



**ICADE**

**Caso Práctico para el Trabajo Fin de Máster  
Máster Universitario en Acceso a la Abogacía  
Especialidad Derecho Civil  
Curso 2020/2021**

Autor:

Raquel Bernal López

Director:

Miguel Relaño Mata

Facultad de Derecho. Universidad Pontificia de Comillas.

Enero 2021

## ÍNDICE

I.- OBJETO DEL TRABAJO.....	2
II.- ANTECEDENTES.....	2
III. PROBLEMAS JURÍDICOS QUE PLANTEA EL SUPUESTO DE HECHO .....	4
IV. LISTADO DE ABREVIATURAS UTILIZADO .....	4
V. NORMATIVA APLICABLE Y JURISPRUDENCIA .....	5
VI. LA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i> Y SUS REQUISITOS.....	7
VI.I.- DISTINCIÓN DE LA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i> CON FUERZA MAYOR.....	9
VII. ARGUMENTACIÓN Y SOLUCIÓN A LOS DISTINTOS PROBLEMAS JURÍDICOS .....	11
BLOQUE I. COMPRAVENTA. ....	11
<i>CUESTIÓN JURÍDICA 1</i> .....	11
<i>CUESTIÓN JURÍDICA 2</i> .....	14
<i>CUESTIÓN JURÍDICA 3</i> .....	17
<i>CUESTIÓN JURÍDICA 4</i> .....	19
<i>CUESTIÓN JURÍDICA 5</i> .....	24
BLOQUE II. ARRENDAMIENTO. ....	25
<i>CUESTIÓN JURÍDICA 6</i> .....	25
BLOQUE III. CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.....	27
<i>CUESTIÓN JURÍDICA 7</i> .....	27
<i>CUESTIÓN JURÍDICA 8</i> .....	30
<i>CUESTIÓN JURÍDICA 9</i> .....	32
<i>CUESTIÓN JURÍDICA 10</i> .....	33
VIII. CONCLUSIONES.....	35
IX. BIBLIOGRAFÍA .....	36

## **I.- OBJETO DEL TRABAJO**

El objeto del presente trabajo es dar respuesta a las cuestiones jurídicas concretas que presenta el supuesto de hecho. Con ocasión de ello, tendremos la oportunidad de analizar las consecuencias de la pandemia mundial en los contratos inmobiliarios y de prestación de servicios. Se va a analizar los efectos de la constante evolución de la cláusula *rebus sic stantibus* al presente caso, siendo muy restrictiva en sus orígenes. Se va a describir detalladamente en qué consiste esta cláusula, su diferencia con el supuesto de fuerza mayor y qué requisitos se deben cumplir para su aplicación. Finalmente, se va a estudiar qué puede suceder con los contratos de prestación de servicios que no se van a poder llevar a cabo debido a la situación actual.

## **II.- ANTECEDENTES**

I. Don Antonio Peláez, inversor madrileño, ha descubierto un potencial negocio en las Islas Canarias, una promoción urbanística que cuenta con todos los requisitos que buscan muchos clientes chinos para su retirada en España.

II. El Señor Peláez ha contactado con 20 potenciales clientes en China para ofrecer esta promoción urbanística de 20 viviendas unifamiliares situadas en Tenerife, en régimen de alquiler.

III. Al Sr. Peláez le interesaría adquirir 10 de las 20 viviendas.

IV. La promotora “El Ladrillo del Paraíso, S.L.” acepta el 7 de marzo de 2020 conceder al Sr. Peláez un derecho de opción de compra durante el plazo de dos meses para que confirme el interés de sus potenciales clientes chinos y consiga la financiación para la compraventa.

V. Se otorga la correspondiente escritura pública de opción de compra, y se fija el día 7 de mayo de 2020 para la firma de la escritura pública de compraventa en la misma Notaría situada en Tenerife.

**VI.** El precio estipulado a pagar por el Señor Peláez por adquirir la opción de compra sobre las 10 viviendas unifamiliares es de 1 millón de euros, y el precio de ejercicio de la opción será de 10 millones de euros adicionales, que supone un ligero descuento sobre el precio que pide la promotora por las viviendas a compradores individuales, que es de 1,2 millones de euros por vivienda.

**VII.** El Sr. Peláez para celebrar esta transacción, el 7 de marzo reserva unos vuelos de Iberia para viajar de Madrid a Palma de Mallorca el día 6 de abril de 2020, alquila un vehículo en Hertz que debe recogerse en el Aeropuerto (y comunica su vuelo a la compañía Hertz), y reserva (con pago anticipado) una habitación en un lujoso hotel desde el 6 hasta el 19 de abril.

**VIII.** Por otro lado, el Sr. Peláez consigue firmar contratos de arrendamiento a largo plazo (10 años) con algunos clientes chinos para cinco de las diez viviendas.

**IX.** El 14 de marzo se publica en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma y en cuyo artículo 7.1 se prohíbe la realización de viajes excepto para finalidades justificadas, entre las que no está la continuación del negocio del Sr. Peláez.

**X.** Tras el estallido de esta crisis, el asesor inmobiliario del Sr. Peláez le informa que los precios de las viviendas en la zona han caído un 30% por falta de demanda.

**XI.** Ante ello, la promotora se niega a revisar el precio y a resolver el lucrativo contrato de opción. Le informa al Sr. Peláez que, si no comparece el 7 de mayo de 2020, en persona o mediante representante, perderá su derecho a la compra de las viviendas así como el precio de la opción ya abonado.

**XII.** El Sr. Peláez se ve en la imposibilidad de presentarse el 7 de mayo de 2020 en la Notaría acordada para la firma (porque no puede viajar por prohibición del Gobierno de la Nación), y no tiene a nadie de su confianza en Tenerife que pueda hacer de representante suyo.

**XIII.** Los clientes chinos desaparecen asustados por la gravedad de la situación de pandemia en España, con excepción de uno de los que han firmado el contrato de alquiler, que solicita una rebaja del precio en un 30%, invocando la cláusula *rebus sic stantibus*.

**XIV.** Por otro lado, el Sr. Peláez, quiere recuperar el dinero que ha anticipado en sus reservas de vuelos, hotel y alquiler del vehículo sin conductor para su viaje de placer que ya no puede hacer.

**XV.** El vuelo no ha sido cancelado, pero al Sr. Peláez no le permitirían viajar. El hotel está cerrado. No obstante, la oficina de Hertz en el Aeropuerto de Palma sigue abierta en virtud de lo que permite el artículo 2 de la Orden TMA/254/2020, de 18 de marzo, en su versión vigente desde el 24 de marzo.

### **III. PROBLEMAS JURÍDICOS QUE PLANTEA EL SUPUESTO DE HECHO**

En relación a los antecedentes fácticos expuestos, se plantean las siguientes cuestiones jurídicas:

- Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* al contrato de opción de compra y su posible resolución.
- Posibilidad de reducción del precio de un contrato de arrendamiento como consecuencia de una bajada de precios del mercado.
- Resolución de los contratos de prestación de servicios tras la pandemia COVID-19.

### **IV. LISTADO DE ABREVIATURAS UTILIZADO**

Art: Artículo.

Arts: Artículos.

CC: Código Civil.

BGB: Código Civil Alemán.

TS: Tribunal Supremo.

TRLGCIU: Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

## V. NORMATIVA APLICABLE Y JURISPRUDENCIA

Para la resolución de las cuestiones jurídicas planteadas se puede acudir a la siguiente normativa y debe ser considerada la jurisprudencia que se enumera seguidamente:

- Código Civil. (Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil). Arts: 1091, 1105, 1124, 1.256, 1.258 y 1964.
- Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. (Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre). Entra en vigor el 1 de diciembre de 2007. Arts: 21.1, 66 bis 3, 143 y 160.2.
- Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Art: 7.1.
- Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo. Entra en vigor el 1 de abril de 2020. Art. 36.1.
- Orden SND 257/2020, de 19 de marzo. Art: 1.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 30 de mayo de 1952.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 26 de octubre de 1990.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 6 de noviembre de 1992.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 4 de febrero de 1994.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 20 de abril de 1994.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 30 de junio de 1994.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 14 de febrero de 1995.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 9 de octubre de 2006.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 31 de octubre de 2006.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil. de 25 de enero de 2007.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 25 de marzo de 2009.

- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 27 de abril de 2012.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 30 de junio de 2014.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 30 de junio de 2014.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 24 de febrero de 2015.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 19 de mayo de 2015.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 13 de julio de 2017.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 21 de marzo de 2018.
- Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil de 18 de julio de 2019.

## VI. LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* Y SUS REQUISITOS.

Para dar respuesta a los problemas jurídicos planteados en el presente supuesto, es necesario previamente hacer un análisis de la cláusula *rebus sic stantibus*.

La cláusula *rebus sic stantibus* no se encuentra establecida en nuestro ordenamiento jurídico, sino que es de creación doctrinal y jurisprudencial. Esta cláusula permite la revisión de las obligaciones y contratos cuando, por circunstancias sobrevenidas, se ha roto el equilibrio económico del contrato y a una de las partes le resulta imposible o muy gravoso su cumplimiento. Se trata de un mecanismo de restablecimiento del equilibrio de las prestaciones. Dicha cláusula no tiene efectos rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato, sino únicamente efectos modificativos del mismo, con el fin de compensar el desequilibrio de las prestaciones entre las partes contratantes.

La presente cláusula ha sido objeto de una constante evolución en la historia del Derecho, se ha ido adaptando a la realidad y a las circunstancias de cada momento. Hay que intentar buscar un equilibrio entre el principio *pacta sunt servanda* (hay que cumplir lo pactado) y la posibilidad de revisar el contrato cuando concurren una serie de circunstancias sobrevenidas que no fueron previstas en la celebración del contrato y que desvirtuarían su finalidad para evitar caer en la arbitrariedad e inseguridad jurídica.<sup>1</sup>

Anteriormente, la doctrina y jurisprudencia resultaba ser muy restrictiva sobre la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, el desequilibrio entre las prestaciones de las partes debía ser realmente exorbitante de manera que el contrato resultara imposible, y, por otro lado, que la alteración de las circunstancias del contrato fuera completamente

---

<sup>1</sup> “El principio *pacta sunt servanda* es un principio general en el Derecho de obligaciones y contratos. Cuando se produce la celebración de un contrato, este vincula a las partes teniendo el deber de cumplir con todo lo inherente a él, aunque cambie las posibilidades económicas de una de las partes o el valor de la prestación haya aumentado o disminuido.” “La cláusula *rebus sic stantibus* surge como una excepción al principio *pacta sunt servanda*, como una excepción a la naturaleza vinculante de los contratos, pero sin excluir su validez. Cuando haya conflicto entre la aplicación de uno u otro principio -*pacta sunt servanda* o *rebus sic stantibus*- dependerá de la importancia que tenga respecto de cada caso, lo realmente importante es la búsqueda de un equilibrio entre los dos.”. FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E. “La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales y la doctrina *rebus sic estantibus*. Génesis y evolución de un principio jurídico. Valencia, 2016.

imprevisible, sobrevenida y extraordinaria. Ejemplo de ello lo podemos encontrar en sentencias como la del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2007.<sup>2</sup>

Actualmente, se ha ido suavizando a partir del año 2014, como se puede observar en la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014 nº 333/2014, en la que la Sala considera que se debe abandonar dicha restricción normalizándose su aplicación.<sup>3</sup>

Los requisitos que se deben cumplir en cada caso concreto para permitir su aplicación son los siguientes:

-En primer lugar, debe existir un periodo de tiempo entre la celebración del contrato y el momento en que se va a llevar a cabo el cumplimiento de la prestación. Este periodo de tiempo puede acontecer de dos formas diferentes:

a) En contratos de tracto sucesivo, es decir, contratos en donde el cumplimiento de las prestaciones son reiteradas durante un plazo de tiempo, y es durante ese tiempo cuando pueden suceder dichas circunstancias imprevistas que alteren los presupuestos del negocio.

b) En contratos de tracto único con ejecución diferida, es decir, contratos donde la prestación debe cumplirse pasado ese periodo de tiempo, y es durante ese periodo cuando pueden suceder circunstancias imprevistas que alteren los presupuestos del negocio.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2007: "establece las siguientes conclusiones en relación con la aplicación de la citada cláusula: A) Que la cláusula *rebus sic stantibus* no está legalmente reconocida; B) Que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales; C) Que es una cláusula peligrosa, y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; D) Que su admisión requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevistas; y 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".

<sup>3</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014 nº 333/2014: "debe señalarse que en la actualidad se ha producido un cambio progresivo de la concepción tradicional de la figura referenciada en un marco de aplicación sumamente restrictivo o excepcional" "Por contra, en la línea del necesario ajuste o adaptación de las instituciones a la realidad social del momento y al desenvolvimiento doctrinal consustancial al ámbito jurídico, la valoración del régimen de aplicación de esta figura tiende a una configuración plenamente normalizada (...) Esta tendencia hacia la aplicación normalizada de esta figura, reconocible ya en las Sentencias de esta Sala de 17 y 18 de enero de 2013 (núms. 820 y 822/2012, respectivamente)".

<sup>4</sup> ALBIÑANA CILVETI, I. "La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus* y su aplicación en las operaciones inmobiliarias", 2018, p. 117.

-En segundo lugar, las circunstancias que afectan al contrato deben tener un carácter sobrevenido.

-En tercer lugar, el cambio de circunstancias tiene que ser imprevisible.

-En cuarto lugar, no puede ser imputable al sujeto el cambio de circunstancias.

-En quinto lugar, no debe asumir el riesgo el sujeto de la compraventa que se encuentra en desventaja.

-Y, por último, se tiene que dar una ruptura de la equivalencia de las prestaciones o una excesiva onerosidad.

En conclusión, si se cumplen todos los requisitos expuestos, podría ser de aplicación la cláusula *rebus sic stantibus* al supuesto que se vaya a analizar.

#### **VI.I.- Distinción de la cláusula *rebus sic stantibus* con fuerza mayor.**

Por otro lado, resulta procedente diferenciar la cláusula *rebus sic stantibus* con el supuesto de fuerza mayor, que serían las dos figuras jurídicas que podrían entrar en juego a la hora de resolver los problemas contractuales surgidos en el presente supuesto. La fuerza mayor es una circunstancia que, por ser imprevisible e inevitable, imposibilita completamente el cumplimiento de una obligación. Esta cláusula se considera implícita en los contratos, permitiendo una flexibilización y mitigación del principio *pacta sunt servanda* -la obligación de cumplir con lo pactado-. El supuesto de fuerza mayor sirve para establecer la responsabilidad de quien incumple, no si procede o no el cumplimiento de dicha obligación surgida entre las partes.<sup>5</sup>

El Tribunal Supremo en su Sentencia de 19 de mayo de 2015, nº 266/2015 diferencia el supuesto de fuerza mayor de la cláusula *rebus*, definiéndolas de la siguiente forma: “*Deviene necesario, pues, diferenciar entre la imposibilidad sobrevenida de cumplir la prestación, que sólo afecta a las obligaciones de entregar una cosa determinada o de hacer, pero no a las deudas pecuniarias, de aquellos supuestos en que la prestación resultase*

---

<sup>5</sup> GARCÍA BOENTE-DÁVILA, G., “Fuerza mayor y cláusula *“rebus sic stantibus”*”, 2020.

*exorbitante o excesivamente onerosa, con encaje en la doctrina de la cláusula "rebus sic stantibus" , que opera con independencia de cual sea el contenido de la prestación pactada".*

En este sentido, el artículo 1105 de CC dispone lo siguiente acerca del supuesto de fuerza mayor: *"Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables."*

Como establece la jurisprudencia, el supuesto de fuerza mayor no solo exige que obedezca a un acontecimiento imprevisible e inevitable, sino que ha de tener su origen en una fuerza completamente extraña y fuera del alcance de las partes. Por ello, el Tribunal Supremo en su Sentencia de 31 de octubre de 2006 establece: *"ha de examinarse si estamos o no ante una situación extraordinaria, inevitable e imprevisible. O si nos hallamos en presencia de una situación previsible con la suficiente antelación. Lo que hubiera permitido adoptar medidas que evitasen los daños causados"*.

Pues bien, hay que tener en cuenta que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan al cumplimiento de lo pactado, además de todas las consecuencias que sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley. Esto supone que las partes contratantes deberán cumplir con lo establecido en el contrato, y, el incumplimiento de este conllevará la indemnización de daños y perjuicios. No es necesario que exista dolo o engaño o mala fe para que exista la obligación de indemnizar siempre y cuando no concurra fuerza mayor, en cuyo caso estamos eximidos de cumplir con nuestras obligaciones. Asimismo, la fuerza mayor exige la existencia de una conexión directa entre la causa y el daño, además de la necesidad de probar que el sujeto ha actuado con toda diligencia necesaria para evitar dichos daños.

## VII. ARGUMENTACIÓN Y SOLUCIÓN A LOS DISTINTOS PROBLEMAS JURÍDICOS

### BLOQUE I. COMPRAVENTA.

#### CUESTIÓN JURÍDICA 1

**¿Tiene el Sr. Peláez derecho a la reducción del precio de la opción, teniendo en cuenta que la promotora sabía de su intención de comercializar las viviendas en China en régimen de alquiler y que ha habido un cambio significativo en las circunstancias?**

En primer lugar, para proceder a resolver la presente cuestión jurídica sería procedente explicar qué es un contrato de opción de compra. Este es un contrato en virtud del cual una parte (concedente), concede a otra (optante) la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo ir también acompañado del pago de una prima por parte del optante. En el presente caso, el Sr. Pélaez ha pagado 1 millón de euros por adquirir el contrato de opción de compra, y, el precio ejercicio de la opción se ha pactado en 10 millones de euros.

Una vez haya realizado el concedente la opción, es vinculante para él, *“quien no puede retirarla durante el plazo aludido, y una vez ejercitada la opción oportunamente se extingue y queda consumada y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, sin que el concedente pueda hacer nada”*, pues basta para la perfección de la compraventa que el optante *“le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción”*.<sup>6</sup>

Una de las Sentencias más destacables en la que se puede extraer esta teoría, es en la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 1995, que señala que la opción de compra: *“consiste en conceder al optante, la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta que, por el primordial efecto de la opción es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido, y una vez ejercitada la opción, oportunamente, se extingue y queda consumado y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, ya que basta para la perfección de la*

---

<sup>6</sup> ALBIÑANA CILVETI, I. *Op cit.*, p. 140.

*compraventa con el optante, que se le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción*".<sup>7</sup>

Asimismo, la cláusula *rebus sic stantibus* se aplica primordialmente en los contratos de tracto sucesivo o de ejecución diferida, que, ante una alteración sobrevenida e imprevisible de las circunstancias relativas al contrato puede provocar que resulte excesivamente onerosa la prestación para una de las partes contratantes. Sin embargo, el contrato de opción de compra es un contrato de tracto único, siendo bilateral respecto a las declaraciones de voluntad y unilateral respecto a las obligaciones producidas. En estos contratos la alteración de las circunstancias se puede producir entre el momento en que se otorga la opción y el momento en que se formaliza su ejercicio. La doctrina y la jurisprudencia coinciden en que resulta complicado aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* a los contratos de tracto único, es decir, los contratos de opción de compra.<sup>8</sup>

En este sentido nos encontramos con la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1990 que establece que no es aplicable la cláusula *rebus sic stantibus* a un contrato de opción de compra por entender que es contraria a la voluntad de las partes, ya que conocían el objeto del contrato y no querían hacer variable el precio de este.<sup>9</sup>

Tampoco se aplicaría a un arrendamiento con opción de compra, como por ejemplo, se expone en la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1994 (RJ 1994, 910) niega la aplicación de la cláusula *rebus*, pues *"no existe desequilibrio o alteración extraordinaria de las circunstancias, que ha de ser, además totalmente imprevisible; de tal forma que dé lugar a una desproporción inusitada, exorbitante, entre las prestaciones de las partes contratantes"*, y continúa *"al tratarse de alteraciones previsibles conforme al normal decurso de los acontecimientos, no cabe hablar de supuesto de hecho que induzca a considerar otra*

---

<sup>7</sup> LEONSEGUI GUILLOT, R.A. "Contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución por el cambio o alteración de las circunstancias". P. 319, 2012.

<sup>8</sup> ALBIÑANA CILVETI, I. *Op cit.*, p. 140.

<sup>9</sup> LEONSEGUI GUILLOT, R.A. *Op cit*, p. 333.

*cosa más que una cláusula pactada de actualización de las prestaciones*".<sup>10</sup> En este sentido, también nos encontramos con la Sentencia del TS de 5 de junio de 1945 y la STS de 6 de julio de 1059.

Todo lo que se acaba ser expuesto parece apuntar hacia una negativa sobre la posibilidad de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* ante el presente problema jurídico.

Nuestro supuesto incluye dos negocios jurídicos distintos. Por un lado, contamos con un negocio puro que es la opción de compra. Por otro lado, contamos con la ejecución del contrato de compraventa. El segundo negocio jurídico, trata de un contrato de ejecución diferida, por tanto, podría existir base jurídica para considerarse la posibilidad de aplicar la cláusula para la reducción del precio de compraventa. Sin embargo, la opción ya se encuentra consumada, debido a que el Sr. Peláez ya ha realizado el pago de adquisición del contrato de opción de compra por 1 millón de euros. Por ello, podríamos deducir que, si ya se encuentra consumado dicho contrato, no podría pedir una devolución del precio pagado, no tiene efectos retroactivos.

No podemos encontrar jurisprudencia que mencione que sobre los contratos de opción de compra se pueda llevar a cabo la devolución del precio pagado por circunstancias sobrevenidas, es posible que en este caso no tenga este derecho el Sr. Peláez, ya que los tribunales españoles nunca lo han reconocido hasta el momento.

Como consecuencia, podemos concluir que, tras observar la jurisprudencia negativa existente, resulta complicado aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* sobre los contratos de opción de compra, cláusula que no se encuentra regulada en nuestro ordenamiento, y que podría dar lugar a una inseguridad jurídica contractual y poner en peligro la eficacia de la voluntad manifestada por las partes, ya que, en caso de conflicto entre el principio de la estabilidad del contrato y el principio de la equidad, debe prevalecer la equidad.<sup>11</sup>

Si bien es cierto, el comprador tenía conocimiento del fin al que estaban destinadas las viviendas, ser alquiladas por potenciales clientes chinos, por tanto, la promotora es

---

<sup>10</sup> Ibid. p. 140.

<sup>11</sup> Ibid. p. 342.

consciente de que va a haber una notable reducción de las posibilidades de alquiler de todas las viviendas que quiere comprar el Sr. Peláez. Quizás se podría intentar justificar la aplicación de la cláusula *rebus* y solicitar una devolución del precio ya pagado. No obstante, tras la exposición de motivos que se acaba de realizar creemos que la viabilidad de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* es escasa.

## CUESTIÓN JURÍDICA 2

**¿Tiene derecho a reducir el precio de ejercicio de la opción, dada la extraordinaria caída de precios en el mercado inmobiliario en la zona?**

En principio, con la crisis del 2008 no había derecho a reducir el precio del ejercicio de opción de compra, ya que era considerada como una crisis previsible y era un riesgo que dicha operación conllevaba. Para la jurisprudencia tradicional, las crisis económicas son cíclicas y hay que tenerlas en cuenta, no son consideradas como circunstancias imprevisibles. De la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2015, hay que destacar lo siguiente: *“en relación a la asignación contractual del riesgo derivado, no puede estimarse, en contra de lo alegado por la parte recurrente que, pese a que la parte vendedora conociera la finalidad urbanizadora que impulsaba la celebración del contrato, la posible fluctuación posterior del valor de mercado, ya al alza o a la baja, que podía afectar a las fincas objeto de la venta quedase excluida del riesgo normal e inherente que debía asumir la parte compradora, conforme a la naturaleza y el contenido negocial del contrato celebrado”, y añade que “la fluctuación del valor de mercado de estos bienes inmuebles constituye un claro riesgo que asume la parte compradora y que se sitúa, además, en el ámbito profesional de su actividad como empresa dedicada al sector inmobiliario”*.<sup>12</sup>

En base a la citada jurisprudencia, no podría reducirse el precio de la opción dada la extraordinaria caída de precios en el mercado inmobiliario, esa posible variación de precios

---

<sup>12</sup> ALBIÑANA CILVETI, I. *Op cit.*, p. 123.

del mercado constituye un riesgo que debe asumir el sujeto comprador. Tras ello, procede analizar si se aplica de esta misma manera o no en el presente caso.

La concurrencia de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles ante un contrato no resultan relevantes y de especial importancia si en el contrato firmado entre las partes existiesen normas de atribución de los posibles riesgos a uno de los sujetos contratantes. Ante ello, no sería posible aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* por la inclusión de dicha regla. Si en el contrato existente no se designase en concreto a una de las partes contratantes la asunción del posible riesgo, su asignación se realizaría aplicando los criterios del tipo contractual seleccionado entre los sujetos, esto es, analizar si el riesgo es normal o derivado del contrato.

En este sentido, es relevante destacar las siguientes sentencias que consideran que el riesgo debe asumirlo el sujeto deudor:

De la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 marzo 2018 es relevante destacar lo siguiente: *“asimismo, la sentencia recurrida considera que la finalidad económica del contrato litigioso explotación de un hotel en términos de rentabilidad está vinculada, por su naturaleza a los riesgos propios que se derivan de un cambio en las circunstancias económicas del sector turístico y a una posible ocupación deficitaria, lo que significa la fluctuación en las expectativas de ocupación turística es un claro riesgo que asumía la parte actora y que se sitúa en el ámbito profesional de su actividad”*.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 2017, manifiesta: *“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”*.

En el caso de que el contrato celebrado entre las partes contenga alguna cláusula relativa a la actualización del precio o su revisión, no se podría aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, ya que, cualquier cosa que pueda suceder no se consideraría como un acontecimiento imprevisible.

Asimismo, el vendedor sabía para qué fin estaban destinadas las viviendas objeto de la compraventa, por ello, el vendedor debería reducir el precio debido a la situación ante la que nos encontramos. El Tribunal Supremo en su Sentencia del 30 de junio de 2014, recoge este criterio como uno de los posibles que permitirían llevar a cabo la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. “El contraste de la denominada base subjetiva del negocio nos permite llegar a idéntica conclusión (la desaparición de la base del negocio) en aquellos supuestos en donde la finalidad económica del negocio para una de las partes, no expresamente reflejada, pero conocida y no rechazada por la otra, se frustra o deviene inalcanzable tras la mutación o cambio operado”.<sup>13</sup>

En el presente caso, no se ha mencionado nada al respecto, si las partes han establecido o no alguna cláusula de este tipo, por consiguiente, entendemos que no ha sido así. En virtud de ello, considero que sí podría entrar en juego la cláusula *rebus sic stantibus* y producirse una reducción del precio de opción.

En conclusión, nos encontraríamos ante un claro desequilibrio entre las partes, el cumplimiento del ejercicio contrato de opción de compra con el precio pactado inicialmente resultaría excesivamente oneroso para el Sr. Peláez, produciéndose una ruptura en la equivalencia de las contraprestaciones, además, se podría considerar como una situación imprevisible e inesperada, pero esto no está del todo claro, ya que existen estudios de organismos internacionales y nacionales que afirman que era posible que sucediera la presente situación y que se debería haber empezado a tomar medidas previamente. Concretamente, hay autores que exponen lo siguiente: “la existencia de una pandemia de gripe (la del coronavirus), en este caso no cumple el requisito de imprevisibilidad requerido por la norma”. Asimismo, continúan exponiendo: “El propio Ministerio de Sanidad tiene publicada una guía técnica completa y específica, que fue aprobada en mayo de 2005 con el título ‘Plan nacional de preparación y respuesta ante una pandemia de gripe’”.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> ALBIÑANA CILVETI, I. *Op. cit.*, p. 124.

<sup>14</sup> BLANCO Y ASOCIADOS ABOGADOS, “De la crisis sanitaria a la crisis aseguradora: Aproximación a la problemática jurídica de la ingente siniestralidad esperada en las diferentes modalidades de contrato de seguro, como consecuencia de la pandemia, de la declaración del estado de alarma y de las medidas de confinamiento y paralización de la actividad productiva adoptadas por el Gobierno de la nación”. Madrid, 2020.

Aunque la jurisprudencia no viene admitiendo la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en los contratos de tracto único con ejecución no diferida o de corta duración, como ya ha sido expuesto en la cuestión anterior, a la vista de lo expuesto, considero que se podría justificar como una excepción a la cual sí podría aplicarse en este supuesto la cláusula *rebus sic stantibus* para reducir el precio de ejercicio de la opción.

### **CUESTIÓN JURÍDICA 3**

**¿Tiene el Sr. Peláez derecho a una extensión del plazo de ejercicio del derecho de opción de compra?**

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 la pandemia COVID -19, en su Disposición adicional cuarta estipula lo siguiente: *“los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adopten”*.

Tras dicha definición, resulta preciso analizar los conceptos de prescripción y caducidad. La prescripción es un concepto jurídico en virtud del cual el transcurso del tiempo consolida situaciones de hecho. Esta permite la extinción de derechos (extintiva) o adquisición de cosas ajenas (liberatoria – usucapión) y se encuentra regulada en los artículos 5 y 1961-1968 del Código Civil. La caducidad también se refiere al paso del tiempo, pero en este caso se extingue el derecho por el transcurso del tiempo que se ha conferido para su ejercicio. Por tanto, en ambos conceptos el transcurso del tiempo tiene un papel de gran relevancia en las relaciones jurídicas.<sup>15</sup>

El contrato de opción de compra es de carácter temporal, el optante solo puede ejercer su derecho de opción durante un tiempo determinado. Por su parte, el optatario tiene el deber de mantener su oferta durante el plazo que hayan establecido las partes. Este derecho de opción caduca, una vez haya transcurrido el plazo sin que las partes hayan

---

<sup>15</sup> GONZÁLEZ VARADÉ. P. “Caducidad y Prescripción: ¿Cuál es la diferencia cuando en derecho se dice que algo caduca o prescribe?”

procedido a ejercitar la opción. El plazo del ejercicio de opción es un plazo de caducidad, una vez se haya producido la caducidad de este plazo sin que se haya ejercitado la opción, se extingue el contrato y el derecho de opción. Las partes son las que fijan la duración del plazo para ejercer el derecho de opción, una vez transcurrido este plazo, los efectos de la caducidad se producen según la regulación de la caducidad legal.<sup>16</sup>

En este sentido, la Sentencia nº 639/1994 del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 30 de junio de 1994 establece que el plazo de opción de compra es de caducidad y no de prescripción: *“tratándose como se trata, de un plazo concedido para ejercitar el derecho de opción de compra, es doctrina de esta Sala reiterada, entre otras muchas, en Sentencia de 26 de enero de 1988 y 9 de octubre de 1989 que el plazo concedido al optante es de caducidad, por lo que pasado el mismo, se produce, no un incumplimiento contractual, sino la caducidad del derecho de opción, resultando extemporáneo su ejercicio, por lo que la Sala sentenciadora cuando con apoyo en el art. 14 del Reglamento Hipotecario reputó el aludido plazo, pactado por las partes, como de caducidad, y no susceptible, por tanto, de interrupción, conclusión esta que debe extenderse incluso a los supuestos en que exista un litigio acerca del mismo, en los que como obligatoria prevención, debe ejercitarse en tiempo y forma el derecho de opción”*.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 mayo 1952 afirma que la caducidad: *“es una consecuencia natural e ineludible de todos los precontratos en los que expresamente se fija un plazo para la celebración del contrato prometido, pues no puede estar indefinidamente sometida la voluntad de un contratante a la del otro”*.

Cuando se suspende un plazo, este se detiene en un momento concreto debido a la aparición de algún obstáculo o circunstancia sobrevenida (como en este caso ha sucedido con el estado de alarma aprobado por el gobierno), reanudándose el plazo cuando dicho obstáculo o circunstancia haya desaparecido, en el mismo estado en el que se encontraba cuando fueron suspendidos, no reiniciándose. Como consecuencia del estado de alarma, las partes se ven impedidas a cumplir con sus obligaciones en el plazo que había sido acordado debido a las restricciones, viéndose estos alterados.

---

<sup>16</sup> SANCIÑENA ASURMENDI, C. “La extinción de la opción de compra”.

Pues bien, si una persona ostenta un derecho de opción de compra, y el plazo para su ejercicio vence mientras se encuentra vigente el estado de alarma aprobado mediante el Real Decreto-Ley 463/2020, el plazo de caducidad está suspendido mientras este estado de alarma dure, incluidas sus prórrogas, continuando desde el mismo momento en el que quedó suspendido cuando finalice el estado de alarma.

En conclusión, el Sr. Peláez tendría derecho a una extensión del plazo de ejercicio del derecho de opción de compra ya que su plazo para cumplir con el contrato de opción de compra quedó suspendido en el momento en que se declaró el estado de alarma provocado por la COVID-19.

#### **CUESTIÓN JURÍDICA 4**

##### **¿Puede el Sr. Peláez pedir la resolución del contrato de opción de compra?**

Para valorar si es posible pedir la resolución del contrato es necesario analizar la teoría de la base del negocio y el artículo 1124 del CC.

Es preciso mencionar que la resolución contractual tiene que ser siempre residual en el caso de que no sea posible mantener el contrato. En primer lugar, se debería intentar una modificación del contrato y, de manera subsidiaria, la resolución contractual. Esto es, se debe intentar con el comprador una modificación del contrato, y solo en caso de que el vendedor se negara, se podrá pedir la resolución del contrato.

Existirían dos mecanismos o herramientas para poder argumentar una eventual resolución del contrato sobre la base de la aplicación de la teoría de la base del negocio y el art. 1124 del CC.

En primer lugar, la teoría de la base del negocio es una de las teorías más utilizadas para dar solución a los problemas contractuales sobrevenidos. Esta teoría nacida y desarrollada en el derecho alemán, postula una adaptación del contrato celebrado entre las partes, y de no ser posible, su resolución cuando las circunstancias que motivaron la celebración del contrato hubieren cambiado de forma extraordinaria e imprevisible. Dicha

circunstancia sobrevenida puede provocar un desequilibrio entre las partes, siendo para una de ellas excesivamente oneroso el cumplimiento o incluso llegue a frustrar la finalidad del contrato resultando imposible su cumplimiento. Aunque en España no consta regulada, la doctrina y la jurisprudencia en alguna ocasión aislada se ha hecho eco de la misma.<sup>17</sup>

Conforme a esta doctrina, quedan establecidos los siguientes requisitos para su aplicación:

1. “Si las circunstancias que forman parte de la base del negocio cambian considerablemente después de la conclusión del contrato, de modo que las partes no hubiesen concluido el contrato o no con ese contenido si hubieran podido prever ese cambio, se puede solicitar la adaptación del contrato, siempre que no se pueda exigir a una parte la vinculación al contrato teniendo en cuenta las circunstancias del caso, especialmente el reparto contractual o legal del riesgo.
2. Dicho cambio de circunstancias es equiparable a la falsa representación de la realidad que pertenece a la base del negocio.
3. Si la adaptación del contrato no es posible o no es exigible a una de las partes, la parte en desventaja puede solicitar la resolución del contrato. En vez de la resolución, en los contratos de tracto sucesivo, las partes tienen el derecho de denunciar el contrato.”

18

Como acabamos de mencionar, esta teoría ha sido aplicada en alguna ocasión por los tribunales españoles, como, por ejemplo, en las siguientes sentencias:

---

<sup>17</sup> Esta teoría nacida en Alemania surgió tras la aparición de la cláusula *rebus sic stantibus* (de origen romano) mediante una reelaboración de dicha cláusula por la doctrina germana. La teoría de la base del negocio fue objeto de desarrollo jurisprudencial a lo largo del siglo XX, en la que podemos destacar a Karl Larenz, jurista y filósofo de derecho alemán, que perfeccionó esta teoría formulada en un primer momento por Paul Oertmann, la cual expone de la siguiente manera: “*al celebrar el contrato, los contratantes tienen en cuenta una serie de circunstancias generales que presuponen estables (el orden político y económico, el poder adquisitivo de la moneda, etc.), circunstancias que constituyen “la base objetiva del negocio”. Pues bien, cuando dicha base del negocio se altera de modo grave e imprevisible, introduciendo un excesivo desequilibrio de las prestaciones, la parte perjudicada puede exigir que se reestablezca el equilibrio entre ellas o, en caso de desacuerdo o imposibilidad, pedir la resolución del contrato.*”<sup>17</sup>

<sup>18</sup> GARCÍA CARACUEL, M. “La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales. Teorías doctrinales relativas a la alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales”, p. 219-267.

La Sentencia del Tribunal Supremo nº 969/1992, de 6 de noviembre de 1992 que establece lo siguiente: *“cuando el señor B.G. compró al señor S.M. el cincuenta por ciento de la explotación del negocio de discoteca por el precio de seis millones de pesetas, lo hizo sobre la lógica base de una permanencia o continuidad en dicha explotación, cuya base negocial quedó radicalmente alterada por la sobrevenida de la imprevisible circunstancia de la resolución (1986) del contrato de arrendamiento de dicha discoteca (...), al impedir el señor B.G continuar en dicha explotación, ha producido un exorbitante desequilibrio entre las prestaciones de las partes”*.

De la presente sentencia podemos concluir que, es completamente necesario que se produzca una alteración sobrevenida de la finalidad o base del negocio para que se pueda aplicar dicha doctrina. Para su aplicación resulta necesario que se pruebe la alteración de la base del negocio, el desequilibrio económico que pueda provocar entre las partes contratantes y, por último, la inalcanzabilidad del fin del contrato. En el presente caso, queda completamente acreditado que tras la situación de pandemia que estamos viviendo, está conllevado una imparable crisis económica y social, y, como consecuencia, gran parte de los potenciales clientes chinos del Sr. Peláez no procederán a celebrar un contrato de arrendamiento de las viviendas. Por tanto, resulta evidente que se ha provocado una frustración de la base del negocio.

Asimismo, nos encontramos con la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1994 nº 343/1994, en la que se equiparó la frustración del fin del contrato con la imposibilidad de su cumplimiento: *“Se argumenta en su defensa que el arrendamiento tenía por objeto la extracción de guijo de la finca arrendada; que de la prueba pericial practicada se deduce que cuando se firmó el contrato eran buenas las perspectivas de explotación, y que después desaparecieron completamente; que por ello no se alcanzó el fin normal del contrato, frustrándose las esperanzas y legítimas expectativas del arrendatario, y, en consecuencia, el contrato debe resolverse. La imposibilidad de la prestación no sólo puede ser física o legal, sino económica, como cuando no produce ningún beneficio al que ha de recibirla, o cuando, como ocurre en el caso litigioso, es totalmente ruinosa para él recibirla. Existe entonces una frustración del fin del contrato, que impide jurídicamente su mantenimiento y faculta para resolverlo”*.

Por ello, una de las alternativas a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* es la aplicación de la doctrina de la frustración del fin del contrato, es decir, la desaparición de la base del negocio, permitiendo la modificación del contrato o su resolución. El cambio de las circunstancias puede provocar la desaparición o la frustración de la base del negocio cuando el fin económico del contrato resulta inalcanzable. Es conveniente distinguir lo que ha sucedido, si nos encontramos ante una excesiva onerosidad o frustración de la finalidad del contrato o, si por su parte, nos encontramos directamente ante una imposibilidad del cumplimiento del contrato. En el presente caso, aunque no sea imposible el cumplimiento del contrato -el alquiler de todas las viviendas a clientes chinos-, sí que resulta excesivamente oneroso el negocio para el deudor. Es posible que muchos de esos clientes no vayan a alquilar las viviendas, perdiendo el negocio todo el valor para el comprador, el contrato pierde toda su finalidad.

En segundo lugar, nos encontramos con el artículo 1124 del CC. Este artículo faculta a las partes para accionar la resolución del contrato, facultad que se aplica a los contratos con obligaciones recíprocas (contratos bilaterales), como en este caso sería el pago del precio de las viviendas por parte del Sr. Peláez y la entrega de las viviendas por parte de la promotora. Tal facultad consiste en un desistimiento de la relación derivada del contrato.

La doctrina y jurisprudencia anteriormente exigía la existencia de culpabilidad por una de las partes contratantes para poder aplicar el artículo 1124 del CC. Se establecía que, ante un caso fortuito como el que nos podríamos encontrar ahora mismo, no se podría aplicar este artículo, sino que se extingue de forma automática la obligación de la contraparte, quedando exenta de cumplir con su deber, sin ser necesario la resolución del contrato.

A este respecto, procede mencionar de nuevo la Sentencia del Tribunal Supremo nº 344/1994 de 20 de abril, que considera, en contraposición a la jurisprudencia y doctrina más antigua, que se puede pedir la resolución del contrato por aplicación del art. 1124 y que, al

no existir culpabilidad por la parte contratante que no puede cumplir con su obligación por el surgimiento de una imposibilidad sobrevenida, no se le puede exigir una indemnización.<sup>19</sup>

En este sentido también nos encontramos con la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2006: *“Por esta razón debe prestarse atención al argumento deducido por el recurrente en denuncia de que la sentencia recurrida desconoce y confunde la resolución procedente en el caso, que no puede basarse en el incumplimiento como determinante de la facultad de resolución que configura el artículo 1124 del Código civil , pues, en puridad, no hubo un incumplimiento resolutorio, sino una imposibilidad sobrevenida fortuita de la prestación que, desde luego, puede fundamentar la resolución solicitada, ante la frustración del fin del contrato, pero no justifica la indemnización acordada sobre la base de aplicación de una cláusula penal prevista, precisamente, para el supuesto de incumplimiento.”*

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo nº 333/2014 de 30 de junio, en relación con la facultad de resolución del artículo 1124 ha definido lo siguiente: *“Con relación a la resolución de la obligación ( artículo 1124 del Código Civil ) la principal dificultad a la hora de la diferenciación se manifiesta principalmente en la categoría del incumplimiento esencial. En efecto, en el campo jurisprudencial este tipo de incumplimiento ha venido siendo definido como "la falta de obtención de la finalidad perseguida", "la frustración de las legítimas expectativas o aspiraciones" e inclusive "como la quiebra de la finalidad económica o frustración del fin practico perseguido".*

La situación que ha devenido resulta ajena a lo pactado entre las partes, no concurre culpa por parte del comprador, podría considerarse como una situación sobrevenida e inesperada que permitiría la resolución del contrato, pero como se ha mencionado en cuestiones jurídicas anteriores, esto no está del todo claro ya que existen teorías de diversos autores que consideran que esta situación sí era previsible y se podrían haber tomado medidas con anterioridad para mitigar sus efectos negativos.

---

<sup>19</sup> SERVILEGAL ABOGADOS, “Resolución, incumplimiento, imposibilidad sobrevenida de la prestación y *cláusula rebus sic stantibus*”, Madrid, 2019.

La consecuencia de esta situación conlleva unos efectos que inciden gravemente en todos los aspectos de nuestras vidas, además de muy gravemente en el ámbito económico, por ello, resultaría excesivamente oneroso para el comprador, el Sr. Peláez, llevar a cabo la celebración del contrato de opción de compra. La base o finalidad del contrato tras esta situación se ha perdido, la finalidad económica en que se basaba dicho contrato ha quedado frustrada o completamente inalcanzable, la base del negocio se ha visto afectada por una causa ajena a él, no ha existido mala fe por parte del Sr. Peláez.

En conclusión, al amparo del artículo 1124 del CC y la teoría de la base del negocio, considero que habría base jurídica para defender que el Sr. Peláez puede pedir la resolución del contrato de opción de compra, no obstante, con carácter previo se debería intentar una modificación del contrato, y, solo ante la negativa del comprador, proceder a una resolución contractual.

#### **CUESTIÓN JURÍDICA 5**

**¿Cuál será la situación del Sr. Peláez si no comparece a la firma de la escritura pública de compraventa en la Notaría acordada el 7 de mayo de 2020 ¿Qué opciones tiene?**

Si no comparece a la firma de la escritura pública de compraventa en la Notaría el día 7 de mayo no sucedería nada perjudicial para ninguna de las partes respecto al contrato de compraventa. El Sr. Peláez no puede comparecer debido a la prohibición expresa por parte del gobierno que no permite viajar, excepto en supuestos excepcionales que se encuentren enumerados en el artículo 7.1 del Real Decreto 463/2020, aprobado como consecuencia del estado de alarma, es decir, nos encontraríamos ante un supuesto de fuerza mayor. La causa de viaje del Sr. Peláez no se encontraría entre las causas permitidas en dicho artículo.

Adicionalmente, el plazo ha quedado suspendido, no existe obligación para las partes de comparecer en la Notaría en dicha fecha (7 de mayo de 2020), es decir, hay una extensión del plazo, debe llegar a un acuerdo con el vendedor para extender la fecha de vencimiento. Como ha sido expuesto en la cuestión jurídica número tres, los plazos de prescripción y

caducidad se encuentran suspendidos mientras dure el estado de alarma y sus respectivas prórrogas, como así ha quedado establecido en la Disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

Por tanto, lo que deberían hacer las partes es fijar una nueva fecha para comparecer en la Notaria y firmar la escritura pública de compraventa. El Sr. Peláez puede hacerlo mediante el envío de una carta vía burofax al vendedor, poniendo de manifiesto la imposibilidad de desplazarse a la Notaría por la prohibición del Real Decreto 463/2020 que declara el estado de alarma, emplazando a la otra parte para poner un nuevo plazo para la firma de la escritura. Es muy importante que dicho acuerdo se haga por escrito, no es recomendable llegar a acuerdos verbales. En caso de que el comprador quisiera resolver el contrato, podría utilizar esa misma carta en la que alega la circunstancia sobrevenida para dar por resuelto el contrato.

## **BLOQUE II. ARRENDAMIENTO.**

### **CUESTIÓN JURÍDICA 6**

**Si finalmente el Sr. Peláez adquiere al menos una vivienda, ¿puede el cliente chino invocar la cláusula *rebus sic stantibus* para rebajar en un 30% el precio del alquiler?**

En la presente cuestión podría remitirme a la cuestión número dos del presente trabajo. Gran parte de la doctrina y jurisprudencia que podemos encontrar rechaza la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* ante la bajada de los precios de mercado para solicitar una reducción del precio de los contratos arrendamiento de larga duración, como sería el supuesto en el que nos encontramos, ya que es considerado un riesgo implícito dentro del contrato que debe asumir el comprador y no como una circunstancia imprevisible. El Tribunal Supremo establece que la cláusula no podría ser de aplicación cuando han variado los precios de mercado tras una alteración de las circunstancias.

Véase en este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2012 (RJ 2012, 4714) que afirma lo siguiente: *“el transcurso del tiempo en contratos de tan prolongada duración como son los de arrendamiento, y la transformación económica de un país,*

*producida, entre otros motivos, por dicho devenir, no puede servir de fundamento para el cumplimiento de los requisitos requeridos por la jurisprudencia para llegar a la existencia de un desequilibrio desproporcionado entre las prestaciones fundado en circunstancias imprevisibles, pues las circunstancias referidas no pueden tener tal calificación; en efecto, el contrato suscrito por los litigantes, en previsión, ya desde su inicio, de la gran duración del arrendamiento, contiene cláusulas de actualización de renta y, con la objetivo de evitar los desequilibrios desproporcionados derivados de la duración de los contratos de arrendamiento en general, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 integra normas de actualización de renta, como indica la demandada en este recurso”.*

Pues bien, la actual crisis ha provocado la bajada de los precios de los inmuebles significativamente, por ello, no sería justo para los clientes chinos pagar el mismo precio por el alquiler de un inmueble cuando, debido a la situación que estamos viviendo, los precios tanto de compra, como de alquiler han bajado significativamente. Como hemos analizado en la segunda cuestión jurídica del presente trabajo, considero que podrían existir razones para que los clientes puedan invocar mediante la cláusula *rebus sic stantibus* una modificación del contrato con reducción del precio de alquiler justificando su invocación en un cambio de las circunstancias.

Asimismo, como ha sido expuesto en la primera cuestión jurídica, la cláusula *rebus sic stantibus* se aplica a los contratos de tracto sucesivo o de ejecución diferida, y, en este caso, nos encontramos ante un contrato de arrendamiento y no ante un contrato de opción de compra, en los que la jurisprudencia difícilmente permite la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Los contratos de arrendamiento son contratos de tracto sucesivo, por la que una parte, el arrendador en este caso, se obliga a prestar el uso y disfrute de una cosa, las viviendas, a cambio de que la otra parte, el arrendatario, pague un precio cierto por ese uso y disfrute durante un largo periodo de tiempo. Por tanto, se podría considerar cumplidos los requisitos principales para la aplicación de dicha cláusula se cumple en la presente cuestión, además de haber sucedido la presente circunstancia que ha provocado la reducción de los precios de mercado, no debiendo ser este riesgo imputable al comprador.

En mi opinión, considero que existe base razonable para sostener que los clientes tendrían derecho a invocar la cláusula *rebus sic stantibus*, pedir una modificación del contrato

con una rebaja del 30% del precio de alquiler. De saber lo que iba a suceder, seguramente los clientes chinos no habrían firmado un contrato de arrendamiento por el precio inicial.

### **BLOQUE III. CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.**

#### **CUESTIÓN JURÍDICA 7**

**¿Tiene el Sr. Peláez derecho a resolver su contrato de transporte aéreo? En caso afirmativo, ¿tiene derecho a la devolución del precio anticipado y a rechazar el Bono que le ofrece la Compañía, y en qué términos?**

En primer lugar, para saber qué normativa es aplicable ante esta cuestión habría que analizar ante qué tipo de contrato nos encontramos. Nos encontramos ante un contrato de prestación de servicios, y dentro de ello, habría que diferenciar si nos encontramos ante un viaje combinado o no.

Un viaje combinado consiste en la prestación de al menos 2 servicios, como, por ejemplo, avión, alojamiento u otros servicios turísticos, con independencia de que estos servicios sean ofrecidos por diferentes proveedores o compañías. La Administración Pública con el fin de evitar fraudes por parte de las agencias, también considera que es un viaje combinado los contratados de forma individual, esto es, realizar diferentes facturas de forma individualizada de avión, hotel o alquiler de coche, para el mismo viaje, pero todos ellos realizados por la misma empresa organizadora de viajes. Así, lo que está realizando la empresa es un viaje combinado enmascarado.

En el presente supuesto no nos encontraríamos ante un viaje combinado, el Sr. Peláez no ha realizado sus reservas a través de ninguna empresa mayorista o minorista de organización de viajes, todas sus reservas tanto de avión, alojamiento y alquiler de coche las ha realizado por su cuenta, sin ningún sujeto intermediario y de forma individual, por tanto, nos encontramos ante un viaje independiente.

La legislación de la Unión Europea, en relación a la protección de los consumidores y usuarios no regula ni las condiciones ni las consecuencias de la cancelación de servicios

individuales. Por lo tanto, sus derechos como consumidor dependen del Derecho contractual nacional.

Al encontrarnos ante tres contratos de servicios individuales tenemos que acudir a la legislación nacional vigente en el presente momento. Ante la actual situación de emergencia de salud pública se han aprobado numerosos Reales Decretos con el fin de mitigar las consecuencias negativas que va a conllevar tanto en el ámbito económico como social. En esta cuestión entra en aplicación el Real Decreto-Ley 11/2020, de 21 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, concretamente el artículo 36.1 del mismo.

Este nuevo Real Decreto-Ley tiene como finalidad, en primer lugar, la adopción de una nueva serie de medidas de carácter social dirigidas al apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables, haciendo especial hincapié en aquellos que más lo necesitan; y, en segundo lugar, la puesta en marcha de un conjunto de medidas de diversa naturaleza con impacto directo en el refuerzo de la actividad económica, así como actuaciones encaminadas a apoyar a empresas y autónomos.<sup>20</sup>

Por tanto, los pasajeros que se encuentren ante esta situación, que las aerolíneas no han cancelado el vuelo mientras nos encontramos en estado de alarma, pero los pasajeros no pueden realizar el viaje por las restricciones impuestas por el gobierno, se deben poner en contacto con la compañía aérea y comunicarle su intención de no embarcar dada la prohibición de viajar.

En el presente caso, el viaje que tenía programado el Sr. Peláez no se encontraba dentro de las circunstancias autorizadas por el artículo 7.1 del Real Decreto 463/2020, era un viaje por placer a Palma de Mallorca para celebrar la compraventa, por tanto, este supuesto no se encontraba dentro de los permitidos para viajar en el estado de alarma, aunque su vuelo no estuviera cancelado por la compañía. Entendemos que se trata de un caso de fuerza mayor, pero como señalamos, el viajero debe disponer de acreditación de haber hablado con la aerolínea y que avisara de que no iba a volar. Si esto sucede, al igual que ocurre con todos

---

<sup>20</sup> Real Decreto-Ley 11/2020, de 21 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

los vuelos que han sido y serán cancelados mientras permanezcan las restricciones de desplazamiento, la aerolínea debe ofrecer a sus clientes bien el reembolso del billete, o bien un bono con una cantidad idéntica a la de los billetes que no puede usar con motivo del estado de alarma. Por ello, entendemos que el Sr. Peláez tiene derecho a la resolución de su contrato de transporte aéreo si realiza las pautas que han sido explicadas en este apartado.

Respecto a la aceptación de bonos, de la redacción del artículo 36.1 de la presente norma se desprende que los consumidores no tienen la obligación de aceptar las alternativas ofrecidas por la compañía. Lo que en realidad pretende la norma, el Real Decreto-Ley 11/2020, es intentar suspender la resolución del contrato durante el plazo señalado en su artículo 36.1 (60 días), haciendo que primero sea necesario un periodo de negociación con la compañía y que el comprador considere esa alternativa de aceptar un bono. Esta claro que la finalidad de esta norma es conservar el contrato, en un intento de que las empresas no se vean obligadas a tener que realizar en el mismo momento todos los reembolsos de los servicios que se han visto afectados y así evitar que la empresa se quede sin liquidez.

Por último, respecto al comienzo del cómputo del plazo para solicitar la resolución de este tipo de contratos de prestación de servicios, existen dudas sobre ello. Según queda establecido en Real Decreto-Ley 11/2020, empieza a contar desde que surge la imposibilidad de ejecución del servicio. Si bien es cierto, su redacción no es del todo clara, puede llevar a confusión. Debido a ello, hay algunos autores que han comentado el artículo 36.1 del presente Real Decreto-Ley y, en concreto, desde cuando empieza a contar el plazo. Parece ser que la teoría más acertada a este respecto es, que resultaría necesario que primero trascurra el plazo de 60 días de negociaciones entre las partes para que el consumidor pueda ejercitar la acción de resolución y, posteriormente, empiece a contabilizar el plazo de caducidad 14 días para ejercitar dicha acción.<sup>21</sup>

En conclusión, creemos que el Sr. Peláez tendría derecho a resolver su contrato de transporte aéreo debido a una imposibilidad manifiesta y no aceptar ningún bono ofrecido por la compañía, forzando el reembolso del precio pagado. Para ello, tiene que cumplir con los requisitos del art. 36.1, esto es, negociar alternativas a la resolución del contrato con

---

<sup>21</sup> MARÍN LÓPEZ, M.J. "Efectos del COVID-19 en los contratos con consumidores: El art. 36 del Real Decreto-Ley 11/2020. Universidad de Castilla La-Mancha, 2020.

durante un periodo de 60 días con la compañía. Tras ello, si el consumidor no ha aceptado la alternativa ofrecida por la compañía, ostenta un periodo de 14 días para pedir la resolución de contrato de prestación de servicio. Además, tendría derecho en un plazo de otros 14 días a obtener el reembolso de lo que pagó en la misma forma que se efectuó el pago.<sup>22</sup>

## **CUESTIÓN JURÍDICA 8**

**¿Tiene el Sr. Peláez derecho a la devolución inmediata del precio anticipado de su reserva de hotel? ¿Puede el hotel obligarle a negociar una posible devolución del precio mediante un bono?**

El estado de alarma fue decretado el pasado 14 de marzo por el gobierno mediante el Real Decreto 463/2020, posteriormente, el 19 de marzo el gobierno aprobó la Orden SND/257/2020, por la que se declara la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 10.6 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

El Sr. Peláez reservó su estancia en el hotel el 7 de marzo, reserva que fue realizada para el día 7 de abril. En dicha fecha, 7 de abril, aún continuaba el estado de alarma, que fue prorrogado por el gobierno en varias ocasiones, por tanto, se encontraba dentro del periodo vigente de la Orden que declaraba el cierre de los alojamientos turísticos, además de dentro del plazo del estado de alarma en el cual se encontraba prohibido realizar viajes a no ser que fueran por ciertos motivos que estuvieran permitidos en artículo 7.1 del Real Decreto 463/2020. Este no era el caso del Sr. Peláez, su viaje a Palma de Mallorca era simplemente por placer.

Asimismo, el Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en su sección 3ª de medidas de protección de los consumidores establece lo siguiente:

*“En un contexto excepcional como el actual, es necesario dotar a los consumidores y usuarios de los mecanismos que garanticen sus derechos y su protección.*

---

<sup>22</sup> ÁLVAREZ LATA, N. “¿Está el consumidor obligado a aceptar una oferta alternativa razonable?”, Universidad de A Coruña, 2020.

*Para ello, se adoptan diferentes medidas aplicables a los contratos de compraventa de bienes y de prestación de servicios, sean o no de tracto sucesivo, cuya ejecución sea imposible como consecuencia de la aplicación de las medidas adoptadas en la declaración del estado de alarma. En estos casos, los consumidores y usuarios podrán ejercer el derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días.*

*Por su parte, en el caso de la prestación de servicios que incluyan a varios proveedores, como los viajes combinados, el consumidor o usuario podrá optar por solicitar el reembolso o hacer uso del bono que le entregará el organizador o, en su caso, el minorista. Dicho bono lo podrá utilizar en el plazo de un año desde la conclusión del estado de alarma. En caso de no utilizarse durante ese periodo, el consumidor podrá ejercer el derecho de reembolso.”*

Por otro lado, el artículo 36.1 del mismo Real Decreto-Ley, establece lo siguiente: *“Si como consecuencia de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma los contratos suscritos por los consumidores y usuarios, ya sean de compraventa de bienes o de prestación de servicios, incluidos los de tracto sucesivo, resultasen de imposible cumplimiento, el consumidor y usuario tendrán derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días. 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, sobre la base de la buena fe, una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato. Las propuestas de revisión podrán abarcar, entre otras, el ofrecimiento de bonos o vales sustitutorios al reembolso. A estos efectos, se entenderá que no cabe obtener propuesta de revisión cuando haya transcurrido un periodo de 60 días desde la imposible ejecución del contrato sin que haya acuerdo entre las partes sobre la propuesta de revisión.”*

Pues bien, si se ordena el cierre de los establecimientos turísticos, no hay prestación del servicio contratado por el Sr. Peláez, por tanto, si no se presta el servicio, el cliente tiene el derecho de obtener el reembolso del dinero pagado por ello. Sin embargo, no tiene derecho a obtenerlo de inmediato, ya que el artículo que acabamos de mencionar dispone que primero debe existir un periodo de negociación entre las partes para la revisión de dicho contrato, y, si tras ello no han llegado a ningún acuerdo, se procederá a la devolución del dinero.

Respecto a la obligación de aceptar el bono, como ya hemos dispuesto en la pregunta anterior, el Sr. Peláez no estaría obligado a aceptar el bono que le ofrezca la compañía hotelera, el mismo artículo establece la posibilidad por parte de la compañía al ofrecimiento de bonos o vales sustitutorios, pero no impone su obligación de aceptarlos. La compañía podrá ofrecer dichos bonos o vales como propuesta alternativa a la devolución del precio, todo ello con un plazo máximo de 60 días, si pasados esos 60 días sin que el consumidor haya aceptado su alternativa o no se obtenga una propuesta de revisión que restaure la reciprocidad de intereses del contrato, la compañía debe reembolsar los importes abonados en la misma forma en que se realizó el pago en un plazo máximo de 14 días. No obstante, la empresa podrá descontar los gastos ocasionados por el reembolso, que deberán estar convenientemente desglosados y que no pueden suponer una penalización para el consumidor.

### **CUESTIÓN JURÍDICA 9**

**¿Puede el Sr. Peláez resolver su contrato de alquiler de vehículo y obtener el reembolso pleno de lo pagado, pese a que en la reserva se habían pactado comisiones por cancelación?**

En primer lugar, hay que analizar qué son las comisiones por cancelación. La comisión por cancelación es una cláusula contenida en el contrato, por la cual, se pacta el pago de una cantidad de dinero en el caso de que el alquiler del coche sea cancelado antes de la fecha de finalización del contrato.

Pues bien, si no nos encontráramos ante esta situación concreta, sino que simplemente el Sr. Peláez hubiese decidido cancelar el viaje por otras cuestiones de índole personal, al estar pactadas en el contrato estas comisiones por cancelación, no tendría derecho a obtener el reembolso integro de lo pagado, sino que se le descontaría la cantidad establecida en la comisión por cancelación.

Pese a que en la reserva se pactaron comisiones por cancelación en el contrato de alquiler de coche entre el Sr. Peláez y la compañía Hertz, seguimos ante un caso de fuerza mayor, una imposibilidad sobrevenida que le impide realizar su viaje a Palma de Mallorca en virtud del artículo 7.1 del Real Decreto-Ley 463/2020.

Asimismo, para la obtención del reembolso de su contrato de alquiler de vehículo sería de aplicación la misma normativa que en las preguntas anteriores, el artículo 36.1 del Real Decreto-Ley 11/2020, en virtud del cual debe iniciar un periodo de negociación con la compañía Hertz en el que durante el periodo de 60 días le pueden ofrecer una serie de alternativas para la compensación por la no prestación del servicios, si tras dicho periodo no llegan a un acuerdo, el Sr. Peláez tendrá el derecho a obtener el reembolso de lo pagado.

En conclusión, considero que sí podría el Sr. Peláez obtener el reembolso de lo pagado sin que sean descontadas estas comisiones que habían sido pactadas, pero no podría obtener el reembolso pleno de lo pagado, ya que la empresa podrá descontar los gastos ocasionados por dicho reembolso como ha sido explicado en las cuestiones anteriores.

### **CUESTIÓN JURÍDICA 10**

**¿Cuál habría sido la solución aplicando las normas civiles ordinarias, en ausencia del artículo 36.1 del Real Decreto-Ley 11/2020?**

El art. 36.1 del Real Decreto-Ley 11/2020 establece que en caso de imposibilidad de la prestación del servicio se ha de presentar una reclamación en el plazo de 14 días desde que se tiene conocimiento de la imposibilidad de ejecución o cumplimiento del contrato, la empresa puede ofrecer un bono o vale sustitutorio del reembolso y, hasta transcurridos 60 días desde la imposible ejecución si el sujeto que no puede disfrutar del servicio no acepta ninguna de las alternativas ofrecidas por la compañía, tendrá derecho al reembolso de lo pagado.

El artículo 36 del Real Decreto-Ley 11/2020 deja sin efecto lo dispuesto en:

- “El artículo 21.1, párrafo 2º del TRLGCYU: “La devolución del precio del producto habrá de ser total en el caso de falta de conformidad del producto con el contrato, en los

términos previstos en el título V del libro II”.

- El artículo 66 bis 3 del TRLGCYU: “Cuando se haya resuelto el contrato, el empresario deberá proceder a reembolsar, sin ninguna demora indebida, todas las cantidades abonadas por el consumidor y usuario en virtud del mismo”.
- El artículo 160.2 del TRLGCYU: “No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando concurren circunstancias inevitables y extraordinarias en el lugar de destino o en las inmediaciones que afecten de forma significativa a la ejecución del viaje combinado o al transporte de pasajeros al lugar de destino, el viajero tendrá derecho a resolver el contrato antes del inicio del mismo sin pagar ninguna penalización. En este caso, el viajero tendrá derecho al reembolso completo de cualquier pago realizado, pero no a una compensación adicional”.
- El plazo de prescripción para ejercitar la acción de resolución prevista en el artículo 1964 del CC.”<sup>23</sup>

Aplicando las normas ordinarias anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020, el reembolso del dinero se realizaría de forma inmediata en cuanto se produce la resolución del contrato, no como en aplicación del 36.1, que, como hemos visto, primero se deben realizar negociaciones con la compañía durante un periodo máximo de 60 días, en las que se proponen alternativas a la resolución del contrato, como son los bonos o vales.

Asimismo, el art 160.2 del TRLGCYU establece que el reembolso se realizará por completo. Actualmente con la aplicación del Real Decreto-Ley 11/2020, el reembolso no será por la cantidad completa, sino que la empresa o compañía podrá descontar los gastos relativos al reembolso, que deberán estar correctamente desglosados.<sup>24</sup>

Por último, ha quedado establecido en virtud del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, en su Disposición adicional cuarta, que los plazos de caducidad y prescripción se encuentran suspendidos mientras se encuentre vigente el estado de alarma y sus respectivas prórrogas, mientras que anteriormente sí se debían tener en cuenta estos plazos, por tanto,

---

<sup>23</sup> SÁNCHEZ GARCÍA, J. “Comentarios artículo 36 del RDL 1/2020 sobre el derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios”, 2020.

<sup>24</sup> SECRETARIA GENERAL DE CONSUMO Y JUEGO. “Derechos de consumidores y usuarios ante la situación provocada por el coronavirus (COVID-19), Madrid, 2020, p. 03.

si transcurre dicho plazo sin que se hubiese realizado la debida reclamación, el consumidor se quedaría sin derecho a obtener ningún reembolso.

En conclusión, la solución aplicando las normas civiles ordinarias hubiese sido completamente distinta, los plazos de caducidad y prescripción no hubiesen sido suspendidos, la realización del reembolso de lo pagado habría sido de manera inmediata y la cantidad reembolsada habría sido por su importe totalidad.

## VIII. CONCLUSIONES

Una vez analizados todos los hechos y problemas jurídicos planteados, entendemos, en primer lugar, que no es posible la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* ante la posible reducción del precio de opción de compra ya pagado, debido a que la opción ya se encuentra consumada, en cambio, si podríamos encontrar argumentos razonables para su aplicación sobre el ejercicio del contrato de opción de compra del Sr. Peláez.

La situación en la que nos encontramos podría permitir su aplicación a pesar de no cumplir con todos y cada uno de los requisitos para la aplicación de dicha clausula, debido a la circunstancia acaecida. Asimismo, también se podría considerar o justificar su aplicación ante la invocación de la cláusula para la reducción del precio del alquiler por los arrendatarios.

Finalmente, ante los contratos de prestación de servicios, el Sr. Peláez tendría derecho a obtener el reembolso tanto del avión, hotel y vehículo, aunque podría no ser completa, pudiendo las respectivas compañías descontar el coste de reembolso, en virtud de la nueva normativa aprobada como medida de protección a los consumidores y usuarios ante la pandemia mundial a la que hacemos frente.

En conclusión, lo que la nueva normativa pretende es la protección de la población en todos sus ámbitos, económico, personal y social para evitar y mitigar las consecuencias negativas ante la situación que vivimos lo máximo posible.

## IX. BIBLIOGRAFÍA

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

ÁLVAREZ LATA, N., “¿Está el consumidor obligado a aceptar una oferta alternativa razonable?”, A Coruña, 2020.

FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E., “La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales y la doctrina *rebus sic stantibus*. Génesis y evolución de un principio jurídico”, Valencia, 2016.

GARCÍA BOENTE-DÁVILA, G., “Fuerza mayor y cláusula “*rebus sic stantibus*”, 2020.

GARCÍA CARACUEL, M. “La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales. Teorías doctrinales relativas a la alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales”, 2014.

GONZÁLEZ CABRERA, I y GÓMEZ LOZANO, M., “Viajes, Bonos y COVID: algunas reflexiones transitorias”, Las Palmas de Gran Canaria, 2020.

MARÍN LÓPEZ, M.J. “Efectos del COVID-19 en los contratos con consumidores: El art. 36 del Real Decreto-Ley 11/2020. Universidad de Castilla La-Mancha, 2020.

LEONSEGUI GUILLOT, R.A. “Contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución por el cambio o alteración de las circunstancias”. 2012.

RODRÍGUEZ CARO, M.V. “Crisis económica y la moderna configuración jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus*”.

SÁNCHEZ GARCÍA, J. “Comentarios artículo 36 del RDL 1/2020 sobre el derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios”, 2020.

SANCIÑENA ASURMENDI, C. “La extinción de la opción de compra”.

SECRETARIA GENERAL DE CONSUMO Y JUEGO. “Derechos de consumidores y usuarios ante la situación provocada por el coronavirus (COVID-19)”, Madrid, 2020.

AGUERA, S y MARTÍN, A., “La cláusula “rebus sic stantibus” y otras fórmulas alternativas utilizadas en la jurisprudencia. Especial referencia a los recientes pronunciamientos judiciales”, 2014.