Audiencias Provinciales de diferentes ciudades han dictado numerosas sentencias, fallando a favor o en contra de la aplicación de la cláusula rebus a los arrendamiento de local afectados por los efectos de la pandemia.

El auto del Juzgado de Primera Instancia nº60 de Madrid de 30 de abril de 2020, versó sobre la posibilidad de adoptar las medidas cautelares solicitadas por la parte demandante que, a causa de la paralización de las actividades económicas no esenciales dictadas por el Real Decreto-Ley 10/2020 de 29 de marzo, no pudo cumplir con las obligaciones pactadas en un contrato de préstamo para la refinanciación del grupo empresarial del que formaba parte, con varias entidades financieras<sup>189</sup>. Las circunstancias tenidas en cuenta por el Juzgado de Primera Instancia fueron las siguientes: “22) Situación actual. Por otro es un hecho notorio que la situación provocada por la pandemia del Covid-19 supuesto una caída brusca de la producción y de la demanda y que se ha producido una caída a plomo de sus ventas, especialmente, a partir de la paralización de las actividades no esenciales impuesta por el Real Decreto Ley 10/2020, que ha obligado al cierre completo

---

<sup>186</sup> ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. “Pandemia, fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus a la luz de la Jurisprudencia”, Diario La Ley, Nº 9619, Sección Doctrina, 2020.

<sup>187</sup> RUIZ DE VILLA, J., “Rebus sic stantibus en alquiler: hitos jurisprudenciales y sentencias de primera instancia”, en Fieldfisher, 2022.

<sup>188</sup> COSTAS DE VICENTE, B., “La cláusula rebus sic stantibus en arrendamientos de local por la crisis Covid-19. Últimos criterios jurisprudenciales”, en Sepín, 2022.

<sup>189</sup> GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M., y BLANCO GONZÁLEZ, G. Ob. Cit. Pág.207.

de los dos sectores más importantes en los que operan la mayor parte de los clientes del Grupo Celsa, como son la industria de la construcción y del automóvil<sup>190</sup>.”

Tomando en consideración las circunstancias del caso, el Juzgado resuelve aplicando la cláusula “rebus sic stantibus”: “En este caso es claro que, de manera indiciaria y sin prejuzgar el fondo del asunto se dan todos los requisitos para aplicar la citada regla. 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. La parte actora firmó unos compromisos de mantener unos determinados ratios teniendo en cuenta un plan de viabilidad, tal y como hemos visto. Plan que partía de una situación que podríamos calificar normal o estándar. La situación actual supone una alteración grave que afecta de manera importante a la capacidad de la parte de poder realizar un estricto cumplimiento de los ratios pactados<sup>191</sup>.”

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº20 de Barcelona de 8 de enero de 2021 se pronuncia a favor de la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” a un contrato de arrendamiento de industria hotelera y acuerda la reducción de la renta en un 50% con efectos desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021. La parte actora tenía arrendados 26 viviendas y 1 local, destinados al alojamiento turístico, actividad que había sido suspendida por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Como consecuencia de la suspensión de la actividad empresarial, la parte arrendataria se vio obligada a suspender el abono de la renta, dado que los ingresos se habían reducido en más de un 87,2%<sup>192</sup>.

La sentencia establece que concurren los requisitos exigidos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo para poder aplicar a la cláusula “rebus sic stantibus”<sup>193</sup>:

- La existencia de una situación extraordinaria e imprevisible: “Las partes, al celebrar el contrato no podían prever la existencia de esta situación extraordinaria y de gran impacto en la economía mundial dado que no había sucedido con anterioridad, pudiéndose remontar, como situación análoga a la denominada gripe

---

<sup>190</sup> Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº60 de Madrid de 30 de abril de 2020, Nº de resolución 155/2020.

<sup>191</sup> Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº60 de Madrid de 30 de abril de 2020, Nº de resolución 155/2020.

<sup>192</sup> “Primera sentencia de 2021 que aplica la cláusula rebus sic stantibus”, en *Economist&Jurist*, 2021.

<sup>193</sup> CINTORA EGEA, M. Ob. cit. pág.192.

española de principios del s. XX. Por ello, se cumple, sin duda, el primer requisitos para poder aplicar la cláusula “*rebus sic stantibus*”.

- Se produce la alteración de la base del negocio jurídico. Siendo el objeto del contrato el arrendamiento de inmuebles para ser destinados al arrendamiento turístico, se acredita que como consecuencia de la pandemia la tasa de esfuerzo ha aumentado notablemente: “la tasa de esfuerzo, que es el índice porcentual entre el gasto de alquiler y la facturación de los inmuebles, en el 2019 era del 53%, de manera que el 53% de los ingresos se destinaban a pagar los alquileres. Sin embargo, en el 2020 esta tasa de esfuerzo ha aumentado un 144.04% ya que asciende al 197,04 % siendo, por tanto, los alquileres superiores a los ingresos. Como previsiones del 2021 ha manifestado que durante el primer trimestre de dicho año, se prevé que la tasa de esfuerzo sea de 151.27%”.
- Se ha intentado la negociación entre las partes, “comunicando el perjudicado esta situación de desequilibrio para intentar llegar a una solución, puesto que si la buena fe es uno de los presupuestos de aplicación de esta cláusula, si no se actúa con buena fe, difícilmente se puede justificar su aplicación”.
- La solución perseguida se distribuye entre las partes de forma equitativa y justa, lo cual se cumple dado que la parte actora había propuesto una disminución del 50% de la renta.

La sentencia concluye que la modificación solicitada por la demandante es justa y equitativa y declara, por un lado, que se ha producido “una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial y que dicha alteración genera un desequilibrio de las prestaciones a cargo de la actora”, y por otro lado, establece la nueva renta en vigor de los contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 unidades<sup>194</sup>. La sentencia concluye que “la buena fe y el principio de equidad justifica una alteración de lo pactado en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.”

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia 4 de Gandía de 1 de mayo de 2021 es la primera sentencia que se refiere a un centro comercial. En este caso, el demandante solicitaba la reducción del alquiler del local, al menos durante el tiempo correspondiente

---

<sup>194</sup> Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº20 de Barcelona de 8 de enero de 2021, Nº 1/2021.

al estado de alarma, invocando la aplicación de la cláusula rebus<sup>195</sup>. La sentencia, aplicando la cláusula, acuerda reducir la renta y los gastos en un 35,69% desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 9 de mayo de 2021. Aunque la sentencia fija la reducción de la renta hasta la finalización del estado de alarma, establece que “de mantenerse algún tipo de restricción que afecte al local de comercio objeto de los presentes tras la finalización de dicho estado de alarma, consecuencia de la actual situación de pandemia, se pueda, pueda instar algún tipo de medida de alteración respecto de las condiciones originales del contrato de arrendamiento<sup>196</sup>”.

En el Fundamento Jurídico 5º analiza la concurrencia de los requisitos jurisprudenciales exigidos para la aplicación de la cláusula rebus. En primer lugar, señala que concurre el requisito de la imprevisibilidad de la alteración de las circunstancias existentes en el momento de la suscripción del contrato: “circunstancias todas ellas que las partes no pudieron prever al celebrar el contrato, como tampoco el impacto económico que iba a producir en dicha relación contractual, a pesar de lo expresamente pactado en el contrato al fijar la renta arrendaticia, al entender que dicho precio se fijó en atención a la totalidad de las circunstancias, previsibles al momento de la celebración del contrato, no pudiéndose extender, como ahora pretende la parte demanda, a las que, como la que nos ocupa, la pandemia producida por el Covid-19, tuvo lugar<sup>197</sup>”.

También se entiende que la situación de pandemia ha alterado la base del negocio contractual de las partes, produciendo un grave perjuicio para la arrendataria, dado que la actividad que se desarrollaba en el local arrendado estuvo paralizada durante el tiempo en el que se acordó la suspensión y se vio afectada, una vez se levantó, por las limitaciones horarias de apertura al público, restricciones de aforo, prohibiciones temporales de desplazamientos, “circunstancias todas ellas que nos conducen a afirmar que, a consecuencia de dicha situación de pandemia, se produjo una alteración de la base del negocio en relación a lo que pretendió la arrendataria al concertarlo”.

La sentencia declara que, para poder aplicar la cláusula rebus, la alteración de la base negocial debe conllevar una frustración de la finalidad contractual o un perjuicio grave

---

<sup>195</sup> “Cláusula ‘rebus sic stantibus’: un juzgado de Gandía abre la puerta a que se aplique después del estado de alarma”, en Diario la Ley, 2021.

<sup>196</sup> Sentencia del Juzgado de Primera Instancia 4 de Gandía de 1 de mayo de 2021 Nº de resolución 112/2021.

<sup>197</sup> Sentencia del Juzgado de Primera Instancia 4 de Gandía de 1 de mayo de 2021 Nº de Resolución: 112/2021.

para una de las partes que, conforme a la equidad y al principio de proporcionalidad de las prestaciones, no deba soportar exclusivamente dicha parte; persiguiéndose una solución al problema mediante su distribución equitativa entre los contratantes, quienes previamente habrán tenido que intentar llegar a una solución.

En relación a este requisito, la sentencia declara que “entre las partes hubo una negociación que no llegó a buen fin en atención a la solución final que cada una ofrecía para solventar el problema suscitado, traducido en esa alteración de la base de la relación negocial, debiendo extender aquella calificación de buena fe que se dijo de la demandada arrendadora, a la demandante arrendataria, ya que si bien con reducción de la cantidad fijada, procedió a ofrecer parte de dicha renta a aquélla que se negó a cobrarla”.

Finalmente, la sentencia concluye que concurren los requisitos propios de la doctrina “rebus sic stantibus” a los efectos de reajustar el contrato de arrendamiento entre las partes.

Se trata de la primera sentencia que aplica la doctrina “rebus” a un arrendamiento en un centro comercial.

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia 39 de Madrid de 19 de enero de 2022, toma como referencia el mismo periodo, si bien en este caso la reducción acordada es del 50% durante el periodo de suspensión de la actividad y del 30% desde la reapertura hasta el 9 de mayo de 2021. La sentencia establece en el Fundamento Jurídico 5º que la existencia de un sistema de renta mixto (fijo y variable) no implica que deba atribuirse al arrendatario la obligación de soportar el riesgo imprevisible de la pandemia<sup>198</sup>, puesto que “la asignación de riesgos que se desprende de su lectura tendrá que entenderse, como ya se ha dicho, respecto de aquellos riesgos del todo previsibles al momento de suscribir dicho contrato que no de los imprevisibles”.

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia 20 de Madrid de 28 de julio de 2021, alcanza una conclusión similar, que acuerda reducir la renta “hasta que se declare el fin de la pandemia”<sup>199</sup>.

---

<sup>198</sup> RUIZ DE VILLA, J., “Rebus sic stantibus en alquiler: hitos jurisprudenciales y sentencias de primera instancia”, en Fieldfisher, 2022.

<sup>199</sup> RUIZ DE VILLA, J., “Rebus sic stantibus en alquiler: hitos jurisprudenciales y sentencias de primera instancia”, en Fieldfisher, 2022.

Las sentencias de los Juzgados de Primera Instancia que han fallado en contra de la aplicación de la cláusula rebus se fundamentan en que el contrato contiene un sistema de distribución de riesgos por el que se asigna al arrendatario el riesgo del devenir del negocio (SJPI 7 Elche de 26 de octubre de 2021 o SJPI 3 Almería de 22 de octubre de 2021); que no se acredita de manera suficiente que la situación de pérdidas o disminución de ventas tiene como única causa la pandemia (SJPI 7 Alcorcón de 5 de mayo de 2021); que la aplicación de las medidas adoptadas para corregir el desequilibrio contractual, en virtud de los RDL 15/2020 y 35/2020, haga innecesaria la aplicación de la cláusula rebus (SJPI 6 Alcorcón de 4 de mayo de 2020 o SJPI 5 de Denia de 3 de diciembre de 2021), o porque la mora del arrendatario en el pago de la renta impidiese apreciar su buena fe o su intención de cumplir con sus obligaciones (SJPI 4 A Coruña de 4 de junio de 2021 o SJPI 11 A Coruña de 9 de junio de 2021)<sup>200</sup>.

En cuanto a la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 10 de febrero de 2021 desestima el recurso interpuesto contra el Auto de 25 de junio de 2020 por el que se acordaba como medida cautelar el aplazamiento durante el procedimiento del pago del 50% de la renta mínima pactado en una adenda del contrato de arrendamiento. La sentencia avala la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” acordada por el Juzgado de Primera Instancia nº1 de Valencia<sup>201</sup> y señala que “nunca antes los tribunales habían tenido que afrontar las consecuencias en el ámbito contractual de una situación sanitaria tan extraordinariamente grave y con efectos tan sumamente extendidos, tan negativos y tan devastadores en la economía -singularmente en el ámbito de la hostelería y el turismo- como la que ha supuesto la pandemia mundial causada por el COVID-19<sup>202</sup>”.

La AP de Valencia se pronuncia a favor de la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” al considerar que es “difícil imaginar una situación más grave que la que nos ocupa y que se sitúa fuera del ámbito de los riesgos "normales" o previsibles del contrato.”

Además, la sentencia señala que se han dictado moratorias y medidas para las empresas que se han visto afectadas por los efectos de la pandemia al amparo del Real Decreto-Ley 15/2020 y el Real Decreto-Ley 35/2020, lo que avala la decisión judicial<sup>203</sup>.

---

<sup>200</sup> RUIZ DE VILLA, J., “Rebus sic stantibus en alquiler: hitos jurisprudenciales y sentencias de primera instancia”, en Fieldfisher, 2022.

<sup>201</sup> CINTORA EGEA, M. Ob. cit. pág.193.

<sup>202</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 10 de febrero de 2021 N° de recurso 606/2020.

<sup>203</sup> CINTORA EGEA, M. Ob. cit. pág.193.

La Audiencia considera que la situación generada por la crisis sanitaria “era inimaginable -y por ello precisamente imprevisible- hace tan sólo un año, como tampoco lo era al tiempo del contrato o de su adenda”.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Álava de 30 de junio de 2021 ratifica la reducción del 50% de la renta en los periodos en los que el local no estaba abierto al público y del 25% cuando existieran limitaciones de horarios y/o aforos<sup>204</sup>.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz de 30 de diciembre de 2021 acuerda una reducción de la renta del 50% durante el periodo de cierre de la actividad consistente en la venta de ropa, repartiendo el riesgo entre ambas partes, y sin que proceda dicha reducción tras la reapertura de la actividad<sup>205</sup>. Destaca el Fundamento Jurídico 5º en el que se analiza la cláusula rebus y, respecto del requisito de la imprevisibilidad de la alteración de las circunstancias, señala que “la última sentencia dictada por el Tribunal Supremo en esta materia [...] sigue un criterio más restrictivo para aplicar la cláusula; probablemente porque, en ese justo momento, nadie podía imaginar el actual escenario de ciencia ficción que estamos sufriendo. Una pesadilla hecha realidad.”

En el Fundamento Jurídico 6º, la sentencia declara que el cierre forzoso operado entre el 14 de marzo y el 21 de mayo de 2020 constituye un episodio que se enmarca en el ámbito de la cláusula rebus<sup>206</sup>.

Otra sentencia que admite la aplicación de la cláusula es la sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz 2 de 14 de enero de 2022, que declara que “el cierre forzoso operado entre el 14 de marzo y el 21 de mayo de 2020 constituye un episodio que se enmarca en el ámbito de la cláusula rebus<sup>207</sup>”.

Estas resoluciones dictadas por los Juzgados de Primera Instancia y por las Audiencias Provinciales avalan la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” a los contratos que se han visto alterados por el Covid-19, considerando que los efectos de esta crisis han sido totalmente imprevisibles e inevitables, lo que ha provocado que las prestaciones de los contratos que estaban en vigor en ese momento se tornaran en

---

<sup>204</sup> RUIZ DE VILLA, J., “Rebus sic stantibus en alquiler: hitos jurisprudenciales y sentencias de primera instancia”, en Fieldfisher, 2022.

<sup>205</sup> COSTAS DE VICENTE, B., “La cláusula rebus sic stantibus en arrendamientos de local por la crisis Covid-19. Últimos criterios jurisprudenciales”, en Sepín, 2022.

<sup>206</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz de 30 de diciembre de 2021 Nº de Resolución: 1022/2021.

<sup>207</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz 2 de 14 de enero de 2022 Nº de Resolución: 18/2022.

excesivamente onerosas, dificultando el cumplimiento de las mismas. Con la aplicación de la cláusula rebus se busca reequilibrar las prestaciones de las partes, con el fin de mantener en vigor el negocio jurídico<sup>208</sup>.

El criterio seguido por las resoluciones dictadas respecto de la aplicación de la cláusula rebus, es la modificación del contrato que afecta a los arrendatarios de locales, mediante la moratoria o la reducción de renta<sup>209</sup>.

## VI. CONCLUSIONES.

1.- En las relaciones jurídicas que se prolongan en el tiempo, como los contratos de suministro, arrendamiento o de préstamo, entre otros, puede ocurrir que las circunstancias que partes tuvieron en cuenta en el momento de la celebración del contrato se alteren con el transcurso del tiempo. Cuando estos cambios sobrevenidos de las circunstancias son graves puede llegar a provocar un desequilibrio de las prestaciones, haciendo que el cumplimiento sea excesivamente oneroso para una de las partes contratantes<sup>210</sup>.

Para poder corregir el desequilibrio se han utilizado diferentes teorías, entre ellas, la cláusula “rebus sic stantibus”. Esta cláusula constituye un mecanismo, de origen jurisprudencial, creado para conseguir la revisión o incluso la resolución del contrato cuando se produce una alteración de las circunstancias que provoca que el cumplimiento de la prestación sea excesivamente oneroso.

2.- La legislación civil no contiene una regulación de la cláusula “rebus sic stantibus”, no obstante, se ha admitido por la doctrina jurisprudencial la existencia de un principio que permite la revisión o resolución del contrato cuando se produce una alteración sobrevenida de las circunstancias.

El Tribunal Supremo ha venido exigiendo la concurrencia de los requisitos siguientes para poder acudir a la doctrina “rebus”<sup>211</sup>: a) una alteración sobrevenida de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato respecto de las concurrentes en el momento de la celebración del mismo; b) imprevisibilidad de la alteración; c)

---

<sup>208</sup> CINTORA EGEA, M. Ob. cit. pág.194.

<sup>209</sup> COSTAS DE VICENTE, B., “La cláusula rebus sic stantibus en arrendamientos de local por la crisis Covid-19. Últimos criterios jurisprudenciales”, en Sepín, 2022.

<sup>210</sup> BLASCO GASCÓ, F. *Instituciones de Derecho Civil. Doctrina general de las obligaciones*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pág.173.

inimputabilidad del perjudicado; d) no asunción del riesgo por alguna de las partes contratantes; e) excesiva onerosidad de la prestación<sup>211</sup>.

3.- La jurisprudencia del Tribunal Supremo mantuvo una aplicación restrictiva de la cláusula hasta bien entrada la crisis económica de 2007. No obstante, debido a los efectos generado por la crisis, el Alto Tribunal dio un giro interpretativo a través de las de 30 de junio y 15 de octubre de 2014, admitiendo la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” a las relaciones jurídicas afectadas por la crisis, al entender que la crisis económica constituía una alteración sobrevenida de las circunstancias<sup>212</sup>.

La sentencia de 30 de junio de 2014 supera el carácter extraordinario de la cláusula rebus, así como la exigencia de una imprevisibilidad radical y absoluta. Por otro lado, la sentencia de 15 de octubre de 2014 declara que la crisis económica puede provocar una grave modificación de las circunstancias. Ambas resoluciones concluyeron que aquellos casos en los que se acredite que la alteración de las circunstancias se ha producido como consecuencia de la crisis económica, se puede entrar a valorar la concurrencia de las condiciones necesarias para la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”.

4.- Las medidas adoptadas para solucionar los problemas generados a causa del Covid-19, han alterado numerosos contratos, entre ellos, los arrendamientos de uso distinto del vivienda. Como consecuencia de las normas dictadas por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, muchas actividades económicas se vieron obligadas a suspender su actividad o sufrieron una importante reducción de ingresos. Con el fin de paliar los efectos generados por la pandemia, se aprobaron una serie de medidas a través de los Reales Decretos-Leyes 15/2020 y 35/2020, no obstante, estas medidas resultaron ser insuficientes para solucionar los problemas generados por el cese temporal de las actividades y las consiguientes consecuencias económicas<sup>213</sup>.

Esta situación ha supuesto la proliferación de procedimientos judiciales en los que se invoca la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”. Los Juzgados de Primera

---

<sup>211</sup>ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. Ob. cit. Pág.224.

<sup>212</sup> E. FERNANDEZ RUIZ-GALVEZ, E. *Rebus sic stantibus y metodología jurídica. Una aproximación iusfilosófica en tiempos de pandemia*. Tirant lo Blanch, 2022. Pág.143-144.

<sup>213</sup> COSTAS DE VICENTE, B., “La cláusula rebus sic stantibus en arrendamientos de local por la crisis Covid-19. Últimos criterios jurisprudenciales”, en Sepín, 2022.

Instancia y las Audiencias Provinciales de distintas ciudades han dictado numerosas resoluciones sobre la posibilidad de aplicar la cláusula a los contratos de arrendamiento de local de negocio afectados por la pandemia, considerando que los efectos de esta crisis tienen carácter imprevisible, lo que ha provocado que el cumplimiento de las prestaciones contractuales se tornara en excesivamente oneroso. El criterio seguido por los juzgados ha sido la modificación del contrato, a través de la moratoria o la reducción de la renta. No obstante, existen resoluciones que no han admitido la aplicación de la cláusula rebus, a pesar del cierre del negocio, cuando la mala situación económica de los arrendatarios era anterior a la pandemia, cuando se han asignado los riesgos del negocio al arrendatario en el contrato, o cuando la mora en el pago por parte del arrendatario no permitiese apreciar su buena fe o su intención para cumplir con sus obligaciones.

## **BIBLIOGRAFÍA.**

ABAD LLORIA, I. y CASTILLO ECHEVARRÍA, R., “Las medidas de moratoria y reducción de renta aprobadas a resultas del Covid-19”, en *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 55, 2021.

AGUILAR, L., DIAZ, M., HORNERO, C., INFANTE, F., LOPEZ, L., LOPEZ Y LOPEZ, A., OLIVA, F., PEREZ, J., PIZARRO, E. SANCHEZ, R., SERRANO, M., VALPUESTA, R. VAZQUEZ-PASTOR, L. *Derecho civil patrimonial I*. Tirant lo Blanch, 2022.

ALBIÑANA CILVETI, I. “La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula rebus sic stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias”, en *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 2018.

ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. “Pandemia, fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus a la luz de la Jurisprudencia”, *Diario La Ley*, Nº 9619, Sección Doctrina, 2020.

ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. “El carácter sobrevenido e imprevisible de la alteración y la inimputabilidad del perjudicado”, en IZAGUIRRE GÓMEZ, S. PERALES VISCASILLAS, P. *La rebus sic stantibus en tiempos de pandemia: análisis general e impacto por sectores económicos*. Tirant lo Blanch, 2021.

BLANQUER CRIADO, D. *Los contratos del sector público*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

BLASCO GASCÓ, F. *Instituciones de Derecho Civil. Doctrina general de las obligaciones*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.

BLASCO GASCÓ, F. *Instituciones de Derecho Civil. Doctrina General de las obligaciones de los contratos y de la responsabilidad por daños*. Tirant lo Blanch, 2022.

CASTIÑERIA, J. *El incumplimiento justificado del contrato ante el cambio de la circunstancias*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.

Castiñeira Jerez, J. “Ausencia de asignación de riesgo contractual y ruptura de la economía del contrato ante la excesiva onerosidad”, en IZAGUIRRE GOMEZ, S. Y PERALES VISCASILLAS, P. (Dir.), *La rebus sic stantibus en tiempos de pandemia: análisis general e impacto por sectores económicos*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

CINTORA EGEA, M. “Evolución en la aplicación de la cláusula rebus en tiempos de la Covid-19”, en *Revista Lex de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas*, N.º29, 2022.

“Cláusula ‘rebus sic stantibus’: un juzgado de Gandía abre la puerta a que se aplique después del estado de alarma”, en *Diario la Ley*, 2021.

COSTAS DE VICENTE, B., “La cláusula rebus sic stantibus en arrendamientos de local por la crisis Covid-19. Últimos criterios jurisprudenciales”, en *Sepín*, 2022.

DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. *La cláusula rebus sic stantibus*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2003.

ESPÍN ALBA, I. *Cláusula Rebus Sic Stantibus e interpretación de los contratos: ¿y si viene otra crisis?* Reus, Madrid, 2020.

FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E. *Rebus sic stantibus y metodología jurídica. Una aproximación iusfilosófica en tiempos de pandemia*. Tirant lo Blanch, 2022.

FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E. *La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales y la doctrina rebus sic stantibus. Génesis y evolución de un principio jurídico*. PERSONA Y DERECHO. VOL.74, 2016. Universidad de Valencia.

FUENTES-LOJO RIUS, A. “Cláusula *rebus sic stantibus* y arrendamiento de local de negocio. La posible suspensión del contrato”, en *Actualidad Civil*, N.º 4, 2020.

GARCÍA CENICEROS, R. “Opinión de los expertos”, en FUENTES-LOJO RIUS, A. *Cláusula rebus sic stantibus y arrendamiento de local de negocio. La posible suspensión del contrato*, en *Actualidad Civil*, N.º 4, Wolters Kluwer, 2020.

García López, S., Durán Vargas, M., y Blanco González, G. “Evolución jurisprudencial”, en IZAGUIRRE GÓMEZ, S. PERALES VISCASILLAS, P. *La rebus sic stantibus en tiempos de pandemia: análisis general e impacto por sectores económicos*, Tirant lo Blanch, 2021.

GÓMEZ POMAR, F. y ALTI SÁNCHEZ-AGUILERA, J. “Cláusula rebus sic stantibus: viabilidad y oportunidad de su codificación en el derecho civil español”, en *InDret*, 2021.

MARTIN FUSTER, J. “La regulación de la cláusula rebus sic stantibus: ¿Una incorporación urgente y necesaria?”, en *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, n.º3, Universidad de Cádiz, 2021.

MOLL DE ALBA, C. “¿Es la cláusula “rebus sic stantibus” la solución a todos los problemas jurídicos del Covid-19?”, *Diario La Ley*, N.º 9668, Wolters Kluwer, 2020.

Murga Fernández, J. “La – manida- cláusula *rebus sic stantibus*: reflexiones sobre su utilidad en tiempo de pandemia”, en CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (Dir.), *Coronavirus y Derecho en estado de alarma*, REUS Editorial, Madrid.

ORDUÑA MORENO, F Y MARTINEZ VELENCOSO, L. *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus. Desarrollo de la nueva doctrina jurisprudencial aplicable y derecho comparado*. Thomson Reuters, 2017.

ORDUÑA MORENO, F. “Opinión de los expertos”, en FUENTES-LOJO RIUS, A. *Cláusula rebus sic stantibus y arrendamiento de local de negocio. La posible suspensión del contrato*, en *Actualidad Civil*, N.º 4, Abril 2020, Wolters Kluwer.

PANTALEON PRIETO, F. “Arrendamiento de local de negocio y suspensión legal de actividades empresariales”, *Almacén de derecho*, 23 de abril 2020.

“Primera sentencia de 2021 que aplica la cláusula rebus sic stantibus”, en *Economist&Jurist*, 2021.

Quicios Molina, M. “COVID y arrendamientos de locales de negocios”, en GREGORACI FERNÁNDEZ, B. Y VELASCO CABALLERO, F., *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid Extraordinario. Derecho y política ante la pandemia: reacciones y transformaciones. Tomo II: Reacciones y transformaciones en el derecho privado*. Universidad Autónoma de Madrid. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Madrid, 2021.

RUIZ DE VILLA, J., “Rebus sic stantibus en alquiler: hitos jurisprudenciales y sentencias de primera instancia”, en *Fieldfisher*, 2022.

SÁNCHEZ CALERO, F. *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. 10ª Edición. Tirant lo Blanch, Valencia, 2020.

SANJUÁN Y MUÑOZ, E. *Contratos y negocios afectados por la normativa del Estado de Alarma*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2020.

## **JURISPRUDENCIA**

### **PRIMERA INSTANCIA**

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº60 de Madrid de 30 de abril de 2020, N.º de resolución 155/2020.

Auto del Juzgado de Primera Instancia de Valencia de 25 de junio de 2020 N.º 256/2020.

Auto del Juzgado 81 de Primera Instancia de Madrid de 25 de septiembre de 2020, núm. 447/2020.

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº20 de Barcelona de 8 de enero de 2021, N.º 1/2021.

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia 4 de Gandía de 1 de mayo de 2021 N.º de resolución 112/2021.

### **AUDIENCIAS PROVINCIALES**

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 10 de febrero de 2021 N.º de recurso 606/2020.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz de 30 de diciembre de 2021 N.º de Resolución: 1022/2021.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz 2 de 14 de enero de 2022 N.º de Resolución: 18/2022.

### **TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia de Tribunal Supremo, de 17 de mayo de 1957 (RJ 1957/2164).

Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 1988, RJ 1988\2228, Aranzadi.

Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1992 RJ 1992\9226.

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1994 N°209/94. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1997, N.º 855/1997. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 2001, N.º de Resolución: 129/2001, CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2002 N.º 518/2002. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2007, N.º 79/2007. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de diciembre de 2011, N.º 742/2014. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2012, N.º 2868/2012. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2013, N.º 820/2012. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de enero de 2013, N.º 822/2012. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014, N.º 333/2014. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2014, N.º 591/2014. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2014, N.º. 743/2013. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2015, N.º 64/2015. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2015 (RJ 1698/2015).

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 2017 N.º 477/2017. CENDOJ.

Auto del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2017 Roj: ATS 7502/2017.

Auto del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2018. Roj ATS 2911/2018.

Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de enero de 2019, N.º 5/2019. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2019, N.º 19/2019. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de abril de 2019, N.º 214/2019. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2019, N.º 452/2019. CENDOJ.

Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2020, N.º 156/2020. CENDOJ.