



**COMILLAS**

UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

# Máster Universitario de Acceso a la Abogacía

## Trabajo de fin de máster

Relaciones jurídico – privadas

Autor/a: María Ortega Beneit

Tutor/a: D. Fernando Bedoya

1.	RESUMEN .....	3
2.	ABSTRACT .....	3
3.	LISTADO DE ABREVIATURAS Y DEFINICIONES. ....	4
4.	OBJETO DEL INFORME.....	5
5.	ANTECEDENTES DE HECHO .....	8
6.	CUESTIONES JURÍDICAS PLANTEADAS .....	9
7.	ANÁLISIS JURÍDICO .....	10
	<b>Apartado primero: derecho de opción de compra, posibilidad de modificación o resolución del contrato.</b> .....	10
	A) Sobre la posibilidad de reducir el precio de la opción de compra y el precio del ejercicio de la opción debido al cambio significativo en las circunstancias por la aparición del covid-19 en nuestro país. ....	10
	<b>La cláusula Rebus Sic Stantibus.</b> .....	13
	Requisitos para la aplicación de la cláusula <i>Rebus Sic Stantibus</i> : .....	14
	Jurisprudencia anterior en relación con la cláusula rebus:.....	16
	Aplicabilidad al caso: .....	19
	Conclusión: .....	21
	<b>La fuerza mayor.</b> .....	22
	Concepto: .....	22
	Requisitos de aplicación:.....	23
	B) Sobre el derecho a la extensión o ampliación del plazo de ejercicio del derecho de opción de compra. ....	25
	C) Sobre la resolución del contrato de opción de compra. ....	29
	D) ¿Cuál sería la situación si el optante no comparece a la firma de la escritura pública de compraventa acordada el 7 de mayo de 2020? ¿Qué opciones tiene? .....	30
	E) Si finalmente el optante adquiere al menos una vivienda ¿Puede el cliente chino invocar la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> para rebajar el 30% del precio de alquiler? .....	31
	<b>Apartado segundo: viaje de ocio; derechos de los consumidores y usuarios.</b> .....	33
	F) Sobre su derecho a resolver su contrato de transporte aéreo y a la devolución del precio anticipado.....	39
	G) Sobre el derecho del Sr. Peláez a la devolución inmediata del precio anticipado de su reserva de hotel. ....	44
	H) Sobre el derecho de resolución del contrato de alquiler del vehículo y obtención del reembolso pleno de lo pagado pese a que en la reserva se había pactado el pago de comisiones por cancelación. ....	46
	I) Sobre la solución del caso en ausencia del artículo 36.1 del Real Decreto – Ley 11/2020. ....	47
8.	CONCLUSIONES .....	51

## 1. RESUMEN

El presente trabajo, dividido en dos partes, tiene por objeto, en primer lugar, el estudio de las posibles excepciones al principio *pacta sunt servanda* que rige la teoría general de los contratos. En segundo lugar, el análisis de las normas de protección de los consumidores y usuarios en materia de contratos aéreos, reservas en hoteles y otras actividades turísticas, así como los problemas que se plantean a los consumidores a raíz de la declaración del estado de alarma.

Habiendo delimitado el tema, se ha procedido a estudiar la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus* y la fuerza mayor. Además, en la segunda parte del trabajo se ha analizado la aplicación del art. 36 RD 11/2020 al presente caso.

El interrogante que ha orientado el estudio del asunto surge como consecuencia de la declaración del estado de alarma en nuestro país a raíz de la aparición del covid-19.

**Palabras clave:** Opción de compra, *rebus sic stantibus*, fuerza mayor, plazo, caducidad, estado de alarma, Real Decreto, consumidores y usuarios, contrato de transporte aéreo, TRLGDCU.

## 2. ABSTRACT

This study is divided into two parts. Firstly, the study of possible exceptions to the *pacta sunt servanda* principle which governs the general theory of contracts. Secondly, the analysis of consumer and user protection rules in the field of airline contracts, hotel reservations and other tourist activities, as well as the problems that consumers have as a result of the declaration of the state of alarm.

Having identified the subject, the doctrine of the *rebus sic stantibus* clause and force majeure was examined. Furthermore, in the second part of the work, the application of art. 36 RD 11/2020 to the present case has been analysed.

The question that has guided the study of the issue arises as a consequence of the declaration of the state of alarm in our country following the appearance of covid-19.

**Key words:** Sale and purchase option, *rebus sic stantibus*, force majeure, term, caducity, state of alarm, RD, consumers and users, airline contract, TRLGDCU.

### 3. LISTADO DE ABREVIATURAS Y DEFINICIONES.

- **Art.:** Artículo
- **BOE:** Boletín Oficial del Estado
- **CC:** Código civil
- **CC.AA:** Comunidad Autónoma
- **CE:** Constitución española
- **Covid:** Coronavirus
- **Covid-19:** Coronavirus
- **D.:** Don
- **LO:** Ley orgánica
- **Promotora:** El ladrillo del paraíso, S.L.
- **Rebus:** Rebus Sic Stantibus
- **RD:** Real Decreto
- **STS:** Sentencia del Tribunal Supremo
- **Sr.:** Señor
- **Orden TMA:** Transportes, Movilidad y Agenda
- **TRLGDCU:** Texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios
- **TS:** Tribunal Supremo
- **UE:** Unión europea

#### 4. OBJETO DEL INFORME

En el presente informe jurídico se analiza el impacto que la crisis del coronavirus tiene sobre nuestra sociedad en los distintos ámbitos. Más concretamente, se examina la relevante incidencia de la pandemia sobre la esfera de los contratos, tanto por la caída de los ingresos en los hogares, como por las limitaciones establecidas por el gobierno tras la declaración del estado de alarma, las cuales conllevan la suspensión forzosa o restricción de ciertas actividades.

Por otro lado, se estudiará el impacto del covid - 19 en los viajes y el turismo. Esencialmente, en aquellos viajes que se encontraban programados durante el plazo que permaneció en vigor el estado de alarma que se declaró el 14 de marzo de 2020 en nuestro país, y que, debido a las limitaciones que supuso, salvo contadas excepciones, fueron cancelados.

Para el análisis de las cuestiones anteriores, se ha procedido a estudiar la vigencia o no de las obligaciones contractuales durante el estado de alarma. Además, se ha investigado sobre la posibilidad de ampliación del plazo pactado para firmar los contratos, y las excepciones al principio *pacta sunt servanda*.

En relación con los contratos, el informe se ha focalizado en los contratos de compraventa y opción de compra, así como los contratos de arrendamiento y el impacto que la crisis del coronavirus tiene sobre los mismos. Resulta paradigmático el caso de la opción de compra por el plazo que se da para la firma del mismo. En este caso concreto, el plazo para ejercitar el derecho de opción de compra se ve afectado por la declaración del estado de alarma, y, por ello, vamos a estudiar cómo la publicación en el Boletín Oficial del Estado del Real Decreto 463/2020 le afecta.

Respecto del ámbito contractual, en nuestro país prima la regla de los artículos 1091 CC<sup>1</sup> y 1258 CC<sup>2</sup> *pacta sunt servanda*, es decir, "lo pactado obliga", lo cual quiere decir que lo pactado debe ser puntualmente cumplido por las partes contratantes, sin excusa ni pretexto. Sin embargo, se ha planteado la posibilidad de romper con la fuerza vinculante de lo pactado entre las partes debido al coronavirus.

Para analizar esta posibilidad vamos a estudiar los llamados remedios contractuales (casos donde la regla anteriormente citada no se aplica a rajatabla); estos son, la cláusula *rebus sic stantibus* y la fuerza mayor. La cláusula *rebus sic stantibus* es un aforismo latino que se traduce como "estando así las cosas". Se aplica como excepción al principio general del obligado cumplimiento de lo libremente estipulado en cualquier negocio jurídico, siempre que se den acontecimientos extraordinarios e imprevisibles que supongan una situación excesivamente gravosa para una de las partes, convirtiéndose su cumplimiento en imposible. La aplicación de esta cláusula podrá conllevar, dependiendo del caso, la resolución del contrato o una modificación de las obligaciones que derivan del mismo.

A modo de introducción, enunciaremos los requisitos para la aplicación de la cláusula citada en el párrafo anterior: desaparición de la base objetiva del negocio, alteración extraordinaria de las circunstancias y una desproporción exorbitante entre las prestaciones que provoque que el contrato se convierta en inasumible para una de las partes (pues, de otra forma, se estaría dejando en manos de una de las partes asumir su obligatoriedad o no asumirla, así como el cumplimiento de sus compromisos contractuales).

Además, vamos a estudiar cómo afecta el Real Decreto 463/2020 al plazo para ejercitar el derecho de opción de compra; en concreto, nos interesa analizar la disposición adicional 4ª del citado Real Decreto. Esta disposición señala que los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos

---

<sup>1</sup> "Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos."

<sup>2</sup> "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".

durante la vigencia del estado de alarma. Todo lo anterior se comprende al estudiar el caso práctico que nos interesa.

Por otro lado, la cancelación de viajes que estaban programados y reservados con antelación a la declaración del estado de alarma afectó a multitud de sujetos que de forma sorpresiva se encontraron con la imposibilidad de desplazarse al existir restricciones a la libre circulación de las personas. Hemos de tener en cuenta que, como ya dijimos anteriormente, el Real Decreto Ley 463/2020 limita expresamente la libre circulación de las personas en su artículo 7. Para el análisis de este caso que nos ocupa hemos de ver si el viaje que se nos plantea en el supuesto es un viaje combinado o no. Si el requirente tendrá derecho a la devolución del importe íntegro, o, por el contrario, deberá aceptar un bono canjeable en otro momento; y el plazo para solicitar esta devolución, entre otras cosas.

Por tanto, y a la vista de esta calamitosa situación vamos a centrarnos en el estudio de la legislación existente hasta el momento, así como de los Reales Decretos y Órdenes Ministeriales publicados durante el estado de alarma y aplicables al caso.

## 5. ANTECEDENTES DE HECHO

A continuación se exponen los antecedentes de hecho de los cuales derivan las cuestiones jurídicas concretas que se deben resolver en el informe.

- I. D. Antonio Peláez, reconocido inversor madrileño, tiene como objetivo la adquisición viviendas en la costa para su posterior arrendamiento a clientes extranjeros. Encuentra un sustancioso negocio en las Islas Canarias (Tenerife), consistente en la compraventa de diez viviendas unifamiliares con el fin de arrendarlas, a largo plazo, a clientes provenientes de China.
- II. D. Antonio decide comprar estas viviendas a una promotora denominada "El Ladrillo del paraíso S.L", pues las encuentra adecuadas y convenientes para el negocio que quiere llevar a cabo. Se trata de veinte viviendas, de las cuales le gustaría adquirir diez para su negocio.
- III. El comprador desea adquirir dichas propiedades, pero para ello necesita un plazo para la obtención de financiación, así como para asegurar el negocio de arrendamiento de dichas viviendas a los clientes provenientes de China. Para ello la Promotora ofrece a D. Antonio un derecho de opción de compra durante el plazo de dos meses; posteriormente, ejercitado el derecho de opción por el optante, se fija el día 7 de mayo para la firma de la escritura de compraventa ante notario.
- IV. El precio del derecho de opción de compra es de 1 millón de euros, y el precio para ejercitar esa opción y adquirir las viviendas que son de su interés es de 10 millones de euros. Lo que supone un total de 11 millones de euros que habrán de abonarse antes de 7 de mayo del año 2020.
- V. Con objeto de celebrar la compraventa de viviendas y el posterior negocio de arrendamiento Don Antonio planifica un viaje a Palma de Mallorca el 6 de abril del mismo año, y prepara todo lo necesario para disfrutar del viaje: compra un billete de avión, alquila un coche en Hertz para aprovechar su estancia en la isla, y reserva una habitación de hotel durante 13 noches (del 6 al 19 de abril).
- VI. El 14 de marzo, por motivos sanitarios, se declara el estado de alarma en nuestro país y se prohíbe la realización de viajes. Además, la crisis sanitaria conlleva otra crisis, la económica, lo que dificulta el negocio del Sr. Peláez. La falta de liquidez, además de la imposibilidad de presentarse el 7 de mayo en la notaria para firmar el contrato suponen un problema de gran envergadura para D. Antonio. A todo ello hay que



sumarle un nuevo inconveniente: la desaparición de los clientes chinos y la imposibilidad, por tanto, de firmar los contratos de arrendamiento a largo plazo. Tan solo permanece un cliente que invoca la cláusula *rebus sic stantibus* para obtener una rebaja del 30% en el precio de arrendamiento de la vivienda.

VII. Por otro lado, la declaración del estado de alarma el día 14 de marzo impide al comprador viajar a Palma de Mallorca a celebrar el éxito del negocio que pensaba llevar a cabo, y, aunque el vuelo no ha sido cancelado, no le permiten viajar y el hotel está completamente cerrado.

## 6. CUESTIONES JURÍDICAS PLANTEADAS

De acuerdo con los antecedentes de hecho expuestos, se suscitan las siguientes cuestiones jurídicas:

- La posibilidad de incumplimiento del principio *pacta sunt servada* por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* o la fuerza mayor, con objeto de modificar o resolver el contrato de opción de compra.
- La facultad de ampliación del plazo de ejercicio de opción de compra.
- Las opciones del Sr. Peláez debido a la imposibilidad de comparecer a la firma de la escritura pública de compraventa.
- La posibilidad de recuperar el dinero abonado para llevar a cabo el viaje de ocio (vuelos, reserva de hotel, reserva de un coche de alquiler).

## 7. ANÁLISIS JURÍDICO

### **Apartado primero: derecho de opción de compra, posibilidad de modificación o resolución del contrato.**

- A) Sobre la posibilidad de reducir el precio de la opción de compra y el precio del ejercicio de la opción debido al cambio significativo en las circunstancias por la aparición del covid-19 en nuestro país.

La situación ante la cual nos encontramos en la actualidad, como consecuencia del covid-19, está provocando cuantiosos daños económicos y duras consecuencias en todos los sectores. Esto nos lleva a preguntarnos si el principio general de obligado cumplimiento de lo pactado entre las partes (*pacta sunt servanda*) podría incumplirse por la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* o de la fuerza mayor.

El principio general de obligación de cumplimiento de lo pactado entre las partes que recoge, entre otros, el artículo 1.091 de nuestro Código Civil<sup>3</sup>, puede dar lugar a una serie de excepciones por razón de una alteración significativa en las circunstancias, para lo que deben darse cambios excepcionales e incluso extraordinarios en las condiciones de cumplimiento<sup>4</sup>. Esto podrá dar lugar a una extinción de lo pactado o a una modulación en el cumplimiento de las obligaciones.

Sin embargo, para proceder a analizar esta cuestión jurídica que se nos plantea, es necesario estudiar, en primer lugar, qué es una opción de compra y sus características. La opción de compra es un contrato unilateral en virtud del cual el concedente concede al optante la facultad exclusiva de decidir la celebración o no del contrato principal de compraventa. Es, por lo tanto, un contrato preparatorio del de compraventa, el cual no tiene regulación positiva en nuestro ordenamiento, pero sí de construcción jurisprudencial. Justamente es la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de abril de 2010<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> “Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos” (Código Civil español, 1889, Artículo 1.901)

<sup>4</sup> Recuperado de:

<https://www.uria.com/documentos/publicaciones/5895/documento/art011.pdf?id=8347>.

<sup>5</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 253/2010 de 23 Abr. 2010, Rec. 1059/2006.

la que otorga esta naturaleza de precontrato o contrato preparatorio del de compraventa al derecho de opción de compra:

*“El precontrato de opción es aquel por el que una de las partes atribuye a la optante el derecho de decidir la puesta en vigor de un contrato (normalmente, como en el presente caso, de compraventa) en un concreto plazo.”*

Además, conforme a la STS de 6 de abril de 2011:

*"el contrato de opción carece de una específica regulación en nuestro derecho, habiendo declarado esta Sala que constituye un convenio en virtud del cual una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, quedando sujeto a los pactos que libremente hayan estipulado las partes de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.255 del Código Civil. De ahí que sean las propias partes las que determinan las condiciones en que la opción ha de entenderse ejercida y, en consecuencia, perfeccionado el contrato mediante el consentimiento prestado por el comprador que se une al adelantado por el vendedor mediante la concesión del derecho de opción. Es por ello que, en definitiva, la cuestión se reconduce a la interpretación del contrato y a la forma en que las partes que lo otorgan han configurado tal derecho, siendo las mismas libres a la hora de establecer las condiciones para el ejercicio de tal opción".*

En cuanto a los requisitos para la existencia de este contrato de opción de compra, han sido definidos por la jurisprudencia, estableciendo, aparte de los generales a toda actividad contractual, los siguientes:

- la aceptación expresa del optante<sup>6</sup>;
- la determinación del plazo durante el cual se pueda ejercitar el derecho de opción<sup>7</sup>;
- y
- la determinación exacta del precio y del objeto de perfección del contrato<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 293/93 de 29 de marzo de 1993, Rec. 1971/1990.

<sup>7</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 503/93 de 18 de mayo 1993, Rec. 2247/1991.

<sup>8</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 764/1993 de 22 de septiembre de 1993, Rec. 2712/1990.

Además, el Tribunal Supremo establece entre los elementos la posibilidad de pago de una prima<sup>9</sup>:

*“sabido es que la opción de compra no aparece regulada suficientemente en el CC, aunque tenga reconocido su aspecto registral en el art. 14 RH, teniendo declarado esta Sala que debe entenderse como tal aquel convenio en virtud del cual una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante, así pues, constituyen sus elementos principales la concesión al optante del derecho a decidir unilateralmente respecto a la realización de una compra; la determinación del objeto, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición y la concreción de un plazo para el ejercicio de la opción, siendo por el contrario elemento accesorio el pago de la prima”.*

En este caso concreto nos encontramos con un derecho en exclusiva concedido al optante, que tiene, por tanto, la posibilidad de decidir unilateralmente si ejercer el derecho de opción de compra o no (en este caso, la adquisición de 10 viviendas unifamiliares situadas en la isla de Tenerife). El objeto del contrato de compraventa es, pues, las 10 viviendas unifamiliares mencionadas anteriormente.

Nos encontramos también con un plazo fijado para el ejercicio de la opción, pues la Promotora concede el plazo de 2 meses (de 7 de marzo a 7 de mayo) para que el optante pueda decidir si desea adquirir o no las viviendas.

En cuanto al precio de ejercicio del derecho de opción, esto es, de adquisición de los inmuebles, será de 10 millones de euros. El requirente deberá pagar, además, un millón de euros como prima por la opción. En total, pues, deberá pagar once millones de euros.

Se cumplen en este caso todos los requisitos necesarios para llevar a cabo un contrato de opción de compra conforme a las exigencias de nuestro más Alto Tribunal.

---

<sup>9</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 546/95 de 19 de abril de 1995, Rec. 1971/1993.

Sin embargo, el problema que se nos plantea es si tras la caída de los precios sufrida como consecuencia de la aparición del coronavirus nuestro cliente podrá solicitar una reducción del precio pactado.

Para resolver esta cuestión vamos a volver sobre la idea del principio general *pacta sunt servanda* y las posibles excepciones a este principio por motivo de un cambio sobrevenido en las circunstancias.

Como venimos diciendo, uno de los principios fundamentales del derecho civil en materia contractual es el denominado *pacta sunt servanda*, conforme al cual lo pactado obliga a las partes contratantes y debe ser cumplido puntualmente, sin excusa ni pretexto.

Esto es así por mor de los artículos 1091 y 1278 CC, a cuyo tenor lo pactado tiene fuerza de ley entre las partes contratantes, y el art. 1258 CC que lo extiende a todas las consecuencias que deriven del contrato conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Como consecuencia de esta obligatoriedad no puede dejarse el contrato al arbitrio de una de las partes, en virtud del artículo 1260 del Código Civil.

En relación con lo anterior, Don Antonio Peláez debería cumplir con el contrato de opción de compra en el plazo previsto y pagar el precio estipulado conforme a los artículos antes mencionados. Sin embargo, se analizará qué ocurre si nos encontramos ante un cambio trascendente en las circunstancias.

Esta irrevocabilidad del contrato cuenta con una serie de excepciones que nos interesa analizar exhaustivamente.

### **La cláusula *Rebus Sic Stantibus*.**

Esta cláusula procede de tiempos medievales y de ella se deriva que si sobreviene un cambio importante en el estado del hecho existente podrá el obligado resolver el contrato que se había convertido en demasiado oneroso para una de las partes. Este principio no se recoge en nuestro Código Civil. Sin embargo, esto no quiere decir que no se utilice en nuestros días, sino todo lo contrario pues ha sido rescatado por la jurisprudencia recientemente.

Nos interesa analizar esta cláusula para el supuesto que nos ocupa, pues se nos cuestiona acerca de la posibilidad de disminuir el precio de la opción de compra, así como el precio de ejercicio de la opción. Para ello veremos los requisitos que se exigen para la aplicación de esta cláusula, así como su cumplimiento en el caso, y su estudio jurisprudencial, pues en el caso que se somete a nuestra consideración la alteración de las circunstancias obedece a una crisis sanitaria motivada por la aparición de un virus que ha obligado a la declaración del estado de alarma en nuestro país, ante lo cual, no encontramos jurisprudencia sobre un supuesto de hecho idéntico, ni siquiera similar.

#### Requisitos para la aplicación de la cláusula *Rebus Sic Stantibus*:

La jurisprudencia del Tribunal Supremo determina los requisitos necesarios para la aplicabilidad de la cláusula *rebus sic stantibus*<sup>10</sup>:

1. Una alteración extraordinaria en las circunstancias:

*“la jurisprudencia ha insistido constantemente 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”.*

2. Circunstancia sobrevenida e imprevisible, es decir, que ninguna de las partes pudiera haberla tenido en cuenta en el momento de perfección del contrato. Además, debe haber una relación de causa efecto entre la aparición de la circunstancia sobrevenida y el incumplimiento del contrato.

Conforme a la jurisprudencia tradicional, se requiere que el cambio de circunstancias sea imprevisible, es decir, que las partes no hubieran podido tomar en consideración el cambio acaecido.

---

<sup>10</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de 1 de marzo de 2007, 18 de enero de 1996, 4 de febrero de 1994, 24 de junio de 1993 y 8 de julio de 1991.

Existe una tendencia a asimilar los conceptos de circunstancia extraordinaria o sobrevenida, sin embargo, las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1990 y de 27 de mayo de 2002 parecen otorgar otra significación al carácter extraordinario y señalan que determinada alteración no es extraordinaria porque es previsible, pero

*“una guerra, una catástrofe natural, incluso la crisis económica son factores extraordinarios aunque muchos de ellos previsibles, del mismo modo que no todo lo imprevisible —como la muerte temprana de una persona— es per se extraordinario. Si bien lo extraordinario es más difícil de prever y evitarse”.*

El requisito de imprevisibilidad es relativo pues dependerá de las condiciones personales de los contratantes; así lo que puede ser imprevisible para un no profesional puede no serlo para un profesional. En este sentido hemos de señalar que D. Antonio es un importante inversor inmobiliario, por lo que, conocedor de la alta volatilidad de este sector, debería conocer las fluctuaciones que se dan en este tipo de mercados; por lo tanto, para él los efectos de una crisis económica no debieran resultar imprevisibles.

3. Que el desequilibrio existente entre las partes torne en excesivamente oneroso para una de ellas. Esta excesiva onerosidad debe provocar la destrucción de la equivalencia de las prestaciones o convertir en inalcanzable la finalidad del contrato o negocio; es decir, que haya una alteración fundamental en el equilibrio del negocio.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014, señala 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 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)”.*

4. La cláusula *rebus sic stantibus* solo se aplicará en defecto de otro remedio. Es decir, que no exista otra forma de paliar los efectos de las circunstancias extraordinarias y sobrevenidas que hemos mencionado anteriormente.
5. Además, la Sentencia de 6 de marzo de 2020 señala textualmente:

*“El cambio de estas características que, bajo las premisas que establece la jurisprudencia, podría generar un supuesto de 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.”*

Por lo tanto, en virtud de la jurisprudencia del TS no será probable la aplicación a contratos de tracto único o de corto plazo.

#### Jurisprudencia anterior en relación con la cláusula rebus:

Habremos de tener en cuenta estos requisitos para determinar la posible aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a la problemática que le surge a nuestro consultante, quien, como ya hemos mencionado, quiere conseguir una rebaja en el precio de la opción.

Para estudiar el primero de ellos, es decir, si realmente se ha dado una alteración extraordinaria en las circunstancias, vamos a remontarnos a la jurisprudencia recaída con motivo de la crisis económica de 2008, por ser un supuesto parecido al encontrarnos actualmente con otra crisis derivada de la pandemia del coronavirus.

En el caso de la sentencia<sup>11</sup> mencionada anteriormente una pareja firmó con una promotora un contrato privado de compraventa; sin embargo, por aparición sobrevenida de la crisis económica de 2008 no pudieron obtener financiación para pagar el precio, por

---

<sup>11</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 820/2013 de 17 de enero de 2013, Rec. 1579/2010.



lo que demandaron a la parte contraria para que resolviese el contrato por imposibilidad de pagar el precio alegando la regla *rebus sic stantibus*.

En primera instancia se desestimó la demanda y se estimó la reconvenición de la promotora; sin embargo, la sentencia de apelación revocó la de primera instancia, estimando así la demanda interpuesta por el matrimonio, condenando a la promotora a devolver a los compradores las cantidades ya desembolsadas. Interpuesto recurso de casación por la promotora, el Tribunal Supremo estimó este en el sentido de revocar la sentencia de apelación y confirmar la de instancia. Lo anterior con base en la indebida apreciación por la sentencia de apelación de los presupuestos de aplicación de la regla *rebus sic stantibus*.

Pese a todo lo anterior el TS determina que la regla *rebus sic stantibus* podría ser aplicable en algunos casos relacionados con la crisis económica, y más en relación con la compraventa de viviendas, cuando concurren determinadas circunstancias que habrá que analizar en cada caso; sin embargo la posición del Tribunal Supremo con respecto a aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* en los contratos de opción de compra es muy restrictiva.

Es importante analizar otras sentencias de para ver la posible aplicación de la regla *rebus sic stantibus* a nuestro caso. Vamos a analizar la Sentencia de 30 de junio de 2014<sup>12</sup>. Esta sentencia rompe con la línea general de cautela y de inaplicación de esta regla, lo que supone un cambio progresivo de su concepción tradicional.

Esta resolución señala que se ha producido un cambio paulatino de la concepción tradicional de la figura *rebus sic stantibus*, tendiendo a una configuración plenamente normalizada de la misma. Esta aplicación normalizada puede reconocerse en otras sentencias de la Sala Primera de 17 y 18 de enero de 2013. Estas resoluciones determinan, además, que la aplicación de esta regla resulta compatible con el sistema codificado y que no supone una ruptura con la regla general en el ámbito contractual. La sentencia en su FJ 2º puntualiza que en todo intercambio de bienes y servicios que se realice

---

<sup>12</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 333/2014 de 30 jun. 2014, Rec. 2250/2012.

onerosamente tiene que existir un postulado de conmutatividad con expresión de un equilibrio básico entre los bienes y servicios que son objeto de intercambio.

Así pues, debido al grave trastorno que la crisis económica causó durante esos años, esta sentencia defiende la actualización de esta figura que se encontraba en desuso. Por eso debemos plantearnos si es aplicable esta figura a la crisis económica provocada por la pandemia del coronavirus.

Si bien la cláusula *rebus sic stantibus* se ha aplicado siempre de forma muy restrictiva y su adaptación al caso resulta complicada.

¿Puede afectar la crisis económica a las circunstancias de las que venimos hablando?

La sentencia 333/2014 menciona que:

*“la crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido. (...) no obstante no significa que no deba entrarse a valorar la incidencia real en la relación contractual de que se trate; (...) su incidencia debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado. Este hecho se produce cuando la excesiva onerosidad operada por dicho cambio resulte determinante tanto para la frustración de la finalidad económica del contrato (viabilidad del mismo), como cuando representa una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato)” (FJ 2º.7).*

Tanto es así que podemos encontrar numerosas sentencias que limitan la aplicación de la regla y dificultan su utilidad. Algunos ejemplos son, la Sentencia de la Sala Primera de 27 de abril de 2012, que dispone lo siguiente:

*“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”.*

Así, otra Sentencia de la misma Sala de 27 de abril de 2012 no considera que la “*transformación económica del país*” sea una circunstancia imprevisible que pueda justificar la aplicación de la cláusula. Y la Sentencia de 15 de octubre de 2014 del TS sostiene 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 esta en el contexto económico y negocial en el que incide”.*

Como podemos observar, tenemos diferentes posiciones del TS acerca de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en situaciones de crisis económica, y aunque antes de 2014 la jurisprudencia del Alto Tribunal limitaba su aplicación, sin embargo, como podemos observar en algunas Sentencias citadas anteriormente y otras como las de 17 y 18 de enero de 2013, se puede atender a un cambio de tendencia.

#### Aplicabilidad al caso:

La STS de 11 de enero de 2017 determina que la cláusula *rebus* no puede ser de aplicación en un supuesto porque la alusión a la crisis financiera y a la imposibilidad de obtener financiación para la compra de determinado inmueble no puede aceptarse “*ya que la crisis se podía vislumbrar a la firma del contrato, [...] siendo el deudor además profesional del sector*”.

La STS de 13 de febrero de 2013 acoge el argumento de una de las partes que sostiene que la parte demandante no puede invocar la aplicación de la cláusula *rebus* por:

*“haberse celebrado los negocios entre compañías mercantiles perfectamente conocedoras del mercado de distribución de carburantes y, por tanto, de los*

*riesgos que a cada una asignaban los contratos en los que se materializaron los anteriores acuerdos”.*

En consecuencia, entendemos que sería difícil la aplicación de esta cláusula en tanto que el optante es, o debiera ser, un perfecto conocedor del mercado inmobiliario y de las posibles variaciones en los precios; es decir, por lo que no creemos de aplicación el requisito de la imprevisibilidad.

En relación con la tercera exigencia, la excesiva onerosidad de la prestación para una de las partes, no es suficiente con que el cumplimiento pueda causar una mayor onerosidad a una de ellas, sino que esta ha de ser excesiva dándose una alteración de la “base del negocio”. La jurisprudencia del Tribunal Supremo<sup>13</sup> señala 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 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)”.*

Sin perjuicio de que pueda parecer de gran importancia la alteración de las circunstancias, no creemos que sea de tal magnitud que conlleve una alteración de la base del negocio al modo en que ha sido definida por la jurisprudencia.

Además de los requisitos mencionados anteriormente, cabe señalar que la jurisprudencia no viene admitiendo su aplicación en dos supuestos:

1. los supuestos de contratos de corta duración, en los que difícilmente puede justificarse que ha acaecido algo extraordinario que afecte a la base del contrato y no quede amparado dentro del riesgo propio de ese contrato<sup>14</sup>; y

---

<sup>13</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 333/2014 de 30 de junio de 2014, Rec. 2250/2012 y Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 64/2015 de 24 de febrero de 2015, Rec. 282/2013.

<sup>14</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 313/2004 de 22 de abril de 2004, Rec. 1620/1998.

2. en los contratos de tracto único con ejecución no diferida.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre los contratos de opción de compra en los que puede darse una alteración de las circunstancias entre el momento de otorgamiento de la opción y aquel en que tiene lugar el ejercicio de esta.

La jurisprudencia de este tribunal no acepta como circunstancia imprevisible la alteración del precio en el mercado inmobiliario. Como hemos mencionado, la cláusula *rebus* se aplica primordialmente a contratos de tracto sucesivo o de ejecución diferida; no obstante, el de opción de compra es un contrato de tracto único. Así el TS señala que se concede al optante “*la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta*” realizada por el concedente de la opción, la cual es vinculante para el concedente, “*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*”. En este sentido parece que, no tratándose de un contrato de tracto sucesivo, excluida la aplicación de la cláusula *rebus* al contrato de opción de compra.

Además, la doctrina del TS señala también que es necesario para la aplicación de esta cláusula que nos encontremos con obligaciones bilaterales, y en la opción de compra se concede al optante la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo señalado. Y la jurisprudencia parece dar a entender que quedaría excluida la posibilidad de aplicar la cláusula *rebus* a las obligaciones unilaterales, como sería el caso de la opción.

### Conclusión:

A modo de conclusión, aunque parece que el coronavirus podría dar lugar a la aparición de circunstancias extraordinarias y sobrevenidas que afecten al cumplimiento de los contratos, sin embargo es lo cierto que esta cláusula se ha venido aplicando durante muchos años de forma restrictiva.

Así, aunque parece que las características de la *rebus* podrían aplicarse al coronavirus, algunas sentencias<sup>15</sup> posteriores a la crisis económica de 2008 siguen manteniendo que la disminución del valor de los inmuebles adquiridos no puede considerarse como un evento extraordinario e imprevisible, sino un riesgo del comprador. Además, al tratarse de un contrato de tracto único y unilateral, no consideramos factible que fuese a prosperar la solicitud de disminución del precio de la opción de compra aplicando la cláusula *rebus sic stantibus*.

### **La fuerza mayor.**

#### Concepto:

La fuerza mayor (*vis maior*) se encuentra recogida en el artículo 1.105 del Código Civil: *“Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley y de los que en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse o que, previstos, fueran inevitables”*.

Doctrinalmente, la fuerza mayor se define como un acontecimiento extraordinario que se desata desde el exterior, imprevisible, y que no hubiera sido posible evitar aun aplicando la mayor diligencia<sup>16</sup>. La jurisprudencia del TS exige que el acontecimiento además de imprevisible habrá de ser inevitable o irresistible.

La imprevisibilidad se ha definido como la cualidad que ostenta un acontecimiento para sorprendernos cuando tenemos en cuenta lo que normalmente ocurre y las consecuencias que ordinariamente acarrear los sucesos habituales, de modo que la observación de la realidad no nos permita anticipar que ese suceso acaecerá y acarreará unas consecuencias de tal magnitud.

La inevitabilidad, por su parte, puede definirse como la incapacidad para impedir o bien que el acontecimiento en sí mismo se produzca o bien que se materialicen sus consecuencias dañosas.

---

<sup>15</sup>Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 64/2015 de 24 de febrero de 2015, Rec. 282/2013.

<sup>16</sup> Albadalejo M., (2016), *Derecho Civil III*, Madrid, España, Edisofer.

La Sentencia del TS de 19 de mayo de 2015<sup>17</sup> diferencia entre:

- (i) la imposibilidad sobrevenida de cumplir la prestación (fuerza mayor), que sólo afecta a las obligaciones de entregar una cosa determinada o de hacer, y no a las deudas pecuniarias, y
- (ii) la de aquellos supuestos en los que la prestación resulta exorbitante o excesivamente onerosa (cláusula *rebus sic stantibus*), aplicable con independencia de cuál sea el contenido de la prestación pactada.

En primer lugar, una de las diferencias más importantes que encontramos entre el concepto de *fuerza mayor* y la *rebus sic stantibus* es su regulación en el ordenamiento. Como veníamos mencionando el concepto de fuerza mayor se encuentra regulado en el art. 1.105 del Código Civil; sin embargo, la cláusula *rebus sic stantibus* no viene regulada en nuestro ordenamiento, sino que se trata de una construcción doctrinal<sup>18</sup> admitida por la jurisprudencia de nuestro TS<sup>19</sup>.

Además, otra de las diferencias notables es que la fuerza mayor no se refiere a si procede o no el cumplimiento de una obligación contractual, sino a si el deudor incumplidor será responsable o no de dicho incumplimiento.

#### Requisitos de aplicación:

Como ya hemos estudiado la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a nuestro caso, vamos a proceder a estudiar si sería aplicable el concepto de fuerza mayor:

- Suceso inevitable o imprevisible: la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio establece en su artículo primero que “*procederá la declaración de los estados de alarma, excepción o sitio cuando circunstancias extraordinarias hiciesen imposible el mantenimiento de la normalidad mediante los poderes ordinarios de las Autoridades competentes*”.

---

<sup>17</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 266/2015 de 19 de mayo de 2015, Rec. 721/2013

<sup>18</sup> Fernández Rodríguez, C. (1958), *Anuario de derecho civil*, Boletín Oficial del Estado, pp. 1267- pp.1275.

<sup>19</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 17 de mayo de 1957.

Por lo tanto, parece que el coronavirus es un suceso inevitable o imprevisible pues su aparición ha traído la declaración del estado de alarma y la propia ley determina que procederá cuando se den circunstancias extraordinarias que hacen imposible el mantenimiento de la normalidad.

- La imposibilidad sobrevenida de la prestación, total o parcial: que se dé un suceso inevitable o imprevisible, como puede ser la aparición del coronavirus no faculta al deudor a incumplir sus obligaciones contractuales. Para poder invocar la fuerza mayor el cumplimiento de la obligación debe ser imposible para el deudor. Para que exista este requisito la jurisprudencia establece que la imposibilidad debe ser física o legal, objetiva, absoluta, duradera y no imputable al deudor<sup>20</sup>.
- Adicionalmente cabe destacar que no cabe alegar imposibilidad cuando es posible cumplir mediante la modificación racional del contenido de la prestación de modo que resulte adecuado a la finalidad perseguida<sup>21</sup>.
- Por último cabe destacar que para aplicar la fuerza mayor, así como el concepto de imposibilidad, es necesario que no exista dolo o culpa del deudor<sup>22</sup>. En este caso no existe culpa del deudor, entendiéndose por culpa lo expresado en el artículo 1.104 CC<sup>23</sup>.

Además, la jurisprudencia<sup>24</sup> otorga a las deudas pecuniarias una fisonomía jurídica especial:

*“No se les puede aplicar a ellas la imposibilidad sobrevenida de la prestación por tratarse de una obligación genérica al existir siempre el dinero como tal. Se trata de la obligación genérica por excelencia, pues el género nunca perece y, de ahí, que la imposibilidad sobrevenida no extinga aquella”*. Además esta resolución señala *“En tales circunstancias el deudor pecuniario viene obligado a cumplir la prestación principal, sin que sus sobrevenidas adversidades económicas le liberen*

---

<sup>20</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencias de 15 febrero y 21 marzo de 1994.

<sup>21</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencias de 22 febrero 1979 y de 11 noviembre 1987.

<sup>22</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencias de 7 octubre 1978, 15 febrero 1994 y 20 mayo 1997.

<sup>23</sup> *“La culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar”*. (Código Civil Español, 1889, Artículo 1.104).

<sup>24</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 266/2015 19 de mayo de 2015, Rec. 721/2013.



*de ello, pues lo adeudado no es algo individualizado que ha perecido sino algo genérico como es el dinero.”*

En virtud de lo anterior entendemos que no sería posible una resolución del contrato por fuerza mayor atendiendo a la jurisprudencia existente sobre este tema. Así, en virtud de la jurisprudencia que sienta la STS de 19 de mayo de 2015 la fuerza mayor solo afecta a las obligaciones de entregar una cosa determinada o de hacer por lo que parece difícil la disminución del precio de la opción de compra por fuerza mayor.

B) Sobre el derecho a la extensión o ampliación del plazo de ejercicio del derecho de opción de compra.

La opción de compra 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 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.

Como señalamos anteriormente, el contrato de opción de compra ha de llevarse a cabo en un plazo cierto. En el caso que nos ocupa este plazo es de dos meses, más concretamente el plazo va del 7 de marzo del año 2020 al 7 de mayo del mismo año.

Sin embargo, el problema surge a raíz de la situación sanitaria que se desata en España alrededor de principios de marzo. El día 14 de este mes es declarado el estado de alarma en nuestro país lo que afecta notablemente al ejercicio de la opción de compra y al plazo dispuesto para este ejercicio. Los dos meses que se conceden para decidir si se ejecutará esta opción se ven de pleno afectados por la pandemia y, por lo tanto, esto incidirá negativamente en la situación del requirente.

Para el análisis de esta cuestión, en primer lugar debemos estudiar en qué consiste el plazo como una de las características de la opción de compra. La concreción de un plazo para el ejercicio de este derecho tiene como objetivo que, dentro del periodo pactado, el optante manifieste su decisión de llevar o no a cabo el contrato, manifestando su intención

positiva para que se tenga por consumada la opción o por el contrario el desistimiento de esta.

El plazo de la opción de compra es uno de los requisitos esenciales de la misma y, por tanto, si la opción no se ejecuta dentro del plazo previsto esta caducará.

El plazo de ejercicio del derecho de opción es de caducidad y así se refleja en las sentencias de 30 de junio de 1994, 28 de abril del año 2000, 5 de junio del año 2003, y 17 de septiembre de 2010, entre otras. Estas sentencias recogen que:

*"Efectivamente, la abundante jurisprudencia recaída sobre el derecho de opción presupone su ejercicio dentro del plazo previsto en el contrato y algunas sentencias -no muchas, por ser algo obvio- declaran expresamente que uno de los requisitos es la determinación del plazo para el ejercicio de la opción<sup>25</sup>, plazo esencial, que es de caducidad<sup>26</sup>, siendo los requisitos esenciales no sólo el objeto de la opción y el precio sino también el plazo<sup>27</sup>. Y, por último, parte del plazo como formando parte del concepto<sup>28</sup> en estos términos: en la opción, una parte atribuye a otra un derecho que permite a esta última decidir, dentro de un determinado período de tiempo y unilateralmente, la puesta en vigor de un concreto contrato. Por tanto, si se ejercita la opción de compra, aparece la compraventa; pero ésta no nace si, al no ejercitar la opción en el plazo previsto, queda caducada".*

En virtud de la jurisprudencia que venimos analizando nos queda claro que el plazo para ejercitar el derecho de opción de compra es de caducidad.

En relación con lo anterior, nos interesa estudiar 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, y más concretamente la disposición adicional cuarta del mencionado Real Decreto. En esta se dispone lo siguiente: "Los plazos de

---

<sup>25</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 15 de octubre de 1993.

<sup>26</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 30 de junio de 1994.

<sup>27</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 28 de abril de 2000.

<sup>28</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 559/2003 de 5 de junio de 2003, Rec. 3140/1997

*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 adoptaren.”*

Por tanto, el plazo de ejercicio de la opción de compra que, como hemos visto, caducará el 7 de mayo de 2020 quedará suspendido durante el plazo de vigencia del estado de alarma y durante el plazo de las prórrogas que se adoptaren. Es decir, durante el tiempo en que el estado de alarma siga en vigor, o bien siempre que se den posteriores prórrogas, el plazo de caducidad quedará paralizado.

Sin embargo, nos surge la siguiente cuestión: ¿Hasta cuándo duraría esta suspensión de la caducidad?

Para resolver la pregunta anterior hemos de acudir al Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. En su disposición derogatoria única, este Real Decreto determina que desde el día 4 de junio de este mismo año, quedan derogadas las disposiciones adicionales segunda y cuarta del RD 463/2020; es decir, la disposición por la cual se suspenden los plazos de caducidad de cualesquiera acciones y derechos.

Entendemos por tanto que esta suspensión de los plazos de caducidad supone la ampliación del plazo inicialmente fijado en tantos días naturales como haya durado esta suspensión. Es decir, desde el 14 de marzo hasta el 4 de junio, lo que hace un total de 82 días naturales. Sin embargo, en el caso de D. Antonio esta suspensión se ha prolongado únicamente del 14 de marzo de 2020 al 7 de mayo de 2020 (fecha en que termina el derecho de opción), en total 54 días naturales.

Por lo tanto, en virtud de todo lo anterior, entendemos que el plazo de ejercicio del derecho de opción de compra deberá extenderse un total de 54 días a contar desde el 4 de junio de este mismo año, fecha en la que quedó derogada la disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020. Es decir, que el optante tendrá derecho a una extensión o ampliación en el plazo de ejercicio de este derecho.

Hay que tener en cuenta, además, que el Real Decreto ha optado por la suspensión, que no por la interrupción, al establecer que los plazos «se reanudan», por tener que referirse «al que quedare por cumplir». En relación con esto hemos de mencionar la siguiente sentencia del STS de la Sala Primera de 25 de noviembre de 2016 que dispone lo siguiente: *“La normativa española ha incidido en la distinta regulación y alcance que presentan la interrupción y la suspensión de la prescripción de la acción. Así, mientras que la primera determina que el plazo comience a contarse nuevamente desde el principio, la suspensión, por el contrario, no resta eficacia al tiempo ya transcurrido, de forma que el cómputo del plazo simplemente se reanuda.”*

El termino caducidad entra en España derivado de la *Decadenza* recogida por el Código Civil Italiano en su artículo 2.964. Esta se aplica a los plazos convencionales de ejercicio de derechos (y no de acciones). La caducidad es una figura mediante la cual un derecho se extingue o, dicho de otra forma, muere a consecuencia del transcurso del plazo legalmente establecido para su ejercicio sin que éste se hubiera ejercitado.

Nuestro tribunal Supremo declara en su sentencia de la Sala Primera de 11 de octubre de 1985 que:

*“la caducidad es un modo de extinción de un derecho por el mero transcurso del tiempo señalado por la ley; se trata de un derecho que nace con un plazo de vida y que, pasado éste, se extingue; es un derecho de duración limitada”.*

Y en su otra sentencia de 26 de diciembre de 1970 determina que:

*“la caducidad de la acción es el fenómeno o instituto por el que, con el transcurso del tiempo que la ley o los particulares fijan para el ejercicio de un derecho, éste se extingue, quedando el interesado impedido para el cumplimiento del acto o ejercicio de la acción.”*

Por lo tanto, el principal efecto de la caducidad es el de causar la automática extinción del derecho o la acción. Se caracteriza por la automaticidad, es decir, el derecho de opción de compra en este caso cuenta con un plazo limitado para su ejercicio, y el mero

transcurso del tiempo determina su extinción, por tanto, la caducidad se da por sí misma, sin necesidad de que nadie la alegue.

Además, es importante señalar que los plazos de la caducidad son sustantivos, no procesales y, por lo tanto, en su cómputo no se incluyen los días inhábiles (por ejemplo, sábados y domingos) ni el mes de agosto.

A estos efectos es importante señalar que, por tanto, el plazo de caducidad se extendería desde el día 4 de junio de este año, por ser el día en que se derogan las disposiciones adicionales segunda y cuarta, hasta el día 28 de julio del mismo año, por ser el último día de los 54 naturales que duraron los efectos de la suspensión. Así, Don Antonio Peláez tendrá hasta el día 28 de julio para solventar sus dudas con respecto al ejercicio del derecho de opción de compra.

#### C) Sobre la resolución del contrato de opción de compra.

Nuestro Derecho carece de disposición general alguna sobre revisión o resolución del contrato por alteración sobrevinida de las circunstancias. No obstante, existen dispersas a lo largo del ordenamiento expresas previsiones legales que tienen en cuenta el cambio de circunstancias en el cumplimiento de las obligaciones. Estas introducen excepciones que por diversas razones flexibilizan las consecuencias del principio *pacta sunt servanda* y del principio de la responsabilidad del deudor.

Como ya hemos visto, la cláusula *Rebus sic stantibus* supone un mitigante del estricto cumplimiento de los contratos pues la aplicación de esta cláusula puede conducir a la resolución del vínculo obligatorio o a su acomodación a los nuevos módulos económicos.

Sin embargo, como hemos estudiado anteriormente esta cláusula no parece de aplicación a este caso por encontrarnos ante un contrato de tracto único y unilateral como es el de opción de compra. Además, no tenemos claro que se den los requisitos de excesiva onerosidad ni de imprevisibilidad en virtud de la jurisprudencia existente sobre este tema. Por tanto, la conclusión sería la misma que la que hemos alcanzado al responder a la primera pregunta sobre la cláusula *rebus sic stantibus* y la fuerza mayor.

D) ¿Cuál sería la situación si el optante no comparece a la firma de la escritura pública de compraventa acordada el 7 de mayo de 2020? ¿Qué opciones tiene?

En primer lugar, es necesario mencionar que en virtud del Real Decreto 463/2020, su artículo 7. 1 permite la libre circulación de las personas para algunas actividades, entre las que se encuentra el “*desplazamiento al lugar de trabajo para efectuar su prestación laboral, profesional o empresarial*”.

Además, aunque la Orden TMA/246/2020 prohíbe los vuelos entre el territorio nacional y los aeropuertos situados en las Islas Canarias, en su artículo 2 sí que permite algunas excepciones (las actividades autorizadas por el art. 7.1 del RD 463/2020). Por tanto, el optante sí podría viajar a Tenerife para comparecer a la firma de la escritura pública de compraventa, ya que se trataría de un viaje de trabajo, es decir, para efectuar la prestación de su actividad profesional.

Asimismo, las notarías se consideran servicio público de interés general cuya prestación debe quedar garantizada en todo el territorio nacional, y continuaron en funcionamiento durante el estado de alarma. Si bien solo se podía acudir a ellas para asuntos urgentes y con cita previa, y en circunstancias en las que concurriera “causa de fuerza mayor o situación de necesidad”, de conformidad con lo previsto en el artículo 7.1 g) del Real Decreto 463/2020. El Consejo General del Notariado ha concretado en su Circular 2/2020 de 18 de marzo, que el Notario tendrá que apreciar las circunstancias concurrentes a fin de formar su juicio, ponderando la naturaleza de la operación, los plazos y otros extremos como la existencia de graves perjuicios derivados de la denegación de la firma.

Los criterios para valorar la urgencia son los siguientes:

- a) Vencimiento próximo de plazos convencionales: Aunque no se han suspendido con carácter general los plazos convencionales, sin embargo, como hemos señalado anteriormente, si se ha visto afectado por la suspensión el plazo de ejercicio de la opción de compra al ser un plazo de caducidad, por lo que no podríamos hablar en este caso de urgencia.
- b) La necesidad de evitar daños patrimoniales graves e irreparables.

Tras el análisis exhaustivo, no consideramos que el otorgamiento de la escritura pública de compraventa sea un asunto urgente en el que concurra “causa de fuerza mayor o situación de necesidad”; por lo tanto, a pesar de tratarse de un viaje profesional, nuestro cliente no podría acudir a la notaría. En consecuencia, las opciones de Don Antonio serían las siguientes:

La primera opción y mejor opción que tiene es el envío de una carta por burofax alegando su imposibilidad de asistir a la Isla de Tenerife por un motivo justificado como es la declaración del estado de alarma, solicitando un cambio de fecha para el otorgamiento de la escritura pública. Es decir, debería de solicitar una ampliación del plazo, una vez desaparecieran las causas que impiden el desplazamiento.

Además, podríamos recomendar a nuestro cliente que en la carta enviada a través de burofax al notario, efectúe el ofrecimiento de una cantidad monetaria a cuenta al concedente para asegurarse su derecho sobre las viviendas.

Como segunda opción cabría el otorgamiento de un poder notarial en notaría de su residencia a persona apoderada de su entera confianza, si bien encontraríamos las mismas dificultades en cuanto a la consideración de dicho otorgamiento como de urgente necesidad.

Aunque estas son las soluciones que recomendamos, sin embargo, como hemos comentado, el plazo de ejercicio de la opción de compra es un plazo de caducidad, el cual queda suspendido en virtud de la disposición adicional cuarta del RD 463/2020 y, en consecuencia, tendrá hasta el día 28 de julio de 2020 para acudir a Canarias. En esta fecha el estado de alarma había llegado a su fin y con él todas las restricciones que suponía, por lo que Don Antonio podría acudir en julio a la notaría a firmar la escritura pública sin necesidad de acudir a todas las opciones que hemos mencionado con anterioridad.

E) Si finalmente el optante adquiere al menos una vivienda ¿Puede el cliente chino invocar la cláusula *rebus sic stantibus* para rebajar el 30% del precio de alquiler?

Para resolver esta cuestión vamos a aplicar la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*; sin embargo, a diferencia de las cuestiones anteriores, hemos de analizarla desde un punto de vista diferente.

Anteriormente hemos analizado la cláusula *rebus* desde el punto de vista del derecho de opción de compra; no obstante, en esta pregunta hemos de analizar esta cláusula desde el punto de vista de los contratos de arrendamiento de larga duración.

Tradicionalmente se ha venido manteniendo que los cambios en las condiciones económicas del mercado no podían ser considerados como un riesgo imprevisible<sup>29</sup>:

*“por lo expuesto, no se infringe el art. 1184 del C. Civil al concurrir culpa del deudor al no prever la existencia de una situación de riesgo que era posible anticipar mentalmente, dado que las fluctuaciones del mercado son cíclicas como la historia económica demuestra.”*

En este sentido, como hemos visto al responder a las consultas anteriores, se ha mantenido que la cláusula *rebus* no es aplicable en el mercado inmobiliario. No obstante, en los últimos años y tras la crisis económica de 2008 algunas sentencias han intentado un cambio de rumbo<sup>30</sup>. Por ello, vamos a proceder a analizar su posible aplicación al caso para ver si procede obtener una rebaja del 30% por parte de uno de los posibles arrendatarios.

El contrato de arrendamiento puede definirse como un contrato de tracto sucesivo. Ahora bien, la doctrina tradicional del Tribunal Supremo considera que las fluctuaciones de mercado producidas en un contrato de arrendamiento de larga duración no son circunstancias imprevisibles que puedan justificar la aplicación de la cláusula *rebus*<sup>31</sup>.

Así, el TS ha analizado algunos casos de aplicación de esta cláusula a los contratos de arrendamiento. En el caso de la sentencia de 3 de abril de 2018, el arrendatario comunicó

---

<sup>29</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 562/2012 de 8 de octubre de 2012, Rec. 2080/2009.

<sup>30</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 820/2013 de 17 de enero, Rec. 1579/2010 y Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 822/2013 de 18 de enero de 2013, Rec. 1318/2011.

<sup>31</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 243/2012 de 27 de abril de 2012, Rec. 1628/2008.



al arrendador su falta de interés a la hora de seguir con el arrendamiento; aquel solicita la aplicación de la *rebus* para modificar la cantidad reclamada por la parte actora, sin embargo el TS señala que:

*“no procede la aplicación de la cláusula rebus por estar alejada la renta del precio de mercado con la crisis inmobiliaria”,* pues entendió que el arrendatario no puso fin al contrato de arrendamiento por esta razón, sino *“porque no le interesaba y, en cualquier caso, sería improcedente moderar al amparo de la rebus una penalización que se ha considerado razonable en atención a las circunstancias y que distribuía entre las partes los riesgos asociados a la mayor o menor tardanza en lograr un alquiler de sustitución”*.

Otra resolución, la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo 2018, en la que el arrendatario es un gestor hotelero, señala:

*“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”*.

La STS 15 de marzo de 2018 añade 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 negocial en el que incide”*.

En consecuencia, y basándonos en lo que señala la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo sobre la aplicación de la *rebus sic stantibus* a los contratos de arrendamiento, parece que no prosperaría la solicitud del súbdito chino de rebaja de un 30% sobre el precio de alquiler.

### **Apartado segundo: viaje de ocio; derechos de los consumidores y usuarios.**

En lo referente al viaje de ocio concertado por D. Antonio, vamos a estudiar los viajes afectados por el estado de alarma declarado en nuestro país el día 14 de marzo.

Como ya hemos visto, la situación excepcional ante la cual nos encontramos ha supuesto la adopción de medidas extraordinarias que afectan a diversos derechos fundamentales. Una de las restricciones que esta declaración del estado de alarma conlleva es la limitación del derecho a la libre circulación de las personas (artículo 19 CE). Así, en virtud del RD 463/2020 únicamente se podía viajar por los siguientes motivos:

- Adquisición de alimentos, productos farmacéuticos y de primera necesidad.
- Asistencia a centros, servicios y establecimientos sanitarios.
- Desplazamiento al lugar de trabajo para efectuar su prestación laboral, profesional o empresarial.
- Retorno al lugar de residencia habitual.
- Asistencia y cuidado a mayores, menores, dependientes, personas con discapacidad o personas especialmente vulnerables.
- Desplazamiento a entidades financieras y de seguros.
- Desplazamientos por causa de fuerza mayor o situación de necesidad.
- Cualquier otra actividad de análoga naturaleza que habrá de hacerse individualmente, salvo que se acompañe a personas con discapacidad o por otra causa justificada.

En el caso que se nos plantea, Don Antonio había planeado un viaje con la mera justificación de celebrar el éxito de un negocio; es decir, nos encontramos ante un viaje de ocio, el cual no se encuentra recogido en ninguno de los supuestos anteriormente mencionados. Esta situación afectará tanto a los viajes como a los transportes que consumidores y usuarios tenían reservados; por tanto, vamos a analizar las cuestiones que se nos plantean en relación con la materia.

En primer lugar, nos interesa analizar si nos encontramos ante uno de los supuestos regulados por el Real Decreto 11/2020, citado al inicio del presente informe, concretamente en su artículo 36. Vamos a analizar si se trata de un viaje combinado para o bien resolver todo en una misma cuestión, o bien hacerlo de forma independiente y separando los vuelos, la reserva del hotel y los coches de alquiler.

¿Qué entendemos por viaje combinado?

Se considera *viaje combinado* aquel que contempla la composición previa de algunos de los servicios que incluye el viaje, tales como el transporte, alojamiento, traslados, coches de alquiler, etc., cuya duración sea superior a 24 horas o bien incluya pernoctación; independientemente de que los servicios los preste el mismo proveedor o diferentes compañías. No se considerará viaje combinado aquel contratado sobre la base de un convenio general para la organización de viajes de negocios entre un empresario y otra persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad comercial, negocio, oficio o profesión.

Es decir, los viajes combinados abarcan todas las comercializaciones que incluyan dos o más tipos de prestaciones de servicios dentro de un mismo viaje. Para que un viaje sea considerado viaje combinado es necesario que se de alguna de las siguientes condiciones<sup>32</sup>:

1. La contratación de los servicios incluidos en el viaje combinado se acuerda en un único punto de venta. Es decir, o bien son combinados por un solo empresario, o bien son contratados en un único lugar de venta o facturados a tanto alzado.
2. Los servicios se proporcionan a cambio de un precio general o global, es decir, no se da una contraprestación por separado.
3. Los servicios se comunican o comercializan como “viaje combinado” o una denominación similar.
4. Son combinados después de la celebración de un contrato, en virtud del cual el empresario permite al consumidor elegir entre una selección los servicios del viaje.
5. Que sean contratados con distintos empresarios a través de procesos de reserva en línea conectados.

Para el estudio de esta cuestión nos interesa estudiar también la Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de noviembre de 2015 relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados. La mencionada Directiva se aplica a los

---

<sup>32</sup> Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de noviembre de 2015 relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados, por la que se modifican el Reglamento (CE) no 2006/2004 y la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo y por la que se deroga la Directiva 90/314/CEE del Consejo.

viajes combinados ofrecidos para la venta o vendidos por empresarios a viajeros y a los servicios de viaje vinculados facilitados por empresarios a viajeros, en virtud del artículo 2 de la misma. En la Directiva se recogen las características que ha de tener un viaje para que este sea considerado viaje combinado. Así una vez hemos analizado estas es preciso determinar si el viaje reservado por el Sr. Peláez el 7 de marzo puede o no ser considerado viaje combinado.

Don Antonio reserva unos vuelos de la compañía Iberia para viajar de Madrid a Palma de Mallorca; asimismo, alquila un vehículo en Hertz que deberá recoger en el aeropuerto a su llegada y reserva una habitación en un hotel desde el 6 hasta el 19 de abril. Aunque en principio podría parecer una combinación de servicios de viaje a efectos del mismo viaje o vacación, sin embargo, debemos estudiar si se da alguna de las características anteriormente mencionadas y que se recogen en el art. 3. 2 de la Directiva 2015/2302.

En el punto a) del artículo 3.2<sup>33</sup> se menciona que estos servicios deberán ser contratados por un solo empresario; no obstante, es Don Antonio el que se ha encargado de reservar por su cuenta y de forma independiente estos. Atendiendo al punto b) del mencionado artículo, si los servicios han sido reservados en contratos distintos y por distintos prestadores, como es el caso de D. Antonio, debe darse alguna de las características que hemos señalado anteriormente.

No obstante, no se da ninguna de las cinco características previamente señaladas: la contratación de servicios no se ha dado en un único punto de venta, los servicios no se han proporcionado a cambio de un precio global, los servicios no se han prestado bajo el concepto de “viaje combinado” y no han sido combinados a través de procesos en línea conectados ni con posterioridad a la celebración del contrato.

Por lo tanto, y en virtud de lo anterior, no podemos considerar el viaje de D. Antonio Peláez como un viaje combinado pues no se cumplen las condiciones exigidas por la Directiva 2015/2302.

---

<sup>33</sup> Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de noviembre de 2015 relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados, por la que se modifican el Reglamento (CE) no 2006/2004 y la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo y por la que se deroga la Directiva 90/314/CEE del Consejo.

Además, los viajes combinados se regulan también en el art. 150 y siguientes del TRLGDCU; en este artículo se recoge el ámbito de aplicación que define los viajes combinados asemejándose a la Directiva anteriormente mencionada.

Para los supuestos de viaje combinado se prevé en el art. 36.4 del RD 11/2020 que el organizador del viaje podrá entregar al consumidor o usuario un bono para ser utilizado dentro de un año desde la finalización de la vigencia del estado de alarma y si en ese periodo este bono no ha sido utilizado el consumidor podrá solicitar el reembolso completo de los pagos efectuados. Únicamente en el caso en que los proveedores de los servicios incluidos en el contrato del viaje combinado hubieran procedido a la devolución del importe total correspondiente a los servicios, el consumidor o usuario tendría derecho a solicitar la resolución del contrato.

Pero, como ya hemos visto anteriormente, una vez analizada la Directiva que regula los viajes combinados, así como los artículos correspondientes del TRLGDCU y las características que deben darse para encontrarnos ante un viaje de esta naturaleza, hemos concluido que el viaje de ocio reservado por Antonio Peláez no es un viaje combinado, por lo que debemos descartar esta opción y analizar cada uno de los servicios reservados para el viaje (esto es: vuelos, vehículo de alquiler y hoteles) de forma independiente.

Al no tratarse de un viaje combinado resultará de aplicación el artículo 36.1 del RD 11/2020. Este artículo se divide en cuatro apartados. El primero legitima al consumidor a resolver el contrato celebrado cuando este resulte de imposible cumplimiento debido a las medidas adoptadas por el estado de alarma. Para que se dé esta posibilidad de resolución es necesario que las partes traten de alcanzar con antelación un acuerdo novatorio, durante el periodo de 60 días como mínimo. También nos interesa revisar el apartado segundo del artículo pues contiene los efectos de la resolución del contrato y la necesidad de reintegrar las cantidades abonadas por el consumidor.

Sin embargo, los apartados tercero y cuarto no son de nuestro interés pues analizan tanto la prestación de servicios de tracto sucesivo (por ejemplo el servicio que presta una guardería o un gimnasio), como los supuestos de viaje combinado, que, como hemos visto con antelación, han quedado descartados.

Este artículo 36 del RD no atribuye al consumidor o usuario ningún derecho nuevo; únicamente está retrasando la posibilidad de resolución del contrato pues lo condiciona a la negociación de una propuesta de revisión del contrato durante un plazo determinado. En virtud del principio *pro consumatore* que rige nuestro ordenamiento, el derecho de consumo ha de ser interpretado siempre de la forma más favorable para el consumidor. Este principio se consagra en el artículo 51 de la Constitución Española e implica que el artículo 36 deberá interpretarse de la forma menos gravosa para el consumidor.

Este artículo se aplica a consumidores y usuarios, pero no los define, por lo que habrá que acudir al artículo 3 del Texto Refundido que mencionábamos con anterioridad: “*Son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.*” En virtud de lo anterior, esta definición es aplicable a D. Antonio pues este va a realizar un viaje de ocio, ajeno a su actividad empresarial.

Además se aplica a los contratos de compraventa de bienes muebles o inmuebles y de prestación de servicios de cualquier clase, como es el caso de la venta de billetes de avión, reserva en un hotel o alquiler de un coche en Mallorca. En este sentido, el Ministerio de Consumo aplica expresamente este artículo a los pasajeros de vuelos<sup>34</sup>.

Para la aplicación de este artículo, por lo tanto, será necesario que, además de encontrarnos ante la celebración de contratos de prestación de compraventa o prestación de servicios entre un consumidor y un empresario, se cumplan las siguientes condiciones:

- El consumidor ha celebrado con el empresario un contrato.
- El empresario ha incumplido la obligación que le incumbe.
- El incumplimiento del empresario se debe a una imposibilidad sobrevenida debido a las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma.

---

<sup>34</sup> Recuperado de:  
[https://cec.consumo.gob.es/CEC/docs/documentos/noticias/20200326\\_Actualizacion\\_nota\\_derechos\\_consumidores.pdf](https://cec.consumo.gob.es/CEC/docs/documentos/noticias/20200326_Actualizacion_nota_derechos_consumidores.pdf).

En nuestro caso se cumplen las tres condiciones, D. Antonio (consumidor) ha celebrado un contrato con la aerolínea, el hotel y la empresa de alquiler de coches, el cual resulta de imposible cumplimiento debido a las medidas adoptadas durante el estado de alarma declarado el 14 de marzo de 2020.

Por último, cabe analizar la aplicación temporal de este artículo. Entra en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, esto es el 2 de abril de 2020, por lo que entrará en juego para contratos celebrados con posterioridad a esa fecha, o bien, si la imposibilidad de cumplimiento tiene lugar después del 2 de abril con motivo de las medidas adoptadas por el estado de alarma, pues la facultad resolutoria nace tras la imposibilidad de incumplimiento del contrato por lo que sí sería de aplicación.

En consecuencia, debemos aplicar el RD 11/2020, concretamente los apartados primero y segundo del artículo 36, para la resolución del problema que nos plantea D. Antonio.

F) Sobre su derecho a resolver su contrato de transporte aéreo y a la devolución del precio anticipado.

En primer lugar, es necesario destacar que el vuelo reservado por el Sr. Peláez entre Madrid y Palma de Mallorca no ha sido cancelado; por lo tanto, el Sr. Peláez no tiene derecho al reembolso en el plazo de siete días (regulado para aquellos casos en que los pasajeros aéreos se hayan visto afectados por las cancelaciones de vuelos). Este derecho se encuentra regulado en el art. 8.1.a) del Reglamento (CE) núm. 261/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, y obliga a la aerolínea a ofrecer un reembolso en el plazo de siete días en metálico, por transferencia, cheque o bono de viaje en los casos de cancelación del vuelo. En virtud del art. 7.3 del mismo texto, esta devolución también es aplicable para los viajes combinados. Sin embargo, en este último caso el plazo de devolución del dinero es de catorce días según la Directiva 2015/2302.

Si bien, D. Antonio sí que se ha visto afectado por la declaración del estado de alarma, que como veíamos anteriormente imposibilita la realización de viajes por temas de ocio (como es el caso que nos ocupa), por lo que, aunque el viaje no haya sido cancelado, no podrá llevar a cabo el mismo en virtud del artículo 7 del RD 463/2020.

Para poder responder a la pregunta que se nos plantea, y como hemos visto anteriormente, debemos tener en cuenta el artículo 36 del Real Decreto - ley 11/2020. En el apartado primero del artículo se indica que, si como consecuencia de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma, los contratos de prestación de servicios resultaren de imposible cumplimiento, el consumidor o usuario tendrá derecho a la resolución del contrato en un plazo de 14 días naturales.

Sin embargo, *“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”*<sup>35</sup>.

De la transcripción del texto entendemos que las partes están obligadas a negociar una solución alternativa para intentar llegar a un acuerdo antes de resolver el contrato; esto podrá consistir, por ejemplo, en el ofrecimiento de bonos o vales por parte del empresario.

Parece que la finalidad de este artículo es la de que entre empresas y consumidores se intente alcanzar un acuerdo, con el fin de causar los menores perjuicios económicos posibles; sin embargo, en el mismo se establecen un plazo de sesenta días para que en caso de no haber acuerdo se reintegre el dinero abonado por los consumidores y usuarios.

El consumidor tendrá derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días. En virtud del artículo 5 de nuestro Código Civil<sup>36</sup>, el plazo se comenzará a contar al día siguiente del evento determinante y los días inhábiles no se excluyen en el cómputo de este plazo.

---

<sup>35</sup> 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.

<sup>36</sup> *“Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente; y si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. 2. En el cómputo civil de los plazos no se excluyen los días inhábiles.”* (Código Civil Español, 1889, Artículo 5).



Por lo tanto, el «dies a quo» del derecho a resolver el contrato sería el 6 de junio de este mismo año, y el «dies ad quem» a los 14 días de dicha fecha, por tanto, el 20 de junio de 2020. Y ello por cuanto, como hemos mencionado, esta resolución del contrato solo cabrá en caso de que sea imposible llegar a un acuerdo entre las partes, o una solución que restaure la reciprocidad de intereses entre la empresa y D. Antonio, durante el plazo mínimo de 60 días legalmente establecido. Estas negociaciones de las propuestas de revisión habrán de tener lugar sobre la base de la buena fe.

Ahora bien, es importante estudiar si esta posibilidad de la aerolínea de ofrecer un bono al consumidor o usuario es legítima o va en contra de los derechos de este. Para ello habrá que estudiar si esta medida es contraria al Reglamento (CE) n.º 261/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo<sup>37</sup>.

En este reglamento se establecen los derechos de los pasajeros cuyo embarque haya sido denegado (art. 4), cuyo vuelo ha sido cancelado (art.5) o que hayan sufrido un retraso (art.6). En estos casos se ofrecerá, en virtud del artículo 8, el derecho al reembolso del dinero o a un transporte alternativo, a elección del pasajero.

La Comisión Europea ha establecido una serie de directrices interpretativas de estos reglamentos en *“materia de derechos de los pasajeros en el contexto de la situación cambiante con motivo de la COVID-19”*. Estas directivas tienen por objeto aclarar cómo han de aplicarse determinadas disposiciones de la legislación de la UE con respecto a los derechos de los pasajeros durante el coronavirus, particularmente en lo relativo a las cancelaciones y los retrasos<sup>38</sup>.

Aunque en los Reglamentos de la UE en materia de derechos de los pasajeros se establecen tales derechos en caso de cancelación para los distintos modos de transporte, no se hace mención a aquellos vuelos no cancelados pero de imposible ejecución. Sin embargo, en las directrices interpretativas sí se hace referencia a aquellos pasajeros que

---

<sup>37</sup> Reglamento (CE) n.º 261/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de febrero de 2004, por el que se establecen normas comunes sobre compensación y asistencia a los pasajeros aéreos en caso de denegación de embarque y de cancelación o gran retraso de los vuelos, y se deroga el Reglamento (CEE) n.º 295/91 (Texto pertinente a efectos del EEE) - Declaración de la Comisión.

<sup>38</sup> Artículo 1 de la Comunicación de la Comisión Directrices interpretativas sobre los Reglamentos de la UE en materia de derechos de los pasajeros en el contexto de la situación cambiante con motivo de la COVID-19.

ya no desean viajar (o que no están autorizados a hacerlo) con motivo del brote de COVID-19.

En estas comunicaciones interpretativas se indica la validez de los bonos para aquellos viajeros cuyo vuelo no ha sido cancelado pero que, en cambio, quedan afectados por las restricciones de movilidad impuestas por cada país, como es el caso de nuestro cliente. En la misma se indica que en aquellos casos en que los pasajeros ya no estén autorizados a viajar, los transportistas están ofreciendo bonos, y no dispone nada acerca de que tal práctica sea contraria a las exigencias de derecho o a los Reglamentos. Sin embargo sí que menciona que para aquellos casos en los que el viaje ha sido cancelado, el transportista podrá proponer un bono, pero este no podrá afectar al derecho del pasajero a elegir el reembolso si así lo desea<sup>39</sup>.

Además, la Comisión Europea ha redactado una Recomendación relativa a los bonos para garantizar que los mismos sean justos para el consumidor<sup>40</sup>.

Esta Recomendación se refiere a los bonos que los transportistas o los organizadores pueden proponer a los pasajeros o viajeros como alternativa al reembolso del dinero. Algunas de las advertencias más importantes que se establecen, en relación con las características que deben tener estos bonos, son, entre otras, las siguientes:

- i) Un periodo mínimo de validez de doce meses.
- ii) Deben ofrecer la posibilidad de utilizarse para reservas con otras entidades que formen parte del mismo grupo de empresas.
- iii) La posibilidad de ser transferibles a otro viajero sin coste adicional alguno.
- iv) Deberán estar protegidos frente a la insolvencia de la compañía con la que contrató el pasajero y que oferta el bono.
- v) En todo caso, si no se canjean estos deben ser reembolsables.

---

<sup>39</sup> Artículo 2.2 de la Comunicación de la Comisión Directrices interpretativas sobre los Reglamentos de la UE en materia de derechos de los pasajeros en el contexto de la situación cambiante con motivo de la COVID-19.

<sup>40</sup> RECOMENDACIÓN (UE) 2020/648 DE LA COMISIÓN de 13 de mayo de 2020 relativa a los bonos ofrecidos a los pasajeros y a los viajeros como alternativa al reembolso de viajes combinados y servicios de transporte cancelados en el contexto de la pandemia de COVID-19.

Aunque las Recomendaciones de la Unión Europea reiteran las normas establecidas, sin embargo, es importante reiterar que las Recomendaciones no tienen carácter vinculante<sup>41</sup>.

A modo de conclusión, consideramos que en el caso del vuelo entre Madrid y Palma de Mallorca reservado por el Sr. Antonio Peláez, al no haber sido este cancelado y en virtud del art. 36 del RD 36/2020 el consumidor tendrá derecho a resolver el contrato durante el plazo de 14 días. Sin embargo, la resolución solo podrá ser estimada cuando no se alcance un acuerdo en virtud de las propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes (bonos, vales sustitutorios de reembolso, etc.) en el plazo de 60 días. Y, por lo tanto, no tendría derecho a la devolución del precio por anticipado pues el consumidor solo tendrá derecho a la resolución del contrato si no se ha alcanzado un acuerdo tras negociar las propuestas de revisión. Parece que hasta que no transcurran esos sesenta días naturales el consumidor no puede resolver y conseguir así la devolución del precio.

Este plazo de 60 días comienza a contar “desde la imposible ejecución del contrato”, por tanto el día 6 de abril pues es el día en que el vuelo a Palma de Mallorca había sido reservado.

No obstante lo anterior, el plazo de resolución del contrato es muy limitado en relación con el plazo general de prescripción de los contratos (5 años)<sup>42</sup> y el plazo de prescripción para la resolución por falta de conformidad (3 años)<sup>43</sup>.

A pesar de todo lo anterior, para saber si corresponde derecho de reembolso sería recomendable consultar los términos y condiciones de la compañía con el fin de saber si en los términos de ese billete se comprende o no la resolución del contrato y la devolución del dinero.

En cambio, si el viaje hubiese sido cancelado los derechos del Sr. Antonio Peláez serían distintos pues los recoge el Reglamento (CE) n° 261/2004:

---

<sup>41</sup> Recuperado de [https://ec.europa.eu/info/law/law-making-process/types-eu-law\\_es](https://ec.europa.eu/info/law/law-making-process/types-eu-law_es).

<sup>42</sup> “Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan.” (Código Civil Español, 1889, Artículo 1964.2).

<sup>43</sup> “La acción para reclamar el cumplimiento de lo previsto en el capítulo II de este título prescribirá a los tres años desde la entrega del producto”. (Texto refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios, 2007, Artículo 123.4).

- Información: entrega por parte de la compañía aérea de un impreso con las condiciones de asistencia y compensación.
- Asistencia: comida y bebida suficiente, dos llamadas telefónicas o acceso al correo electrónico y, si fuese necesario, una o más noches de alojamiento, así como el transporte entre el aeropuerto y el lugar de alojamiento.
- Reembolso o transporte alternativo hasta el destino final, donde la compañía debe ofrecer tres alternativas.

Respecto del derecho de reembolso, en este caso, el ofrecimiento de un bono no podrá afectar al derecho que tiene el pasajero de devolución del importe en el plazo de 7 días.

G) Sobre el derecho del Sr. Peláez a la devolución inmediata del precio anticipado de su reserva de hotel.

El Real Decreto 463/2020 por el que se declara el estado de alarma recoge las medidas de contención en las actividades de hostelería y restauración en el artículo 10. Es decir, contempla el cierre de determinados establecimientos en relación con las actividades económicas y culturales. Sin embargo, no se establece un *numerus clausus* de los establecimientos cerrados al público.

En relación con lo anterior se redactó la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, por la que se declara la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, en virtud de la cual, dada la situación de restricción en la movilidad de personas resulta necesario proceder a suspender la apertura al público de estos establecimientos.

En el artículo primero de esta Orden se determina “la suspensión de apertura al público de todos los hoteles y alojamientos similares, alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia, campings, aparcamientos de caravanas y otros establecimientos similares, ubicados en cualquier parte del territorio nacional.”

Sin embargo, esto no se aplicará a aquellos establecimientos que alberguen ocupantes de manera estable y de temporada. Este no es el caso de Don Antonio Peláez, por lo que sí se verá afectado por el cierre del hotel reservado en Palma de Mallorca durante 13 noches.

Este ha pagado de forma anticipada la estancia y nos pregunta sobre la posibilidad de recuperar el precio de manera inmediata.

Esta Orden es del día 19 de marzo de 2020 y será de aplicación desde su publicación en el BOE y hasta la finalización de la declaración del periodo del estado de alarma o prórrogas del mismo; por lo tanto, sí es de aplicación al caso que estamos estudiando pues el viaje del Sr. Peláez hubiera tenido lugar entre el 6 de abril y el 19 de abril, periodo en que el estado de alarma sigue vigente, y, por lo tanto, las actividades de hotelería y restauración se encuentran paralizadas.

La legislación de la UE en materia de protección de los consumidores no regula ni las condiciones ni las consecuencias de la cancelación de servicios individuales tales como reservas de alojamiento. Por lo tanto, sus derechos como consumidor dependen del Derecho contractual nacional.

Al igual que en la cuestión anterior debemos atender al artículo 36 del RD 11/2020 ya que regula el derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios. Se regulan, como hemos visto anteriormente, tanto los contratos de compraventa de bienes como de prestación de servicios; en el caso del hotel nos encontramos también ante un contrato de prestación de servicios, por lo que debemos acudir a la respuesta anterior. Es decir, D. Antonio únicamente tendrá derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días siempre y cuando se haya intentado alcanzar un acuerdo entre las partes con el fin de conseguir la solución más ventajosa para ambos, evitando así la falta de liquidez de las empresas prestadoras de servicios.

Será necesario que transcurra el plazo de 60 días previsto para alcanzar una propuesta de revisión del contrato, y, en caso de no llegarse a ese acuerdo, Don Antonio Peláez podría solicitar el reembolso del dinero, pero no podría hacerlo de forma anticipada como se nos pregunta en el caso.

H) Sobre el derecho de resolución del contrato de alquiler del vehículo y obtención del reembolso pleno de lo pagado pese a que en la reserva se había pactado el pago de comisiones por cancelación.

El Sr. Peláez, tras reservar los billetes de avión, alquiló un coche en la empresa Hertz para recoger en el aeropuerto, y debido a las restricciones no pudo volar a Palma de Mallorca en la fecha prevista.

Vamos a estudiar la posibilidad de resolver el contrato y obtener el reembolso de las cantidades abonadas.

Como hemos analizado anteriormente, resulta de aplicación el art. 36 del RD 11/2020 por tratarse de un contrato de prestación de servicios celebrado entre una empresa y un consumidor, el cual no ha podido consumarse por las restricciones impuestas tras la proclamación del estado de alarma, y cuya imposibilidad de cumplimiento es posterior al 2 de abril, fecha en la que entra en vigor el RD mencionado.

En consecuencia, cabe aplicar la misma respuesta que hemos dado a las dos preguntas anteriores.

Además, vamos a estudiar si se aplicarían en este caso comisiones por cancelación, pues Hertz en su página web establece lo siguiente “Hertz aplica cargos tanto por la Cancelación de reservas como por la No Presentación (No Show) / Alquiler no Realizado en todas las tarifas prepagadas de reservas realizadas desde los siguientes países: Alemania, Arabia Saudí, Australia, Austria, Bélgica, Bahrain, Dinamarca, Emiratos Árabes Unidos, España, Finlandia, Francia (incluido Andorra y Mónaco), Federación Rusa, Grecia, Holanda, Irlanda, Italia, Kuwait, Líbano, Luxemburgo, Noruega, Omán, Polonia, Portugal, Qatar, Reino Unido, Sudáfrica, Suecia y Suiza.”

¿Podrán, pues, aplicarse éstas comisiones?

En materia de protección de los consumidores y usuarios la normativa española se ha basado en el principio *pro consumatore*, por lo que todas las normas de protección de los consumidores se interpretarán a favor del consumidor. Este principio, como hemos visto

anteriormente, se consagra en el artículo 51 de nuestra Norma Suprema, por lo que debemos interpretar el artículo 36 del Real Decreto 11/2020 a favor del consumidor. Además, debemos tener en cuenta que la cancelación en este caso es debida a fuerza mayor.

El artículo 1.105 CC determina que “(...) *nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.*”

Además, la jurisprudencia ha desarrollado la fuerza mayor como aquel (i) acontecimiento imprevisto; (ii) externo e independiente a la voluntad de las partes; (iii) que comporta una alteración del equilibrio inter-partes; y, (iv) cuyo desequilibrio traiga causa del indicado acontecimiento: es decir, existencia nexo de causalidad. Lo que el legislador pretende al desarrollar el concepto de fuerza mayor es que nadie será responsable de los sucesos imprevistos; por lo tanto, uno de los efectos de la fuerza mayor es que aquel que incumpla no estará sujeto a indemnización de daños por incumplimiento.

Doctrinalmente la fuerza mayor se ha definido como un acontecimiento extraordinario que se desata desde el exterior, imprevisible, y que no hubiera sido posible evitar aun aplicando la mayor diligencia.

Esta imposibilidad total y definitiva del cumplimiento del contrato liberará al deudor de su obligación. Es decir, que D. Antonio no se haya presentado o no haya podido alquilar el coche no se debe a culpa de este, sino a un acontecimiento imprevisto como es el covid, externo e independiente a la voluntad de las partes que comporta una alteración del equilibrio entre estas.

En virtud de lo anterior, Don Antonio no debería pagar comisiones por deberse la imposibilidad de cumplimiento a la fuerza mayor.

- I) Sobre la solución del caso en ausencia del artículo 36.1 del Real Decreto – Ley 11/2020.

Además de la posibilidad de invocar la fuerza mayor como causa determinante de la imposibilidad de cumplimiento, que creemos que en este caso sería factible, es importante

tener en cuenta el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (TRLDCU). Concretamente vamos a proceder a analizar el derecho de desistimiento de los consumidores o usuarios, aunque el caso que nos ocupa no se asemeje exactamente, pues en nuestro caso el consumidor desiste del contrato celebrado por ser imposible su cumplimiento.

En virtud del artículo 68.1 TRLGDCU, el derecho de desistimiento del consumidor es: *“la facultad del consumidor y usuario de dejar sin efecto el contrato celebrado, notificándose así a la otra parte contratante en el plazo establecido para el ejercicio de ese derecho, sin necesidad de justificar su decisión y sin penalización de ninguna clase”*.

El derecho de desistimiento contenido en este artículo es un derecho discrecional del consumidor que se extingue con la sola declaración de voluntad de este. Sin embargo, el desistimiento se debe adaptar al principio de buena fe y a la prohibición del abuso del derecho<sup>44</sup>. Además, este derecho es irrenunciable para el consumidor y usuario; así el consumidor puede dejar sin efecto el contrato, aun cuando no se le haya informado sobre su derecho a desistir o se le haya intentado privar de dicho derecho contractualmente.

El TRLGDCU establece el plazo de 14 días naturales para que el consumidor emita su declaración de desistir (art. 71.1 y 104) los cuales se computan de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del CC. Los plazos otorgados por la Ley en materia de desistimiento son de caducidad. Además, para que surta efecto es necesario que el consumidor se lo haga saber a la otra parte, es decir, al empresario.

Asimismo, el ejercicio del derecho de desistimiento no implicará gasto alguno para el consumidor cuando éste decida ejercitarlo (art. 68.1 TRLGDCU). En la misma línea que el actual TRLGDCU se ha expresado el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas en alguna de sus sentencias<sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> “Título III contratos celebrados a distancia”, en REBOLLO PUIG, M y IZQUIERDO CARRASCO, M., (Dirs.)

<sup>45</sup> Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas “Travel Vac”, asunto C-423/97, de 22 de abril de 1999, punto 60. [...]”se opone a que un contrato contenga una cláusula por la que se impone al consumidor el pago de una indemnización a tanto alzado por daños causados al comerciante por el



Por último, es necesario mencionar que su ejercicio provoca la resolución del contrato de consumo concertado, es decir determina la extinción del contrato. Así, es importante mencionar que los efectos para el caso de la compraventa de bienes serían retroactivos, pero para el caso de la prestación de servicios estos son *ex nunc*.

En conclusión, en ausencia del artículo 36.1 del Real Decreto 11/2020, Don Antonio podría haber optado por esgrimir el derecho de desistimiento recogido en el TRLGDCU, siempre y cuando no hubiere transcurrido el plazo de 14 días legalmente establecido.

También vamos a analizar el supuesto del artículo 160 TRLGDCU, el cual prevé el derecho de desistimiento por parte del consumidor o usuario para los supuestos de viajes combinados.

Para la resolución del presente caso nos interesa analizar más concretamente el 160.2:

*“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”.*

Aunque este precepto está previsto para los supuestos de viaje combinado (y como hemos estudiado anteriormente no es el caso de Antonio P.), sin embargo, podríamos aplicar analógicamente este supuesto pues menciona la concurrencia de circunstancias inevitables y extraordinarias en el lugar de destino o en las inmediaciones.

Sin embargo, el desistimiento recogido por el artículo 160.2 en nada se asemeja al estudiado anteriormente (artículo 68 y ss. TRLGDCU) pues resulta de aplicación únicamente a los supuestos de viaje combinado y siempre que concurren circunstancias

---

único motivo de que aquél haya ejercido su derecho de renuncia”.

en el destino que afecten de forma significativa a la ejecución del viaje. Este tiene cierta semejanza con la resolución contractual aunque realmente no se le considera como tal. También debemos señalar que el derecho de desistimiento del consumidor cuenta con unas características propias como su discrecionalidad, su irrenunciabilidad, la temporalidad para su ejercicio, la libertad de forma para ejercerlo, su carácter recepticio, y que el ejercicio de este determina la extinción del contrato de consumo concertado y puede tener su origen tanto legal como contractualmente, por lo que también se diferencian en esto.

Con relación a la Ley de consumidores y usuarios vamos a estudiar también el artículo 66.bis apartado segundo, que contempla la resolución de la venta de bienes de consumo como un derecho del consumidor ante el incumplimiento. Señala que el consumidor tendrá derecho a resolver el contrato de inmediato cuando el empresario haya rechazado entregar los bienes o el plazo de entrega sea esencial a la vista de las circunstancias o cuando el consumidor informe al empresario, antes de la celebración del contrato, de que es esencial la entrega antes, o en una fecha determinada. Por lo tanto recoge el derecho del consumidor a dar por finalizada la relación que tenía con el vendedor en caso de incumplimiento por parte de este. Esta acción de resolución es compatible además con otros derechos tales como el recogido por el artículo 1.124 CC.

La concurrencia de los presupuestos necesarios para que el contrato pueda resolverse solo producirá la resolución una vez que el consumidor haya ejercido el derecho.

Aunque en el caso planteado realmente no existe ese incumplimiento por parte del empresario, sino que son circunstancias ajenas al contrato, imprevisibles y sobrevenidas las que hacen imposible el cumplimiento.

## 8. CONCLUSIONES

Apartado primero:

- I. El principio general que rige en el ámbito de los contratos es el regulado por los artículos 1.089 CC, 1.091 CC, 1.256 CC y 1.258 CC, *pacta sunt servanda*, es decir, lo pactado obliga a las partes.
- II. La cláusula *Rebus sic stantibus* se ha venido aplicando de forma muy restringida a lo largo de los tiempos. Aunque parecía que tras a la crisis económica de 2008 esta tendencia iba a cambiar (sentencias de 17 y 18 de enero de 2013), sin embargo, los tribunales han continuado con sus reticencias a la hora de aplicarla. Por lo tanto, no creemos que una solicitud de rebaja del precio de la opción o prima o la petición de resolución del contrato con amparo en la *rebus* fuesen a prosperar.
- III. La fuerza mayor como causa de exoneración en el cumplimiento de las obligaciones tampoco parece aplicable al caso por encontrarnos ante una obligación pecuniaria.
- IV. El plazo para el ejercicio de la opción de compra es de caducidad; en consecuencia este se ve afectado por la disposición adicional cuarta del Real Decreto 436/2020 por la que se suspenden e interrumpen los plazos de prescripción y caducidad. Por consiguiente, el plazo para el ejercicio del derecho de opción de compra quedará suspendido hasta el 4 de junio (fecha en que se alza la suspensión de los plazos), reanudándose su cómputo a partir de esa fecha. Lo que constituye una ampliación de dicho plazo.
- V. Aunque tras la declaración del estado de alarma las notarías se consideran servicio público de interés general cuya prestación debe quedar garantizada en todo el territorio nacional, sin embargo solo se podrá acudir a ellas cuando concurra “causa de fuerza mayor o situación de necesidad”. En consecuencia, D. Antonio no pudo asistir a la firma para la elevación a público del contrato y deberá encontrar otras soluciones, como las expuestas “*ut supra*”.
- VI. Tampoco debería ser posible la aplicación de la cláusula *Rebus Sic Stantibus* para posibilitar una rebaja en el precio del arriendo como pretende el ciudadano de nacionalidad china.

Apartado segundo:

- VII. En relación con el viaje, hemos determinado que no se trata de un supuesto de viaje combinado, por lo que únicamente serán aplicables los apartados primero y segundo del art. 36 RD 11/2020.
- VIII. En virtud del art. 36.1 del RD 11/2020 los consumidores tendrán derecho a resolver los contratos de prestación de servicios en un plazo de 14 días, siempre que se haya intentado obtener una solución, durante un plazo mínimo de 60 días, derivada de las propuestas de revisión presentadas por ambas partes. En consecuencia, resulta posible la resolución del contrato de transporte aéreo, alquiler de vehículo y hospedaje y recuperación de las sumas entregadas.
- IX. En relación con la normativa vigente de consumidores y usuarios siempre ha de aplicarse el principio *pro consumatore*; es decir, el ordenamiento jurídico siempre tiene que interpretarse de la forma más favorable para los consumidores.
- X. En ausencia del artículo 36 del RD 11/2020, y sin perjuicio de la posible invocación de la causa de fuerza mayor, habría que acudir al TRLGDCU, en concreto al derecho de desistimiento recogido por los artículos 68 y siguientes.