



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

RESOLUCIÓN CASO PRÁCTICO  
TRABAJO FIN DE MÁSTER DE ACCESO A LA  
ABOGACÍA

María SÉMELAS MARTÍNEZ-FALERO

Área del trabajo: Relaciones jurídico-privadas

Curso: 2020-2021

Tutor: José Antonio CALLEJA

MADRID, ENERO 2021

## Índice de abreviaturas

- Alto Tribunal / TS:** Tribunal Supremo.
- **Art. :** Artículo.
- **Arts. :** Artículos.
- **Cc:** Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- **FD:** Fundamento de Derecho.
- **LAU:** Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- **LEC:** Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.
- **Núm. :** Número.
- **OMS:** Organización Mundial de la Salud.
- **Orden TMA/254/2020:** Orden TMA/254/2020, de 18 de marzo, por la que se dictan instrucciones en materia de transporte por carretera y aéreo.
- **RD 463/2020:** Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.
- **RD 476/2020:** Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020.
- **RD 492/2020:** Real Decreto 492/2020 de 24 de abril, por el que se prorroga el estado de alarma declarada por el Real Decreto 463/2020.
- **RDL 11/2020:** 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.
- **RDL 21/2020:** Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.
- Rebus:** *Rebus Sic Stantibus*.
- **RH:** Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- **Sr. :** Señor.
- **SSTS:** Sentencias del Tribunal Supremo.
- **ss. :** Siguietes
- **STS:** Sentencia del Tribunal Supremo.

- **TRLGDCU:** Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

## ÍNDICE

<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>II.1. Hechos .....</b>	<b>6</b>
<b>II. PRIMERA PREGUNTA.....</b>	<b>8</b>
<b>II.1. ¿ Tiene el Sr. Peláez derecho a la reducción del precio de la opción, teniendo en cuenta que la promotora sabía de su intención de comercializar las viviendas en China en régimen de alquiler y que ha habido un cambio significativo en las circunstancias ? .....</b>	<b>8</b>
<b>II.2. Justificación.....</b>	<b>8</b>
<b>II.2.a. Rebus sic stantibus .....</b>	<b>8</b>
<b>II.2.b. Contrato de opción de compra.....</b>	<b>11</b>
<b>II.3. Conclusión .....</b>	<b>16</b>
<b>III. SEGUNDA PREGUNTA.....</b>	<b>16</b>
<b>III.1. Derecho a la reducción del precio de ejercicio de la opción de compra, dada la extraordinaria caída de precios en el mercado inmobiliario.....</b>	<b>16</b>
<b>III.2. Justificación .....</b>	<b>17</b>
<b>III.3. Conclusión.....</b>	<b>21</b>
<b>IV. TERCERA PREGUNTA.....</b>	<b>22</b>
<b>IV.1. Derecho a la extensión del plazo de ejercicio del derecho de opción de compra. ....</b>	<b>22</b>
<b>IV.2. Justificación.....</b>	<b>22</b>
<b>IV.2.a. Autonomía de la voluntad .....</b>	<b>22</b>
<b>IV.2.b. Fuerza mayor.....</b>	<b>23</b>
<b>IV.3. Conclusión.....</b>	<b>26</b>
<b>V. CUARTA PREGUNTA.....</b>	<b>26</b>
<b>V.1. Resolución del contrato de opción de compra.....</b>	<b>26</b>
<b>V.2. Justificación .....</b>	<b>27</b>
<b>V.2.a. Resolución por el artículo 1.124 Cc.....</b>	<b>27</b>
<b>V.2.b. Teoría de la base del negocio.....</b>	<b>29</b>
<b>V.3. Conclusión .....</b>	<b>30</b>
<b>VI. QUINTA PREGUNTA .....</b>	<b>31</b>
<b>VI.1. ¿Cuál será la situación del Sr. Peláez si no comparece a la firma de la escritura pública de compraventa en la Notaría acordada el día 7 de mayo de 2020 ? .....</b>	<b>31</b>
<b>VI.2. ¿ Qué opciones tiene el Sr. Peláez ? .....</b>	<b>31</b>
<b>VI.3. Conclusión.....</b>	<b>33</b>
<b>VII. SEXTA PREGUNTA .....</b>	<b>33</b>
<b>VII.1. De adquirir una vivienda por parte del Sr. Peláez, ¿ puede el cliente chino invocar la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> para rebajar un 30% el precio del alquiler ?.....</b>	<b>33</b>
<b>VII.3. Contrato de arrendamiento .....</b>	<b>34</b>
<b>VII.3. <i>Rebus sic stantibus</i> en el contrato de arrendamiento .....</b>	<b>35</b>
<b>VII.4. Conclusión .....</b>	<b>38</b>
<b>VIII. SÉPTIMA PREGUNTA .....</b>	<b>38</b>

VIII.1. ¿Tiene el Sr. Peláez derecho a resolver su contrato de transporte aéreo? En caso afirmativo, ¿tiene derecho a la devolución del precio anticipado y a rechazar el Bono que le ofrece la Compañía, y en qué términos? .....	38
VIII.2. Justificación.....	39
VIII.3. Conclusión .....	45
<b>IX. OCTAVA PREGUNTA .....</b>	<b>45</b>
IX.1. ¿Tiene el Sr. Peláez derecho a la devolución inmediata del precio anticipado de su reserva de hotel?.....	45
IX.2. Justificación.....	45
IX.3. ¿ Puede el hotel obligarle a negociar una posible devolución del precio mediante un bono ? .....	46
IX.4. Justificación.....	47
IX.5. Conclusión.....	48
<b>X. NOVENA PREGUNTA .....</b>	<b>48</b>
X.1. ¿Puede el Sr. Peláez resolver su contrato de alquiler de vehículo y obtener el reembolso pleno de lo pagado, pese a que en la reserva se habían pactado comisiones por cancelación?.....	48
X.2. Justificación .....	48
X.3. Conclusión .....	51
<b>XI. DÉCIMA PREGUNTA .....</b>	<b>52</b>
XI.1. ¿Cuál habría sido la solución aplicando las normas civiles ordinarias, en ausencia del artículo 36.1. del Real Decreto-Ley 11/2020? .....	52
XI.2. Estipulado en el contrato.....	52
XI.3. Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios.....	53
XI.4. Fuerza Mayor.....	56
XI.5. Conclusión .....	56
<b>XII. CONCLUSIONES .....</b>	<b>57</b>
XII.1. Primera parte.....	57
XII.2. Segunda parte .....	59
<b>XIII. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>61</b>

## **I. INTRODUCCIÓN**

Este trabajo trata de responder a las preguntas que se plantean, en relación con la exposición de un caso, cuyas cuestiones principales a resolver, se dividen en dos. La primera gira en torno a un contrato de opción de compra, de compraventa y posteriormente de alquiler; y la segunda, en torno a un viaje de placer, que involucra: un contrato de transporte aéreo, un contrato de reserva hotelera y un contrato de alquiler de vehículo sin conductor.

A lo largo del caso, se irá dando respuesta a las cuestiones planteadas por parte del cliente, en este caso el Sr. Peláez, conforme a las disposiciones vigentes a fecha de 5 de abril. No obstante, se irán indicando las modificaciones que se han venido haciendo hasta la fecha.

### **II.1. Hechos**

El Sr. Peláez es un inversor inmobiliario madrileño, que pretende adquirir 10 de las 20 viviendas unifamiliares de una promoción recién terminada, situadas en Tenerife, para ofrecérsela en régimen de alquiler a largo plazo (10 años) a unos potenciales clientes chinos.

La promotora de estas viviendas, concede al Sr. Peláez en fecha 7 de marzo de 2020, un derecho de opción de compra durante el plazo de dos meses. Se otorga la correspondiente escritura pública de opción de compra, y se fija el día 7 de mayo de 2020 para la firma de la escritura de compraventa en la misma Notaría situada en Tenerife.

El precio que abona el Sr. Peláez por la opción es de 1 millón de euros, y el precio de ejercicio de la opción es de 10 millones de euros adicionales. Esto supone un ligero descuento de lo que, usualmente, viene pidiendo la promotora a los compradores habituales (1,2 millones de euros por vivienda).

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

Como consecuencia directa, se produce una crisis, por la que debido a la falta de demanda, los precios de las viviendas, de esa zona, han caído un 30%. Pese a esta circunstancia, la promotora se niega tanto a revisar el precio como a resolver el contrato de opción, es más, le informa al Sr. Peláez que de no comparecer (él mismo o mediante representante) a la Notaría el día acordado, perderá tanto su derecho a la compra de las viviendas, así como el precio desembolsado hasta el momento por la opción de compra.

El Sr. Peláez no comparece a dicha firma ni tampoco cuenta con nadie de su confianza en Tenerife.

Por último, sus clientes chinos desaparecen, a excepción de uno con el que ha firmado contrato de alquiler, que le solicita la rebaja del precio, invocando la *rebus sic stantibus*.

Por otro lado, tenemos el viaje de placer (reservado el 7 de marzo de 2020), previsto para el 6 de abril de 2020, y cuya duración sería de trece días. El Sr. Peláez reserva un vuelo de Madrid a Palma de Mallorca, que llegada la fecha prevista, no se cancela; por otro lado, reserva una habitación de hotel, el cual se encuentra cerrado en las fechas del viaje; y, por último, alquila un vehículo que debe de recoger en el aeropuerto, cuya compañía está abierta en virtud del artículo 2 de la Orden TMA/254/2020, de 18 de marzo.

Dadas las restricciones impuestas por el art.7 del RD 463/2020, el Sr. Peláez no puede hacer su viaje de placer. Por ello, pretende recuperar el dinero que ha anticipado en sus reservas de vuelo, hotel y alquiler de vehículo. Ante las preguntas planteadas por el Sr. Peláez de si puede o no resolver sus respectivos contratos y en qué condiciones, aplicaremos el art.36 del RDL 11/2020, y para la última de las cuestiones, haremos alusión a lo estipulado entre las partes, las disposiciones del TRLGDCU y la fuerza mayor.

## II. PRIMERA PREGUNTA

**II.1. ¿ Tiene el Sr. Peláez derecho a la reducción del precio de la opción, teniendo en cuenta que la promotora sabía de su intención de comercializar las viviendas en China en régimen de alquiler y que ha habido un cambio significativo en las circunstancias ?**

No considero que el Sr. Peláez tenga derecho a la reducción del precio de la opción, ya que es un contrato que se encuentra perfeccionado, desde el momento en el que el Sr. Peláez abona el precio de la opción. Es un contrato diferente y, por lo tanto, independiente del contrato de compraventa, que podrá o no celebrar el Sr. Peláez en un momento posterior.

Aunque se haya producido una alteración en el precio del mercado del inmueble, entre el momento en el que le fue otorgada la opción al Sr. Peláez y el momento de su ejercicio, se puede afirmar, que la jurisprudencia al pronunciarse sobre este tema, indica que esa alteración es un riesgo propio del contrato que deberá de asumir el comprador.

Así, pues, siguiendo la línea de la jurisprudencia clásica, la alteración del precio del mercado de los inmuebles, no se considera como una circunstancia imprevisible, y por tanto, resultará difícil aplicar la cláusula *rebus*, para la reducción del precio de la opción, por lo indicado anteriormente y además por las peculiares características de este contrato, entre las que cabe destacar que es un contrato de tracto único y que además es unilateral, pese al extenso debate sobre su naturaleza bilateral o unilateral, en cuanto a las obligaciones que produce para las partes.

### II.2. Justificación

#### II.2.a. *Rebus sic stantibus*

De acuerdo con esta teoría, por voluntad implícita de las partes, en todos los contratos se sobreentiende que hay una cláusula con arreglo a la cual, por razones de equidad y de buena fe, las partes se obligan mientras las cosas permanezcan igual (*rebus sic stantibus*). Sin embargo, cuando acontecen circunstancias sobrevenidas e imprevisibles, causando daños extraordinarios a las partes, se puede aplicar la cláusula *rebus*, cuyo objetivo es restablecer el equilibrio entre las partes, a través de la modulación o



modificación de las prestaciones, y en caso de que resultase excesivamente oneroso, en último instancia, dejando sin efecto el contrato.

Podríamos entender que lo anterior podría contravenir el postulado básico y esencial del *pacta sunt servanda*, recogido en el artículo 1.019 del Cc, el cual dispone que “*Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben de cumplirse al tenor de los mismos*”.

Sin embargo, en los casos en los que acontecen causas excepcionales y sobrevenidas de modo general no particular para las partes, desapareciendo así la base objetiva del negocio, entendemos que cabe la aplicación de la cláusula *rebus*, no produciéndose una quiebra de la seguridad jurídica, ya que no se deja la obligatoriedad del contrato a una de las partes, sino que cuando se dan ciertos requisitos, que expondremos más adelante, las partes podrán modular sus prestaciones, principalmente por una cuestión de seguridad jurídica, ya que por unas causas ajenas a las partes, el contrato ha devenido extraordinariamente oneroso.

La aplicación de esta cláusula habrá de estudiarse caso por caso, teniendo en cuenta el sector económico donde se produzca dicha circunstancia. En este sentido “*no solo la previsibilidad y la fluctuabilidad es diversa sino también hay sectores en los que más allá del daño inmediato, por su proyección en el tiempo, tienen posibilidades de que cuando la situación crítica cese en no largo tiempo, puedan recuperarse e incluso reactivarse a medio o largo plazo*” (López-Medea Báscones, 2020).

En cuanto a la aplicabilidad de esta cláusula por parte del Tribunal Supremo, podemos decir que ha seguido dos posiciones distintas. La jurisprudencia clásica aplicaba con carácter restrictivo esta cláusula, ya que la consideraba como “*peligrosa*” exigiendo:

- Una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las existentes en su celebración.

- Una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, fuera de todo cálculo, que altere el equilibrio contractual

- Que todo ello acontezca por circunstancias radicalmente imprevisibles.

- y el efecto es la mera modificación del contrato para compensar ese desequilibrio y solo excepcionalmente la resolución del contrato.

Sin embargo, a partir del año 2013 en las SSTs 820/2013 y 822/2012 de 17 y 18 enero, el Tribunal Supremo hace una aplicación “normalizada” de esta cláusula, porque la crisis económica de 2008, de efectos prolongados y profundos de recesión económica, provocó un grave trastorno en el equilibrio del contrato. El fundamento es:

- la excesiva onerosidad que origina este cambio de circunstancias, que frustra la finalidad del contrato o produce una alteración significativa o ruptura del equilibrio contractual.

- o el criterio del “riesgo normal del contrato”, de forma que la mutación o el cambio configurado como riesgo, debe quedar excluido del riesgo normal inherente del contrato.

En línea con lo anterior, la STS núm. 333/2014 de 30 de junio (RJ 2014 \ 3526), realiza una aplicación no tan estricta de esta cláusula, afirmando el Tribunal una configuración plenamente normalizada de la misma, y por lo tanto, admitiendo en este caso su aplicación<sup>1</sup>.

No obstante, en línea con lo anterior, la reciente STS núm. 19/2019 de 15 de enero (RJ 2019\146), afirma, en su FD 3º:

Debe tenerse en cuenta que, si bien en las sentencias que cita el recurrente se aplicó con gran amplitud la regla *rebus*, con posterioridad esta sala ha descartado su aplicación cuando, en función de la asignación legal o contractual de los riesgos, fuera impropio revisar o resolver el contrato:

---

<sup>1</sup> STS núm. 333/2014 de 30 de junio (RJ 2014 \ 3526), FD 2º “[...] en la actualidad se ha producido un cambio progresivo de la concepción tradicional de la figura referenciada en un marco de aplicación sumamente restrictivo o excepcional, como corresponde a una cláusula “peligrosa” y de admisión “cautelosa”, con fundamento derivado del criterio subjetivo de la equidad y con una formulación rígida de sus requisitos de aplicación: “alteración extraordinaria”, “desproporción desorbitante” y circunstancias “radicalmente imprevisibles”; caso de la sentencia de esta Sala, de 10 de febrero de 1997 (RJ 1997, 665), que es tomada como referente por la Audiencia Provincial.

Por contra, en la línea del necesario ajuste o adaptación de las instituciones a la realidad social del momento y al desenvolvimiento doctrinal consustancial al ámbito jurídico, la valoración del régimen de aplicación de esta figura tiende a una configuración plenamente normalizada, en donde su prudente aplicación deriva de la exigencia de su específico y diferenciado fundamento técnico y de su concreción funcional en el marco de la eficacia causal del contrato. Esta tendencia hacia la aplicación normalizada de esta figura, reconocible ya en las Sentencias de esta Sala de 17 (RJ 2013, 1819) y 18 de enero de 2013 (RJ 2013, 1604) (núms. 820 y 822/2012, respectivamente) en donde se reconoce que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias, también responde a la nueva configuración que de esta figura ofrecen los principales textos de armonización y actualización en materia de interpretación y eficacia de los contratos (Principios Unidroit, Principios Europeos de la Contratación o el propio Anteproyecto relativo a la modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos de nuestro Código Civil)”.

i) Así, la sentencia 742/2014, de 11 diciembre (RJ 2014, 6374) , declaró que ‘la crisis financiera es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable’.

ii) La sentencia 64/2015, de 24 febrero (RJ 2015, 1409) , afirmó que ‘del carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula *rebus sic stantibus* a partir de dicho periodo, sino que es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate’.

iii) La sentencia 237/2015, de 30 abril (RJ 2015, 1363) , se apoya en la doctrina de la sala que, ‘aun admitiendo la posibilidad de aplicar la regla *rebus sic stantibus* en favor del comprador afectado por la crisis económica, previene no obstante contra el peligro de convertir esa posibilidad en un incentivo para incumplimientos meramente oportunistas del comprador’.

Por lo que podemos observar, que el Tribunal vuelve a una posición “conservadora” respecto de la aplicación de esta cláusula, después de su pronunciamiento en la sentencia 333/2014 de 30 de junio de 2014.

Así mismo, cabe señalar que esta cláusula se suele venir aplicando a los contratos de tracto sucesivo, como bien afirma la STS núm. 481/2005 de 17 junio (RJ 2005\4275), en su FD 4º, “*La doctrina de la cláusula rebus sic stantibus (mientras las cosas estén así) se aplica a las relaciones obligatorias, cuando se trata de contratos de tracto sucesivo («qui habent tractu sucesivus») o que dependen de un hecho futuro («vel dependentia de futuro»)»*”. Estos contratos se caracterizan por prestaciones continuadas en el tiempo y contraprestaciones periódicas a lo largo de la vida del contrato.

En conclusión, podemos afirmar que para que se pueda aplicar esta cláusula será necesario:

- Examinar caso por caso;
- Origen extraordinario e imprevisible de las circunstancias; y
- Ruptura de la base económica del contrato, lo que acarrea una desmesurada onerosidad para una de las partes , que provoque una alteración excesiva de equivalencia o equilibrio de prestaciones de las contraprestaciones de las partes.

### ***II.2.b. Contrato de opción de compra***

Antes de entrar a analizar el contrato de opción, voy a proceder a justificar el por qué es un verdadero contrato y no una simple promesa de futuro.

El artículo 1.261 Cc establece los requisitos necesarios para la existencia de un contrato, a saber:

1. Consentimiento de los contratantes.
2. Objeto cierto que sea materia del contrato.
3. Causa de la obligación que se establezca.

En el contrato de opción, el consentimiento entre los contratantes ya se ha dado; en cuanto al objeto del contrato de opción, son las viviendas ha adquirir por parte del Sr. Peláez; por último, en cuanto a la causa del contrato de opción, es la de la celebración de un contrato posterior como es del de compraventa.

Por lo anterior, consideramos el contrato celebrado entre el Sr. Peláez y la Promotora como un contrato válido y eficaz entre las partes.

El contrato de opción de compra, es un contrato carente de regulación legal, y cuyo contenido está vinculado a la libertad de pacto de las partes. En este sentido, el Cc no lo regula. Sin embargo, aparece contemplado en el art. 14 del RH<sup>2</sup>. Es por ello que el contrato de opción de compra ha sido objeto de concreción por parte tanto de la jurisprudencia como de la doctrina.

Así lo encontramos definido en el FD 3º de la STS núm. 98/1995 de 14 febrero (RJ 1995\837) como *“una figura «sui generis» con sustantividad doctrinal propia (Sentencia del Tribunal Supremo de 22 diciembre 1992 [RJ 1992\10642])”* y cuyo concepto, que es de construcción jurisprudencial, está perfectamente delimitado puesto que:

Consiste en conceder al optante, la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta, que por el primordial efecto de la opción es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido, y una vez ejercitada la opción, oportunamente, se extingue y queda consumado y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, ya que basta para la

---

<sup>2</sup> Art. 14 RH: *“Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:*

*Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.*

*Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.*

*Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.*

*En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.”*

perfección de la compraventa con el optante, que se le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción.

Por lo tanto, nos encontramos con dos sujetos: el concedente, que es quien a favor de la otra parte realiza una oferta irrevocable vinculada a un contrato final (contrato de compraventa), válida durante un plazo determinado; y, el optante, que es quien adquiere ese derecho preferente a decidir si ejercita o no ese derecho de opción.

Los principales caracteres de este contrato son: es un contrato consensual que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes; es un contrato principal, ya que se configura como independiente al contrato definitivo que podrá tener lugar o no; oneroso o gratuito, en cuyo caso, la contraprestación en favor del concedente, opera de modo compensador por la pérdida de la facultad que éste sufre, durante un plazo determinado; y, unilateral, en cuanto a las obligaciones que produce, ya que será el optante el que pueda o no ejercitar ese derecho de celebrar la compra futura, aunque en este punto ha existido un extenso debate sobre su naturaleza unilateral o bilateral, pero en puridad cabe entender que es de naturaleza unilateral, ya que será el optante el que decida de forma unilateral, si ejercita o no el derecho de opción, no habiendo más obligaciones para el concedente, que el esperar a la decisión del optante.

Así pues:

Las **obligaciones** que nacen del contrato de opción de compra, además de las generales de todo contrato, son, para el optante, el pago de una prima por la concesión de la opción (en el supuesto de que se haya estipulado tal pago). Esta es la única obligación para el optante, ya que el de opción de compra es **un** contrato de carácter unilateral, es decir, **que sólo crea obligaciones para el concedente de la opción**. Las obligaciones de este último son: no disponer del bien ofrecido y mantener la oferta, que es vinculante para dicho promitente o concedente, quien no puede retirarla o desconocerla durante el plazo de la opción<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> *Contrato de opción de compra*. Guíasjuridicas.wolterskluwer.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en:

[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjQwNjtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAaQVc6TUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjQwNjtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAaQVc6TUAAAA=WKE).

En ocasiones, ha sido debatido por la jurisprudencia su carácter bilateral, como señalado anteriormente, por entender la prima como un carácter esencial del contrato y no como un elemento accesorio.

Tal y como señala Soler Monforte (2018):

No necesita ninguna actividad posterior de las partes para desarrollar las bases contractuales ya contenidas en el convenio, y solo basta la expresión de la voluntad del optante para que el contrato de compraventa quede firme y perfecto, a expensas de su consumación, si bien, puede establecerse en el precontrato que no solo basta la comunicación del ejercicio de la opción de compra, sino que debe comunicarse y ofrecerse el pago simultáneo del precio con el objeto de consumir la compraventa. En este sentido me parece oportuno citar la Sentencia de 6 de febrero de 1981 que declaró: *...la forma de ejercicio del derecho de opción que llevó a cabo el demandante ahora recurrido, sin preocuparse de otras obligaciones fundamentales ligadas a aquel ejercicio, en especial, al pago del precio, o de la mitad del mismo, y de las diligencias previas a su pago, supuso una infracción del principio de buena fe en la contratación, que hizo ineficaz aquel ejercicio.*

Según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo<sup>4</sup>, es necesario que se den varios requisitos para que el contrato de opción pueda ser eficaz:

1. En primer lugar, el optante tendrá que tener el derecho unilateral a decidir sobre el contrato final. No solo es requisito el que el optante ejercite en tiempo y forma su derecho, sino que el concedente conozca la voluntad del primero.
2. La determinación del objeto. No solo habrá que determinar el objeto del contrato de opción, sino también el objeto del contrato final de compraventa, que abarca la cosa vendida, así como el precio de la venta.
3. Así mismo, habrá que establecer el plazo señalado para ejercitar la opción. Como hemos dicho, entre sus caracteres destaca la temporalidad, por lo que este plazo podrá dejarse a la libre autonomía de las partes. Aunque el artículo 14 del RH, establece que el plazo para el ejercicio de la opción, no podrá exceder de cuatro años.
4. Por último, en el momento de constitución de la opción de compra, se habrá de fijar el precio final de la adquisición del bien, o en todo caso, los criterios a seguir para su fijación en un momento posterior. En caso de que no se fije el precio, el derecho de opción será nulo.

---

<sup>4</sup> SSTs núm. 965/1993 de 15 octubre (RJ 1993\7325); núm. 365/1995 de 19 de abril (RJ 1995\3429); núm. 1126/1997 de 15 diciembre (RJ 1997\8976).

En cuanto a la aplicabilidad de la cláusula *rebus* a los contratos de opción de compra, cabe señalar, que la jurisprudencia tradicional no ha optado por su aplicación en estos casos, por tratarse de contratos de tracto único y de obligaciones unilaterales para las partes.

La invocación de la *rebus*, en este caso, para pedir la reducción del precio de la opción, podría justificarse por la alteración del precio del inmueble debido a la crisis originada por la pandemia del COVID-19, una circunstancia totalmente imprevisible para las partes.

Sin embargo, la jurisprudencia señala que la alteración del precio de mercado de inmueble no es una circunstancia imprevisible en este sector, y así pues, rechaza la aplicación de la *rebus*.

Así, la STS núm. 64/2015 de 24 de febrero (RJ 2015/1409) señala que:

*[...] el otro criterio concorde a esta función delimitadora de la tipicidad contractual en la aplicación de esta figura viene representado por el aleas o marco de riesgo establecido o derivado del negocio, el denominado 'riesgo normal del contrato'. En este sentido, el contraste se realiza entre la mutación o cambio de circunstancias y su imbricación o adscripción con los riesgos asignados al cumplimiento del contrato ya por su expresa previsión, o bien por su vinculación con los riesgos propios que se deriven de la naturaleza y sentido de la relación obligatoria contemplada en el contrato, de forma que para la aplicación de la figura el cambio o mutación, configurado como riesgo, debe quedar excluido del "riesgo normal" inherente o derivado del contrato" y añade "la posible fluctuación posterior del valor de mercado, ya al alza o a la baja, que podía afectar a las fincas objeto de la venta quedase excluida del riesgo normal e inherente que debía asumir la parte compradora, conforme a la naturaleza y el contenido negocial del contrato celebrado.*

Como bien señala Leonseguí Guillot (2012), “el derecho de opción proporciona a su titular una situación de libertad contractual dentro de los estrictos términos de una alternativa y correlativamente coloca al concedente en una situación de incertidumbre”. Es por ello, que esta autora señala, que tal y como establece el Tribunal Supremo, “sea difícil acreditar que ‘todo acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles’ (Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1992)”.

En línea con lo anterior, debido a que es un contrato preparatorio del de compraventa, existe un riesgo contractual, ya que es una operación realizada a plazo. Así lo señala la

STS núm. 827/1999 de 14 octubre (RJ 1999\7327), cuando opina en un caso de normativa urbanística que:

*el cambio de la normativa urbanística simplemente implica un evento que debe de integrarse dentro del alea o riesgo que supone cualquier operación realizada a plazo, como ocurre con esta operación de futuro, ya que en caso contrario, si las condiciones urbanísticas provocan un aumento del valor de los inmuebles, no sería lógico otorgar al concedente de la opción una acción para la reclamación de diferencias.*

### **II.3. Conclusión**

En conclusión, para el contrato de opción de compra, será difícil la aplicación de la *rebus*, no solo por tratarse de un contrato de tracto único, de obligaciones unilaterales para las partes y que ya se encuentra perfeccionado, sino que además, la alteración de precios en el mercado inmobiliario, producido por una crisis económica, es un “riesgo normal” del mercado, tal y como señala la jurisprudencia. Es por ello, por lo que pese al cambio significativo de las circunstancias, no se podrá aplicar una reducción del precio del contrato de la opción.

### **III. SEGUNDA PREGUNTA**

#### **III.1. Derecho a la reducción del precio de ejercicio de la opción de compra, dada la extraordinaria caída de precios en el mercado inmobiliario.**

En primer lugar señalar que el contrato de ejercicio de la opción, es un contrato distinto del anterior. Por lo que éste segundo, tendrá plena autonomía, y su celebración dependerá de la exclusiva voluntad del optante.

En este caso, no considero que el Sr. Peláez tenga derecho a la reducción de ejercicio de la opción, cuyo precio, ya en su día, fue rebajado por parte de la Promotora, de 12 millones a 10 millones, con motivo de la adquisición de varias viviendas por parte del Sr. Peláez.

Además, la aplicación de la *rebus*, de acuerdo con la jurisprudencia tradicional, no dará lugar, por tratarse un contrato de tracto único. No obstante, esto puede tener su excepción, como en el caso de la STS núm. 820/2013 de 17 enero (RJ 2013\1819), la



cual admite excepcionalmente la aplicación de la *rebus* en un contrato de tracto único, siempre y cuando se constaten ciertos requisitos que serán explicados más adelante.

Por último, la caída de precio en el mercado inmobiliario es un riesgo inherente del sector, que deberá de asumir el comprador, y más en este caso, siendo un profesional del sector, el cual en principio debería de conocer del mismo. Además, el ejercicio o no de la opción, depende de la exclusiva voluntad del optante, es decir, del Sr. Peláez, por lo que si no llega a un acuerdo con la Promotora respecto a una reducción del precio, tendrá la facultad de decidir si ejerce o no dicho derecho.

### **III.2. Justificación**

En el contrato de opción, a través de la expresión de la voluntad del optante, el contrato de compraventa queda firme y perfecto.

La posible fluctuación posterior del valor de mercado, es un riesgo inherente al contrato, como hemos señalado en la pregunta anterior, relativa a la reducción del precio de la opción, por lo que no podrá considerarse como un suceso imprevisible e inesperado para las partes.

En este sentido, la STS núm. 424/2013, de 21 de junio (RJ 2013\4980), señala en su FD 4º, que:

*[...] la evolución de la economía o de un sector de la misma, no puede llegar a ser considerado como una cosa imprevisible, y si, más bien, como un riesgo que en la actividad empresarial haya de asumirse por quien se dedica a la misma y en cuyo desempeño ha de actuar la diligencia debida. Cabría pensar que también por esa misma evolución de la actividad inmobiliaria tras la firma del contrato, hubiesen subido los precios de los inmuebles, sin que ello suponga que el vendedor podría pedir un mayor precio apoyándose en esa circunstancia.*

Por ello, no solo la fluctuación del valor del mercado no se puede considerar como un hecho imprevisible en este sector, sino que además, el comprador deberá de asumir el riesgo que conlleva la actividad empresarial, y más en este caso, ya que el Sr. Peláez es un profesional del sector, por lo que debía conocer los riesgos inherentes al mismo.

En esta misma línea la SAP de Álava núm. 91/2012 de 1 marzo (JUR 2012\185465), señala en su FD 2º, que:

No se cumplen en nuestro caso los requisitos exigidos por la jurisprudencia para aplicar la cláusula "*rebus sic stantibus*" y así modificar las cláusulas del mismo. La alteración alegada por el recurrente no puede ser considerada extraordinaria ni imprevisible, la demandada es una empresa dedica a la adquisición de terrenos urbanos y rústicos por lo que bien pudo prever el descenso de las ventas y la bajada de precios en el sector, consecuencia de la desaceleración del mercado inmobiliario, es más, cuando el contrato se firma ya había comenzado ese desplome que alega según han dicho los expertos continuamente en todos los medios de comunicación.

La aplicación de la cláusula "*rebus sic stantibus*" no puede ser alega como excusa para no cumplir un contrato que las partes pactaron libre y voluntariamente y que tiene fuerza vinculante. Conforme dispone el art. 1.091 CC ( LEG 1889, 27 ) , las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos, fuerza obligatoria que deriva de la voluntad concurrente de las partes, inspirada en el principio "*pacta sunt servanda*" y en los art. 1.255 y 1.258 del mismo texto, consagrando el principio de respeto y obediencia a los pactos de obligado acatamiento.

Pero no es la única que se pronuncia en este sentido, ya que la SAP de Lérida núm. 119/2012 de 20 marzo (JUR 2012\154060), en su FD 3º hace alusión a que:

La crisis en el sector de la construcción no puede suponer una justificación genérica para el incumplimiento de las obligaciones por todos los que se decidan a este sector, siendo más que evidente la enorme inseguridad jurídica que se produciría en caso de admitirse tal planteamiento, y más teniendo en cuenta que en el presente caso tampoco puede considerarse que estemos antes una situación extraordinaria e imprevisible.

Como podemos ver, son varias las sentencias que tratan sobre la caída de precios del sector inmobiliario, provocada por la crisis del 2008. La más característica es la STS núm. 64/2015 de 24 de febrero (RJ 2015/1409), ya mencionado anteriormente. En el presente caso, relativo a un contrato de compraventa de fincas rústicas, de 13 de diciembre de 2006, se planteaba, como cuestión de fondo, la posible aplicación de la cláusula *rebus* dado que dicha compraventa tuvo por base negocial las expectativas de desarrollo urbanístico de la zona, que se vieron alteradas por el rigor de la crisis económica de 2008 y la consecuente caída del valor de los bienes inmuebles; todo ello, con relación al fundamento de aplicación que el artículo 1.258 del Cc otorga a la citada figura.

El Tribunal Supremo, a lo largo de la sentencia realiza un análisis detallado del “riesgo derivado” y de la “base del negocio”, y llega a la conclusión de la inaplicación de la cláusula, señalando que:

*Así, en primer lugar, debe señalarse que aunque la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala haya resaltado el cambio progresivo en la configuración tradicional de esta figura, particularmente instalada en un marco de aplicación sumamente restrictivo y excepcional, por una caracterización más flexible y adecuada a su naturaleza, no por ello se ha prescindido de su prudente y moderada aplicación derivada tanto de la exigencia de su específico y diferenciado fundamento técnico, como de su necesaria concreción funcional en el marco de la eficacia causal del contrato.*

*En segundo lugar, y consecuentemente con lo anteriormente indicado, hay que puntualizar que la concreción funcional y aplicativa de la cláusula rebus se realiza, de un modo objetivado, en atención, principalmente, a la incidencia o alcance que presente el cambio de circunstancias respecto de la asignación contractual del riesgo derivado y del mantenimiento de la base del negocio.*

*Pues bien, en el presente caso, y en relación a la asignación contractual del riesgo derivado, no puede estimarse, en contra de lo alegado por la parte recurrente que, pese a que la parte vendedora conociera la finalidad urbanizadora que impulsaba la celebración del contrato, la posible fluctuación posterior del valor de mercado, ya al alza o a la baja, que podía afectar a las fincas objeto de la venta quedase excluida del riesgo normal e inherente que debía asumir la parte compradora, conforme a la naturaleza y el contenido negocial del contrato celebrado. En efecto, así se desprende de la interpretación del marco contractual llevado a cabo, esto es, tanto del contrato privado de opción de compra, de 31 de agosto de 2006, como de la escritura pública de compraventa de 13 de diciembre del mismo año, en donde las expectativas de desarrollo urbanístico de las fincas objeto de transmisión, en sus diversas manifestaciones típicas al respecto, bien en relación a un determinado volumen de aprovechamiento urbanístico ( STS de 20 de noviembre de 2012, núm. 674/2012 [RJ 2012, 11269] ), o bien en relación con una determinada obligación o autorización administrativa a cargo de la parte vendedora ( STS de 13 de junio de 2014, núm. 299/2014 [RJ 2014, 3435] ), fuesen configuradas como un elemento o condición básica del contrato, de modo que el precio de venta se concretó en atención a la extensión o superficie de las meritadas fincas y al aprovechamiento urbanístico que pudiera resultar ( STS de 14 de noviembre de 2012, núm. 658/2012 [RJ 2013, 2275] ), sin mayor especificación al respecto, con lo que la fluctuación del valor de mercado de estos bienes inmuebles constituye un claro **riesgo** que **asume** la parte **compradora** y que se sitúa, además, en el **ámbito profesional de su actividad** como empresa dedicada al sector inmobiliario. Sin que el hecho, por otra parte, de que se hubiese aplazado la obligación de pagar el resto del precio pendiente al momento de que se regularizase la titularidad de la propiedad de los vendedores en el Registro de la propiedad, fuera de su específico contexto de configuración condicional del contrato, tenga incidencia alguna en la modificación del riesgo asignado o en el objeto del contrato celebrado.*

*En parecidos términos, nos debemos pronunciar en el examen central de la posible alteración de la base negocial del contrato, especialmente de la ruptura de la base económica del mismo, con la consiguiente excesiva onerosidad para la parte contractual afectada por el cambio de circunstancias.*

*En este sentido, y conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, interesa resaltar que la consideración, por esta Sala, del carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula rebus sic stantibus a partir de dicho periodo, sino que es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate.*

*Pues bien, en el presente caso, tal y como sustenta la parte recurrida, no puede estimarse que la citada crisis económica, fuera de su consideración general, determinarse la quiebra de la base económica de la relación contractual llevada a*

*cabo, ni comportara una injustificada excesiva onerosidad para la parte compradora. Así, en el primer aspecto indicado, debe precisarse que si bien el contexto de crisis económica señalado ha podido incidir en un retraso de la ejecución del propósito urbanizador de la parte compradora, no obstante, no ha resultado determinante para la frustración de la base negocial del contrato (viabilidad del proceso de urbanización), pues las expectativas del aprovechamiento urbanístico resultante que se derive de las fincas adquiridas y, con ello, la inversión estratégica de la mercantil adquirente, permanecen inalteradas, con la natural dependencia que presenten los flujos u oscilaciones del mercado inmobiliario, [...]".*

*Del mismo modo nos debemos pronunciar, en relación a la pretendida excesiva onerosidad de la prestación derivada del cambio de circunstancias provocado por la citada crisis económica, bien en atención a un incremento sustancial del coste de la prestación, o bien, referida a una significativa disminución o envilecimiento del valor de la contraprestación recibida. Así, en el primer aspecto indicado, la parte recurrente nada ha **acreditado acerca del nexo o relación causal de la crisis económica respecto de un significativo incremento del coste de la prestación**, especialmente con relación a las circunstancias y condiciones de financiación para el pago del precio, bien respecto de la restricción de la misma, o bien de su respectivo encarecimiento. Extremos, cuya incidencia tampoco se acredita respecto de la actividad del grupo empresarial, sin constatación de una incidencia de un resultado de pérdidas económicas, o de una completa desaparición de cualquier margen de beneficio. Sin perjuicio, todo ello, de la adecuación del precio objeto del contrato acorde con el precio medio de adquisición de las fincas enclavadas en dicho sector estratégico de desarrollo urbanístico de la ciudad de Burgos.*

Por último señalar que la celebración o no del posterior contrato de compraventa, tan solo dependerá de la voluntad del Sr. Peláez. Así pues, el alegar una reducción del precio del ejercicio de la opción, basada únicamente en la crisis del sector inmobiliario, no sería suficiente. En todo caso, el Sr. Peláez debería de probar el nexo causal entre la crisis y la dificultad de conseguir financiación, para llevar a cabo la opción.

En este sentido, la STS núm. 820/2013 de 17 enero (RJ 2013\1819), admite la aplicación de la *rebus* a un contrato de tracto único. Lo que supone un supuesto excepcional según lo establecido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Esta sentencia tan solo se refiere a los casos de imposibilidad de financiación para lo compraventa de inmuebles cuyos contratos fueran celebrados con anterioridad a la crisis económica, y destaca que no en todos los casos en los que se constase dicha imposibilidad, será de aplicación la *rebus*:

*Ahora bien, que la regla rebus sic stantibus pueda aplicarse a determinados casos de imposibilidad de financiación absolutamente imprevisible al tiempo de perfeccionarse la compraventa de una vivienda no significa que la crisis económica, por sí sola, permita al comprador desistir del contrato, pues en tal caso se produciría un manifiesto desequilibrio en contra del vendedor, se propiciarían los incumplimientos meramente oportunistas, favoreciendo a quien en verdad siguiera interesado en comprar pero por*

*un precio inferior, y, en definitiva, se desvirtuaría el verdadero sentido de una determinada solución jurídica hasta el punto de convertirla en un incentivo para el incumplimiento (FD 3º, 6ª).*

*Y, En suma, la posible aplicación de la regla rebus sic stantibus a compraventas de viviendas afectadas por la crisis económica no puede fundarse en el solo hecho de la crisis y las consiguientes dificultades de financiación, sino que requerirá valorar un conjunto de factores, necesitados de prueba, tales como el destino de la casa comprada a vivienda habitual o, por el contrario, a segunda residencia o a su venta antes o después del otorgamiento de la escritura pública; la asignación contractual del riesgo de no obtener financiación y el grado de colaboración prometido por el vendedor para obtenerla, distinguiendo entre contratantes que sean profesionales del sector inmobiliario y los que no lo sean; la situación económica del comprador al tiempo de la perfección del contrato y al tiempo de tener que pagar la parte pendiente del precio que esperaba poder financiar; el grado real de imposibilidad de financiación y sus causas concretas añadidas a la crisis económica general, debiéndose valorar también, en su caso, las condiciones impuestas por las entidades de crédito para conceder financiación; o en fin, las posibilidades de negociación de las condiciones de pago con el vendedor y, por tanto, de mantener el contrato como alternativa preferible a su ineficacia (FD 3º, 8ª).*

### **III.3. Conclusión**

Para que fuera posible la aplicación de la *rebus* a este supuesto en concreto, sería necesario que, además de producirse una alteración sobrevenida como consecuencia de una crisis económica, el contrato se hubiera celebrado antes de que se manifestara externamente esta situación y que se acredite por la parte recurrente el nexo o relación causal de la crisis económica respecto de un significativo incremento del coste de la prestación, especialmente con relación a las circunstancias y condiciones de financiación para el pago del precio, bien respecto de la restricción de la misma, o bien de su respectivo encarecimiento.

En este sentido, podemos ver que en el caso se da una alteración sobrevenida, provocada por la crisis, en los precios de las viviendas. Pero esto solo, no es suficiente para la aplicación de la cláusula. Además, el contrato todavía no se ha celebrado, el Sr. Peláez tiene la facultad o no de ejercitar dicha opción, y por tanto de celebrar el negocio jurídico. Así lo señala la STS núm. 1029/2000 de 14 noviembre (RJ 2000\9914), “*dada la naturaleza del contrato de opción de compra su resultado depende exclusivamente del optante, por cuanto la venta quedará perfecta en virtud del ejercicio por el optante de su derecho de opción*” (FD 6º).

En este sentido, como hemos venido señalando, el Sr. Peláez es un profesional del sector que debía de conocer los riesgos inherentes al mismo, y por lo tanto deberá asumir el riesgo que conlleva dicha actividad empresarial.

Por último, además de por lo expuesto anteriormente, no considero que le fuera de aplicación una reducción del precio del ejercicio de la opción basándose en la aplicación de la *rebus*, puesto que el Sr. Peláez tan solo invoca para su aplicación la caída de precios en el mercado inmobiliario. En todo caso, debería de probar el nexo entre la crisis económica y la dificultad de obtener financiación.

A pesar de lo expuesto anteriormente, habrá que ver cómo se pronuncian los tribunales para los contratos que han sufrido las consecuencias de la pandemia del COVID-19.

#### **IV. TERCERA PREGUNTA**

##### **IV.1. Derecho a la extensión del plazo de ejercicio del derecho de opción de compra.**

Para que tuviera lugar la extensión del plazo de ejercicio del derecho de opción concedido al Sr. Peláez, tendría que haber o bien un acuerdo de las partes o bien haber una imposibilidad por causa de fuerza mayor. En este último caso, el Sr. Peláez deberá de agotar todas las vías para llevar a cabo la firma, y obrar conforme al principio de buena fe, y solo en el caso de que hubiera puesto todos los medios y le fuera imposible llevarla a cabo, su pretensión de extensión del plazo podría estar legitimada.

##### **IV.2. Justificación**

El plazo es un elemento esencial del ejercicio, como ya hemos mencionado anteriormente. Al serlo, solo se podrá extender el plazo por:

- Autonomía de la voluntad entre las partes (art. 1255 Cc).
- Imposibilidad por causa de fuerza mayor, es decir, no hubo manera de ejercer el la opción después de haber agotado todas las posibilidades para firmar en plazo.

##### **IV.2.a. Autonomía de la voluntad**

En el primero de los supuestos, el de la autonomía de la voluntad, las partes, en base al principio de la buena fe, proclamado en el artículo 7.1 Cc, “*Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe*”, podrían negociar o no una extensión del plazo otorgado para el ejercicio de la opción. En este sentido, el concedente no estaría obligado a otorgar dicha extensión si no lo considera.

En el segundo de los supuestos, el de la imposibilidad, habría que mirar en primer lugar, si el Sr. Peláez en fecha 7 de mayo de 2020, podía viajar para llevar a cabo la firma de la escritura del ejercicio de la opción.

En este sentido, hay que acudir al artículo 7 del RD 463/2020, el cual limitaba la libertad de circulación de las personas, tan solo permitiendo los desplazamientos debidamente justificados, como pueden ser, los de carácter asistencial, de personal sanitario, de emergencias, militares, o los de muchos otros profesionales, así como el retorno al lugar residencial habitual.

Cabe preguntarse, pues, si estaría justificado que el Sr. Peláez realizara ese viaje con un fin negocial. En este sentido, señalar que la obligación del Sr. Peláez es poner todos los medios posibles para que en caso de que quisiera ejercer el derecho de opción, pudiera hacerlo.

#### ***IV.2.b. Fuerza mayor***

El concepto de fuerza mayor, como exoneración de responsabilidad, exige que la no realización de un determinado hecho se deba a circunstancias anormales e imprevisibles, ajenas a quien la invoca, cuyas consecuencias no hubieran podido evitarse ni siquiera con la mayor diligencia<sup>5</sup>.

Así mismo, aunque no viene contemplado expresamente, la doctrina entiende que este concepto entra dentro del art. 1.105 Cc, “*Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables*”.

Por lo tanto, el deudor se liberará de esa responsabilidad, siempre y cuando se den ciertos requisitos:

- Suceso inevitable e imprevisible, y

---

<sup>5</sup> STS de 17 enero 2001 (RJ 2001\2281), FD 1º.

- la imposibilidad sobrevenida de la prestación, total o parcial, la jurisprudencia establece que ha de tratarse de una imposibilidad física o legal, objetiva, absoluta, duradera y no imputable al deudor.

En este sentido, cabe señalar, que *“deben intentar agotarse todos los medios al alcance del deudor para cumplir con el compromiso contractual, incluyendo el cumplimiento de la prestación por medios alternativos (que no modifiquen sustancialmente la esencia del pacto)”* (García-Boente Dávila, 2020).

En los casos en los que concurre culpa del deudor, la jurisprudencia excluye su aplicación. Por lo tanto, para poder aplicar la fuerza mayor, el deudor deberá de haber actuado de buena fe, y deberá de haber puesto todas las medidas necesarias para mitigar el daño provocado.

Cabe señalar que la STS núm. 266/2015 de 19 mayo (RJ 2015\3118) trata el supuesto específico de las prestaciones pecuniarias. En ella, la demandada funda su pretensión de quedar liberada de la obligación de pagar el precio de la compraventa, como un supuesto de fuerza mayor en el fallecimiento de su esposo. El Tribunal señala que no cabe aplicar 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 (*genus nunquam perit*) y, de ahí, que la imposibilidad sobrevenida no extinga aquella.

Por ende, la fuerza mayor no podrá plantearse, tratándose de deudas pecuniarias, la imposibilidad subjetiva -insolvencia- ni la objetiva o formal, concluye la doctrina que no es posible imaginar que si la imposibilidad obedece a fuerza mayor pudiera tener como efecto la extinción de la obligación. Los tribunales admiten *“todo lo más el incumplimiento temporal o retraso”* como consecuencia de la imposibilidad sobrevenida de una deuda pecuniaria por fuerza mayor<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> FD 7º “5. En el presente supuesto nos encontramos en presencia de una obligación o deuda pecuniaria o dineraria que son aquellas que tienen por objeto el pago de una suma de dinero (el precio de la compraventa).

La doctrina otorga a las deudas pecuniarias una fisonomía jurídica especial, que las distingue del resto de las obligaciones genéricas, a las que anuda una serie de características, entre las que destaca por su relevancia en el objeto del debate, la *perpetuatio obligationis* en el sistema de riesgos. Consecuencia de ello es que: (i) niegue la imposibilidad del cumplimiento, admitiendo todo lo más el incumplimiento temporal o retraso, así como que (ii) la falta de cumplimiento de la prestación dineraria conlleva la condena al pago del dinero.



En caso de que no le permitieran viajar, dadas las restricciones de movilidad que hay a fecha de la resolución del presente caso, establecidas en el art.7 del RD 463/2020, y que se encuentran prorrogadas por la prórroga del estado de alarma decretado en el RD 476/2020 y el RD 492/2020, estaríamos ante un supuesto de fuerza mayor, contemplado en el artículo 1.105 Cc, que reúne los requisitos mencionados anteriormente sobre la aplicabilidad de la fuerza mayor, pues se trata de un suceso inevitable e imprevisible, y la imposibilidad, en este caso es legal, objetiva, absoluta, duradera y no imputable al optante.

Y, ¿por qué fuerza mayor y no *rebus*? Mientras que la cláusula *rebus*, trata de reequilibrar las prestaciones de las partes por un acontecimiento extraordinario, a través de la modulación del contrato y en última instancia de su resolución, pudiendo ser invocada para cualquier tipo de obligación, en la fuerza mayor, no se pide una modulación o revisión de lo pactado, sino que se da una imposibilidad de cumplir con lo pactado, y que podrá ser alegada siempre y cuando concurren los requisitos

---

*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.*

*Conforme al aforismo *genus nunc quam perire consetur*, la insolvencia del deudor no le libera del cumplimiento de su obligación, consistente en la genérica del pago de una suma de dinero. Como señala la sentencia de 17 enero 2013 (RJ 2013, 1819), Rc. 1579/2010, el artículo 1.182 CC contempla la hipótesis de entregar una cosa determinada y el artículo 1.184 la de una obligación de hacer, ambos referidos a la pérdida de la cosa debida como causa de extinción de la obligación de entregarla, y a la liberación del deudor cuando la prestación de este resultase legal o físicamente imposible, lo que se compadece mal cuando lo pretendido es reclamar el pago de una suma de dinero, siendo el dinero una cosa genérica sujeta a la regla de que el género nunca perece.*

*Corolario de ello es que recoja que "cuando la jurisprudencia admite la aplicación analógica del artículo 1.184 CC a las obligaciones de dar a que se refiere su artículo 1182 (por ejemplo, SSTs de 21 de febrero de 1991 (RJ 1991, 1518), 29 de octubre de 1996 (RJ 1996, 7484), 23 de septiembre de 1997 (RJ 1997, 5201) y 30 de abril de 2002) no lo hace para ampliar el ámbito del artículo 1.182 a las deudas de dinero, sino para admitir la liberación del deudor de cosa determinada no sólo por la pérdida de esta sino también por la imposibilidad legal o fáctica de entregarla".*

*6. No pudiendo plantearse, pues, tratándose de deudas pecuniarias, la imposibilidad subjetiva - insolvencia- ni la objetiva o formal, concluye la doctrina que no es posible imaginar que si la imposibilidad obedece a caso fortuito pudiera tener como efecto la extinción de la obligación.*

*La exoneración del deudor por caso fortuito no es absoluta, tiene excepciones, conforme prevé el artículo 1.105 CC, y una de ellas, por aplicación del principio *genus nunquam perit*, sería en supuestos de obligaciones de entregar cosa genérica.*

*En tales circunstancias el deudor pecuniario viene obligado a cumplir la prestación principal, sin que sus sobrevenidas adversidades económicas le liberen de ello, pues lo adeudado no es algo individualizado que ha perecido sino algo genérico como es el dinero.*

*7. Deviene necesario, pues, diferenciar entre la imposibilidad sobrevenida de cumplir la prestación, que sólo afecta a las obligaciones de entregar una cosa determinada o de hacer, pero no a las deudas pecuniarias, de aquellos supuestos en que la prestación resultase exorbitante o excesivamente onerosa, con encaje en la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*, que opera con independencia de cual sea el contenido de la prestación pactada".*

anteriormente mencionados, quedando excluidas, de su aplicación, las deudas pecuniarias.

Es por ello, que considero de aplicación para la resolución de esta cuestión, la fuerza mayor y no la *rebus*, ya que lo que se está intentando alegar es una extensión del plazo por imposibilidad de cumplir con el plazo inicialmente pactado.

Por ello, si atendemos a lo anteriormente expuesto, y en base al principio de la buena fe, podríamos entender que el Sr. Peláez tendría derecho a un aplazamiento del plazo del ejercicio de la opción, puesto que existe una imposibilidad, la de no poder viajar por causa de fuerza mayor, no provocada por el Sr. Peláez y además, en principio, éste habría puesto todos sus medios para poder llevar a cabo dicha firma.

Sin embargo, como señalaremos en la quinta pregunta, en caso de que el Sr. Peláez quisiera ejercer su derecho de opción, podría hacerlo sin necesidad de acudir a una extensión del plazo, ya que existe la posibilidad de perfeccionar dicho contrato mediante la firma virtual, por lo que no daría lugar la invocación de la fuerza mayor, como impedimento para la celebración del contrato del ejercicio de la opción.

### **IV.3. Conclusión**

El Sr. Peláez no tiene un derecho de extensión del plazo del ejercicio de la opción. Puede tratar de negociar con la Promotora una extensión del mismo por la autonomía de voluntad entre las partes, y en último caso alegando fuerza mayor. En este último caso, no creo que prosperara, puesto que, nos encontramos a principios del mes de abril, y no es hasta el 7 de mayo de 2020, cuando deberá de ejercer dicho derecho de opción, y no podría alegar impedimento por causa de fuerza mayor, esto es, el no poder realizar el viaje a la notaría de Tenerife para la firma del contrato, ya que existe la posibilidad telemática para poder perfeccionar el contrato.

## **V. CUARTA PREGUNTA**

### **V.1. Resolución del contrato de opción de compra.**

En primer lugar, cabe señalar que el contrato de opción de compra ya se ha ejecutado, como bien hemos indicado anteriormente. No obstante, podríamos pedir la resolución

del mismo basándonos en la conocida como la teoría de la base del negocio, ya que la causa que llevó a celebrar el contrato, desaparece de forma extraordinaria y repentina para las partes, debido al COVID-19, frustrando en este caso la finalidad del mismo, que era la de arrendárselas a los inversores chinos que habían firmado con el Sr. Peláez, los cuales después de la declaración de la pandemia, desaparecen.

A lo anterior, los Tribunales tendrían que entrar a valorar el caso, siendo del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual.

## **V.2. Justificación**

### ***V.2.a. Resolución por el artículo 1.124 Cc***

En primer lugar, antes de proceder a analizar la acción resolutoria, apuntar que habrá que estar a lo estipulado por las partes, para ver si regularon en el contrato celebrado las consecuencias derivadas del incumplimiento de lo pactado. Como en el caso no se nos dice nada al respecto, deducimos que no hay nada pactado, y por lo tanto, tendremos que recurrir a la acción resolutoria, contemplada en el art. 1.124 Cc.

Según este artículo,

*La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.*

*El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.*

*El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que la autoricen para señalar plazo.*

*Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.*

De lo anterior, podemos desprender, como características fundamentales, que para que de lugar la acción resolutoria, en primer lugar, habrá de tratarse de obligaciones recíprocas. Y, en segundo lugar, tendrá que haber un incumplimiento.

En principio, ya podemos afirmar que la acción resolutoria no tendrá cabida en nuestro supuesto práctico, ya que las obligaciones que se derivan de del contrato de opción, son de carácter unilateral para las partes, como hemos indicado anteriormente, puesto que se otorga por el concedente al optante la facultad del ejercicio del derecho. Por ello, el

concedente deberá , durante el tiempo que sea otorgada la opción, a lo que decida el optante , y durante este tiempo no podrá enajenar el objeto del contrato de opción. Además, las partes deberían de reunir la condición de acreedor y deudor, cosa que en este caso no se da, puesto que la relación que se da entre ellas es de equivalencia. Así mismo, habrá de tratarse de incumplimiento esencial y grave.

En este sentido, la STS núm. 432/ 2018, de 11 de julio (RJ 2018\2793), señala que:

*El art.1.124 Cc se refiere a la facultad de resolver las obligaciones «recíprocas» para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. Este remedio legal frente al incumplimiento solo se reconoce, por tanto, en los contratos con prestaciones recíprocas, contratos de los que surgen vínculos recíprocamente interdependientes, en los que la obligación de una parte pueda considerarse causa de la de la otra (art. 1.274 Cc).*

*El art.1.124 Cc refiere la facultad resolutoria como remedio frente al incumplimiento de una de las partes cuando medien entre ellas vínculos recíprocos. Cuando no es así y del contrato solo nace obligación para una de las partes, no hay posibilidad de resolver conforme al art.1.124 Cc y el ordenamiento establece las condiciones en que se puede poner fin a la relación.*

En cuanto a la aplicación por parte de la jurisprudencia de la cláusula resolutoria a los contratos de opción, señalar la STS 580/2005, de 15 de julio (RJ 2005\9007), que en su FD 5º expone:

*Ha sido resuelto en forma contradictoria por la jurisprudencia la cuestión referida a la posibilidad de aplicación de la condición resolutoria tácita del art. 1124 del Código Civil ( LEG 1889, 27) dado el carácter unilateral del contrato de opción de compra; la doctrina jurisprudencial más moderna y consolidada se pronuncia por esa inaplicabilidad y cuando ha admitido la aplicación del art. 1124 lo ha sido en razón a la existencia de prestaciones accesorias; incluso cuando existe precio en la opción de compra, su impago «sólo cabe operar como derecho a su percibo y a su reclamación caso de no haberse abonado, a fin de que la opción persista en el período de su vigencia, por ser lo más adecuado y procedente en razón a su propio contenido y especial naturaleza», dice la sentencia de 29 de marzo de 1993 ( RJ 1993, 2534) . La sentencia de 29 de julio de 1987 ( RJ 1987, 5879) dice: «en el tercer considerando de la sentencia de la Audiencia se sostiene la inaplicabilidad del art. 1124 en base al carácter unilateral del contrato de opción de compra, lo cual, si bien es cierto en la generalidad de los casos, no deja de ser dudoso en el contrato de autos en que la asignación de un precio a la opción de compra, parece configurarle la bilateral e incluirle en el ámbito del art. 1124 del Código Civil ( LEG 1889, 27) »; más rotundamente se pronuncia la sentencia de 22 de noviembre de 1993 ( RJ 1993, 9179) al decir: «sin que a la denominada opción de compra pueda serle de aplicación el art. 1124 regulador como se sabe de la denominada condición resolutoria tácita, pues dicho (precepto, se entiende) es de exclusiva aplicación a las obligaciones bilaterales lo que excluye su aplicación a la convención jurídica que hoy nos ocupa que es de naturaleza unilateral (cfr. sentencia de 30 de septiembre de 1989 [ RJ 1989, 6393] ) y mucho menos el art. 1504 del Código Civil»; y en el mismo sentido se manifiesta la sentencia de 31 de julio de 1996 ( RJ 1996, 5685) , «dada la*

*inaplicabilidad del art. 1124 del Código Civil en el contrato de opción –no hay obligación recíproca ni se trata de impago de la prima de la opción que no se pactó– y no haberse llegado a perfeccionar el contrato de compraventa». la misma que «no resulta acertado hablar de incumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato privado de opción; y, de proceder una resolución, la misma habrá de referirse a la compraventa».*

En conclusión, por lo anteriormente expuesto, entiendo que el Sr. Peláez no podrá instar la resolución del contrato de opción de compra, puesto que no concurren los requisitos desarrollados por nuestra jurisprudencia.

Tal y como está redactado el supuesto, no cabe entender que haya habido incumplimiento por ninguna de las partes, y, específicamente, de la promotora, ya que ésta insta al cumplimiento por parte del Sr. Peláez de acudir a la notaría el día señalado para el ejercicio de la opción, por lo que el Sr. Peláez no podría alegar el incumplimiento de ésta.

#### ***V.2.b. Teoría de la base del negocio***

Por parte de la doctrina alemana se ha venido desarrollando una corriente de pensamiento, conocida como la teoría de la base del negocio, a través de la cual se trata de adaptar el contrato celebrado, o en el caso de que esto no fuera posible, resolverlo, cuando las circunstancias que llevaron a la celebración del mismo hayan cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución, de tal manera que, o bien el contrato deviene excesivamente oneroso, o se frustra el fin del mismo.

Esta teoría se funda en la correlativa equivalencia de las prestaciones en relación con el motivo que llevó a las partes a celebrar dicho contrato. Posee dos vertientes: una subjetiva, que muestra la motivación que llevó a celebrar el negocio, y lo que las partes esperaban de él a la hora de celebración del mismo; y, otra objetiva, que es la circunstancia cuya existencia o subsistencia es necesaria para que el contrato mantenga su función o causa.

Tal y como señala la STS núm. 514/2010 de 21 de julio (RJ 2010 \ 3897), en su FD 2º,

*Puede sostenerse que la causa no sólo ha de estar presente en el momento inicial de la formación del contrato sino que ha de acompañarle igualmente durante su ejecución, y así la ausencia sobrevenida de causa permitiría al contratante afectado solicitar la modificación del contrato o incluso su resolución, lo que sucede especialmente cuando dos contratos están vinculados, como en el presente caso ocurre, pues la inoperancia*

*de uno de ellos autoriza al contratante afectado a obtener la resolución del otro contrato, ya que ha desaparecido sobrevenidamente su causa.*

Así mismo, en su STS núm. 333/2014 ,de 30 junio (RJ 2014\3526), declara que la mutación o cambio de circunstancias determina la desaparición de la base objetiva del negocio cuando:

*- La finalidad económica primordial del contrato, ya expresamente prevista, o bien derivada de la naturaleza o sentido del mismo, se frustra o se torna inalcanzable.*

*- La conmutatividad del contrato, expresada en la equivalencia o proporción entre las prestaciones, desaparece prácticamente o se destruye, de suerte que no puede hablarse ya del juego entre prestación y contraprestación.*

Y añade que *"el contraste de la denominada base subjetiva del negocio nos permite llegar a idéntica conclusión en aquellos supuestos en donde la finalidad económica del negocio para una de las partes, no expresamente reflejada, pero conocida y no rechazada por la otra, se frustra o deviene inalcanzable tras la mutación o cambio operado"*.

En conclusión, entiendo que no se produce una desaparición de la finalidad del contrato ni de la conmutatividad del contrato, ya que pese a que el Sr. Peláez no pueda arrendárselo a quien en primer lugar tenía previsto, puede que haya otros arrendadores interesados en el alquiler de las viviendas en un momento posterior.

### **V.3. Conclusión**

Dado lo anteriormente expuesto, soy de la opinión de que no se podrá resolver el contrato de opción , ni por la vía del art.1124 Cc, ya que no cumple con los requisitos anteriormente mencionados, a recordar, habrá de tratarse de obligaciones recíprocas y deberá de haber un incumplimiento , ni tampoco podremos acudir a la vía de la teoría de la base del negocio, ya que tanto en su vertiente objetiva como subjetiva, el contrato no pierde su causa.

## VI. QUINTA PREGUNTA

### VI.1. ¿Cuál será la situación del Sr. Peláez si no comparece a la firma de la escritura pública de compraventa en la Notaría acordada el día 7 de mayo de 2020 ?

En caso de que no compareciera, perdería su derecho de opción de compra, puesto que el plazo de ejercicio de la opción, es un requisito esencial, siendo el plazo de caducidad, de tal manera que si el Sr. Peláez lo ejercitara fuera del plazo previsto, esta quedaría caducada<sup>7</sup>.

### VI.2. ¿ Qué opciones tiene el Sr. Peláez ?

En este sentido, debido a la situación provocada por la pandemia del COVID-19, el Gobierno declaró mediante el RD 463/2020, el estado de alarma en España, mediante el cual, para preservar la salud y seguridad de los ciudadanos, así como para contener la propagación del virus SARS-COVID 19, limitó la libertad de libre circulación de las personas. Como hemos mencionado en la pregunta tercera de éste trabajo, el artículo 7 contiene excepciones a esa limitación de circulación de personas, en las que no se encuentra el acudir a una notaría. No obstante, el artículo 7.1.c) establece que está permitido el *"Desplazamiento al lugar de trabajo para efectuar su prestación laboral, profesional o empresarial."* El Sr. Peláez es un inversor, y por lo tanto un profesional, y podría considerarse amparado bajo este precepto, para la firma de la opción, ya que se trata de un negocio para él.

Por otro lado, el Consejo General del Notariado por Instrucción de fecha 15 de marzo de 2020, estableció que *"el servicio notarial es un servicio público de interés general cuya prestación ha de quedar garantizada en todo el territorio nacional y que salvo supuestos de enfermedad, el notario no puede cerrar el despacho notarial al tener carácter de oficina pública"*, aunque se reservaba la actuación notarial, dadas las

---

<sup>7</sup> STS núm. 40/2016 de 11 de febrero (RJ 2016\564), FD 2º: *" Por lo que el transcurso del plazo previsto para el ejercicio de la opción, sin la correspondiente ejecución por parte del optante, comporta no sólo la caducidad del derecho de opción, sino también, la extinción de la relación negocial proyectada y, por extensión, del proceso de negociación entablado al respecto. Sin que otra consideración, en sentido contrario, pueda establecerse por el solo hecho de haberse negociado, consecutivamente, varios contratos de opción; todos ellos inejecutados por el optante de acuerdo con las condiciones pactadas para su ejercicio"*.

restricciones anteriormente descritas, a aquellas “*actuaciones de carácter urgente, así como a las que determine el Gobierno*” debiendo el notario abstenerse de citar a interesados para actuaciones que no revistiesen dicho carácter.

El concepto “urgencia” es un concepto jurídicamente indeterminado, pero que lleva consigo “la idea de no causar un perjuicio irreparable de no realizarse la actuación”.

Así mismo, la Circular de la Comisión Permanente del Consejo General del Notariado de 18 de marzo de 2010, en el marco de la Instrucción anteriormente mencionada, estableció una serie de pautas para interpretar la urgencia a la que aludía la Instrucción, destacando que el término “urgencia” debía de interpretarse restrictivamente y que la urgencia no debe identificarse con la fuerza mayor o fuerza irresistible, sino que el notario tendría que apreciar las circunstancias concurrentes a fin de formar su juicio sobre el caso, con antelación a la posible citación del interesado en su notaría.

Así mismo señala que el notario tendrá el deber “*de ponderar la naturaleza de la operación, la existencia de plazos perentorios y otros extremos, como la existencia de graves perjuicios derivados de la denegación, que revelen en su caso la apremiante necesidad del interesado o de alguno de ellos*”. Así mismo establecía una serie de supuestos en los que no era necesario justificar la urgencia, por entenderse íntimamente ligada a la operación. De igual modo, esta Circular ofrecía a los notarios criterios para “ponderar la urgencia con especial atención a las necesidades que lo motivaban y su naturaleza inaplazable, tomando como pauta los siguientes criterios:

1. Vencimiento próximo de plazos convencionales: el estado de alarma ha supuesto la suspensión de los plazos legales de prescripción y caducidad. Pero no se han suspendido con carácter general los plazos convencionales.
2. La necesidad de evitar daños patrimoniales graves e irreparables”.

Así pues, el Sr. Peláez en caso de estar interesado en ejercitar su derecho de opción, deberá de ponerse en contacto con su notaría de Madrid y justificar el carácter urgente de la operación, y el notario en función de la documentación presentada, citará o no al Sr. Peláez.

Mencionar aquí la existencia de una plataforma de firmas virtuales del notariado, conocida como SIGNO (Sistema Integrado de Gestión del Notaria), que haría posible el arbitrar una solución para el problema que se le plantea al Sr. Peláez . Por ejemplo, en



el presente caso , es necesario firmar el contrato de ejercicio de la opción, pero el Sr. Peláez no puede acudir por causa de fuerza mayor.

La solución sería la firma en la notaría de Madrid por parte del Sr. Peláez, y que el notario enviase una copia electrónica a la notaría de Tenerife y, por otra parte, la ratificación de dicha firma por la notaría receptora y la firma de la Promotora.

### **VI.3. Conclusión**

En conclusión, el Sr. Peláez podría tratar de desplazarse a la notaría de Tenerife para formalizar el contrato, justificando el carácter profesional de la transacción. No obstante, esto no será necesario dadas las medidas adoptadas por el Consejo General del Notariado, en la que establece una vía alternativa a la firma presencial en la notaría correspondiente, a través del establecimiento de un sistema de intercambio de firmas entre notarías.

No hemos contemplado la opción de un mandatario, ya que según se establece en el supuesto práctico, el Sr. Peláez no cuenta con nadie de su confianza en Tenerife.

## **VII. SEXTA PREGUNTA**

### **VII.1. De adquirir una vivienda por parte del Sr. Peláez, ¿ puede el cliente chino invocar la cláusula *rebus sic stantibus* para rebajar un 30% el precio del alquiler ?**

Hasta ahora hemos venido haciendo alusión a contratos de tracto único, como son el de opción y el de compraventa. Sin embargo, el contrato de arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, ya que la obligación se desarrolla a lo largo del tiempo.

En principio, la jurisprudencia, como hemos indicado anteriormente, se inclina a la aplicación de la *rebus* para los contratos de tracto sucesivo, todo ello, después de haber hecho un estudio del caso en concreto.

Por tanto, en principio podemos afirmar que el cliente chino podrá invocar la *rebus* y considerar que habrá lugar a la aplicación de la *rebus*. Sin embargo, por motivos que veremos más adelante, hemos considerado la no aplicación de dicha cláusula, fundamentalmente por dos motivos: en primer lugar , porque considero que no ha

podido devenir oneroso de marzo a abril, y, en segundo lugar, dado que la pandemia tuvo su origen en China, podemos decir que no era tan imprevisible para ellos esta situación.

### VII.3. Contrato de arrendamiento

Para poder dar respuesta a esta cuestión, será necesario analizar el contrato de arrendamiento de vivienda.

El arrendamiento urbano, se encuentra sometido a la legislación especial, regulado por la LAU, que comprende la vivienda y la edificación para uso distinto de vivienda.

El art. 2 de la LAU, establece qué se entiende por arrendamiento de vivienda: “*Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*”.

En lo que respecta al régimen aplicable, el art.4 dispone que:

*Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.*

*Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.*

Por lo que, podemos desprender de lo anterior, que las normas relativas al “*Ámbito de la ley*” y de las “*Disposiciones comunes*”, son imperativas. No obstante, la voluntad de las partes en el caso de los arrendamientos de vivienda, será preceptiva.

En cuanto a la determinación de la renta, el art. 17, establece que “*La renta será la que libremente estipulen las partes*”.

Se caracteriza por:

1. Es un **contrato consensual**, como se deriva de la dicción "se obliga" del artículo 1.543 del Cc, por lo que se perfecciona con el mero consentimiento, sin especiales exigencias en cuanto a la forma o la entrega de la cosa propia de

los contratos formales o reales; es decir, responde a las normas generales de los artículos 1.258 y 1.278 a 1.280 del Cc.

2. Es un **contrato bilateral**, al dar lugar a obligaciones recíprocas o correlativas que sirven mutuamente de causa pues, de una parte , el arrendador se obliga a ceder el goce o uso de la cosa, y , de la otra , el arrendatario se obliga a pagar un precio cierto por el uso o goce. Son de aplicación , por tanto, el artículo 1.124 Cc y las reglas especiales que en el propio Cc se prevén al respecto.

3. Es un **contrato oneroso**, al mediar prestación y contraprestación de valor patrimonial, y ser las obligaciones de arrendador contraprestación o contraposición de las propias del arrendatario. El arrendador deberá entregar la cosa y mantener al arrendatario en la posesión de la misma a cambio del precio que recibe. El arrendatario tiene la obligación de pagar el precio, por el goce y uso de la cosa durante un tiempo.

4. Es un contrato **traslativo** del uso o goce de la cosa, no del dominio.

5. Es un **contrato de tracto sucesivo y de carácter temporal**, por cuanto ha de ser concertado "por tiempo determinado" según el artículo 1.543 del Cc, lo que es común a todos los arrendamientos, incluso a los sometidos a la legislación especial. Por lo tanto, no cabe el contrato de arrendamiento indefinido o perpetuo, y el propio Cc pone límites muy precisos, como en el artículo 1.577 Cc (en referencia a los arrendamientos rústicos) y en el artículo 1.581 Cc (en relación a los urbanos)<sup>8</sup>.

### **VII.3. *Rebus sic stantibus* en el contrato de arrendamiento**

Establecidas las características del contrato de arrendamiento de vivienda, pasamos a analizar la petición del cliente chino de una reducción del precio de la renta, invocando la *rebus*.

---

<sup>8</sup> *Arrendamiento y subarrendamiento*. Guíasjuridicas.wolterskluwer.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en:  
[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFIjTAAAUNDM0NjtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoANUqhvjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFIjTAAAUNDM0NjtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoANUqhvjUAAAA=WKE)

En este sentido, lo primero que habría que ver es qué es lo que habían estipulado las partes en el contrato que se firmó entre ambas, para una situación extraordinaria de fuerza mayor como la que nos ocupa.

Al alegar el cliente chino la aplicación de la *rebus*, entendemos que no había nada pactado por las partes a este respecto.

Por ello, vamos a proceder a analizar la *rebus* en los contratos de tracto sucesivo, como es el caso del de arrendamiento de vivienda.

En primer lugar, señalar que los primeros casos por COVID-19, fueron reportados a la OMS el 31 de diciembre de 2019. El 30 de enero de 2020, la OMS declara al coronavirus una emergencia internacional de salud pública. Hasta esa fecha, China ya venía aplicando medidas, como por ejemplo, restricciones de viaje a ciudades chinas o el cierre masivo de establecimientos chinos por el COVID-19 (ESPAÑA, A., 2020).

Considero que estos datos son importantes de señalar, ya que de este modo podemos indicar que la situación provocada por el COVID-19 en España, no era tan imprevisible, por los antecedentes anteriormente expuestos.

Esto será relevante, ya que como venimos señalando, para la aplicación de la *rebus* es necesario que se de un cambio significativo en las circunstancias que desequilibren de modo desproporcionado las prestaciones de las partes contratantes.

Comparto la opinión expresada por Fuentes-Lojo Rius (2020), el cual afirma que:

[...] no cabe reconocer al inquilino de vivienda habitual o permanente un eventual derecho a exigir una modificación, suspensión y/o resolución del contrato con motivo de la pandemia del COVID-19.

Aun cuando las externalidades negativas derivadas de la pandemia COVID-19 puedan impactar muy negativamente en la economía familiar o personal del inquilino, ello no le faculta a exigir al arrendador una suspensión, modificación, y/o resolución del contrato de arrendamiento de vivienda.

Téngase en cuenta que para que el arrendatario pueda exigir con éxito en los tribunales la suspensión, modificación y/o resolución del contrato dicho impacto de carácter imprevisible, inevitable y sobrevenido debe afectar necesariamente a la causa económica del contrato. En otras palabras, el suceso de fuerza mayor de la pandemia COVID-19 debe alterar de forma muy significativa las circunstancias originarias del contrato de tal forma que se produzca una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes (SSTS de 22 de abril de 2004 (LA LEY 1306/2004), 23 de abril de 1991 (LA LEY 2464/1991), de 29 de mayo de 1996 (LA LEY 6693/1996), 10 de febrero de 1997 (LA LEY 1331/1997), 15 de noviembre de 2000 (LA LEY 11911/2000), 27 de mayo de 2002 (LA LEY

99968/2002), de 21 de marzo de 2003 (LA LEY 12234/2003), entre otras). En palabras del Alto Tribunal:

«A) Que la cláusula *rebus sic stantibus* no está legalmente reconocida; B) Que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales; C) Que es una cláusula peligrosa, y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; D) Que su admisión requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles; y E) En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole los modificativos del mismo, encaminados a compensar el equilibrio de las prestaciones» (STS de 22 de abril de 2004 (LA LEY 1306/2004)).

Dado el destino de esta tipología de contratos —morar de forma permanente— no se da el presupuesto jurídico habilitante para la invocación por el inquilino de la cláusula o regla *rebus sic stantibus* relativo a la alteración de la causa económica del contrato, pues no se alteran las circunstancias relativas al goce pacífico de la cosa arrendada, pudiendo destinarla el inquilino al uso pactado en idénticas circunstancias que en el momento en que se perfeccionó el contrato. No hay una afectación de la base del negocio jurídico.

Distinto sería que se tratara de un contrato de arrendamiento de local de negocio, pues como señala este mismo autor:

*[...] en los contratos de alquiler de local de negocio dicho impacto se materializa en un grave perjuicio para el inquilino consistente en la imposibilidad o en la extrema onerosidad sobrevenida del pago de la renta inicialmente pactada, a consecuencia de un desplome en la facturación del negocio del inquilino derivada de las externalidades negativas del COVID-19 o por la imposibilidad de realizar la actividad en el local temporalmente conforme a lo dispuesto en el art. 10 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo (LA LEY 3343/2020), por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.*

*En estos casos, la exigencia del arrendatario de local de negocio de modificación o revisión del contrato —consistente en una reducción de la renta—, o de suspensión del contrato —y, por extensión, de la obligación de pago de la renta—, e incluso, en el peor de los escenarios, la resolución del contrato, podría prosperar en los tribunales en aplicación de la última doctrina jurisprudencial de la cláusula o regla *rebus sic stantibus* (SSTS de 15 de octubre (LA LEY 171646/2014) y de 30 de junio de 2014 (LA LEY 84939/2014), 24 de febrero (LA LEY 47081/2015) y de 30 de abril de 2015 (LA LEY 54119/2015) y de 18 de julio de 2019 (LA LEY 103887/2019)), siempre y cuando no existieren mecanismos contractuales de ajuste de riesgo que fueren eficaces en el caso concreto para absorber dicho impacto negativo generado por la pandemia COVID-19 (ej. facultad de desistimiento del arrendatario).*

#### **VII.4. Conclusión**

En principio, pues, podríamos afirmar que da lugar la aplicación de la *rebus* por tratarse de un contrato de tracto sucesivo.

No obstante, y pese a encontrarnos ante un supuesto extraordinario e imprevisible, como son las consecuencias producidas por el COVID-19, entiendo que no cabe aplicar la *rebus* para este supuesto, por tratarse de un arrendamiento de vivienda, en el que no se produce una alteración de la causa económica del contrato, ya que el cliente chino puede destinarla al uso pactado en idénticas circunstancias que en el momento en que se perfeccionó el contrato. Así mismo, no considero que sea una situación imprevisible para el cliente chino, dada la cronología y los efectos del virus en China.

#### **VIII. SÉPTIMA PREGUNTA**

**VIII.1. ¿Tiene el Sr. Peláez derecho a resolver su contrato de transporte aéreo? En caso afirmativo, ¿tiene derecho a la devolución del precio anticipado y a rechazar el Bono que le ofrece la Compañía, y en qué términos?**

El Sr. Peláez tiene derecho a la resolución de dicho contrato, y a la devolución por parte de la Compañía del precio anticipado.

Así mismo, podrá rechazar el bono que le ofrece dicha Compañía en los términos que se exponen a continuación.

Las anteriores aseveraciones a se fundamentan en el hecho de que el Sr. Peláez es considerado como consumidor o usuario, ya que de acuerdo con el artículo 3 del TRLGDCU, “*son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión*”. Así mismo, el contrato se encuentra amparado bajo la normativa de consumidores y usuarios, ya que “*son contratos con consumidores y usuarios los realizados entre un consumidor o un usuario y un empresario*”<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Art. 61 TRLGDCU.

Por ello, le es de aplicación el art. 36 del RDL 11/2020, en la versión del 2 de abril de 2020, ya que la consulta se realiza el 5 de abril por parte del Sr. Peláez a su abogado. Este artículo se encuentra dentro de la Sección 3ª, relativa a las medidas de protección de consumidores, y en base al mismo el Sr. Peláez podrá resolver el contrato, ya que como consecuencia de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma, dicho contrato se entiende como un contrato de prestación de servicios, y resulta de imposible cumplimiento, y por ello, el consumidor y usuario, en este caso el Sr. Peláez, tendrá derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días.

Tiene derecho a devolución del precio anticipado, siempre y cuando haya solicitado la devolución del mismo, en plazo de 14 días desde la imposible ejecución del contrato, es decir, desde el 6 de abril, fecha prevista para el vuelo. No obstante lo anterior, la devolución no es automática, sino que una vez, la compañía aérea reciba la solicitud de reembolso, durante el plazo 60 días, las partes, sobre la base de la buena fe, deberán de negociar para intentar alcanzar un acuerdo, que restaure la reciprocidad de intereses del contrato. En este sentido, la Compañía aérea, le podrá ofrecer al Sr. Peláez un bono o un vale sustitutorio. Estas ofertas u ofrecimientos por parte de la compañía se entenderán como propuesta de revisión.

Solo en el caso de que no se llegue a un acuerdo al término del plazo de 60 días, porque el Sr. Peláez rechace dichas ofertas, la compañía aérea estará obligada a devolver, en el plazo de 14 días, el precio anticipado por el Sr. Peláez, salvo gastos incurridos debidamente desglosados y facilitados al consumidor, en la misma forma en que se realizó el pago, a no ser que el Sr. Peláez de forma expresa, acepte otras condiciones distintas<sup>10</sup>.

Por último, entendemos que de acuerdo con la redacción del art.36 RDL 11/2020, el Sr. Peláez podrá rechazar el bono ofrecido por la Compañía, siempre que haya transcurrido el periodo de negociación.

## **VIII.2. Justificación**

El contrato de transporte aéreo se define como “aquel por el que una persona, denominada transportista o porteador, se compromete, a cambio de una contraprestación económica, a transportar por vía aérea y de manera indemne a otra, denominada

---

<sup>10</sup> Art. 36.1 y 36.2 RDL 11/2020.

pasajero o usuario, junto con su equipaje, de conformidad con las condiciones estipuladas en el contrato”. Por lo tanto, es un contrato de tracto único, ya que la ejecución se produce de forma única e instantánea, a diferencia de lo que pasa en los contratos de tracto sucesivo, donde el cumplimiento se desarrolla en el tiempo<sup>11</sup>; cuya naturaleza jurídica es la de un contrato de obra y resultado, puesto que la obligación asumida por el transportista no solo se limita a realizar el traslado, sino que además debe hacerlo en las condiciones de lugar y tiempo establecidas en el mismo (Navarro Peral, 2016).

Dicho esto, como se ha indicado en varias ocasiones anteriores, mediante la promulgación del RD 463/2020, se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y se establecieron una serie de medidas restrictivas en relación con los transportes. En particular, el art. 7 del citado texto normativo, limitaba la libertad de circulación de las personas, tan solo permitiendo los desplazamientos debidamente justificados, como pueden ser, los de carácter asistencial, de personal sanitario, de emergencias, militares, o los de muchos otros profesionales, así como el retorno al lugar de residencia habitual.

El viaje del Sr. Peláez no reviste el carácter de un desplazamiento justificado, ya que se trata de un viaje de placer, y por lo tanto, aunque el vuelo no haya sido cancelado, el Sr. Peláez se ve en la imposibilidad de viajar, dadas las prohibiciones o limitaciones expuestas en el párrafo anterior.

Una vez hemos expuesto la imposibilidad de viajar por parte del Sr. Peláez, para saber si procede o no la resolución del contrato de transporte aéreo, hay que saber si el Sr. Peláez encaja o no en la definición de consumidor o usuario, pues solo en este caso, le podrá ser de aplicación la norma que se ubica dentro de la Sección 3ª del Capítulo I del RDL 11/2020, con el título “medidas de protección de consumidores”, cuyo art. 36 lleva por título “derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios”.

---

<sup>11</sup> *Obligaciones de tracto único y de tracto sucesivo*. Guíasjuridicas.wolterskluwer.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbFljTAAAUNjY0tDtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAoBaBEzUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbFljTAAAUNjY0tDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAoBaBEzUAAAA=WKE)



Tal y como recuerda Sánchez García (2020), “para que pueda aplicarse el precepto tiene que haber *sine quom* una causa-efecto entre el imposible cumplimiento y las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma y debe tratarse de un contrato suscrito entre un empresario y un consumidor”.

Así pues, cabe preguntarse ¿es considerado el Sr. Peláez consumidor y usuario a efectos del art. 3 del TRLGDCU? Sí, ya que es una persona física que actúa con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

A este respecto, no debemos de considerar al consumidor tan solo como un sujeto material o económico, sino que debemos de percibirlo como sujeto de derechos. Esto es así, ya que el consumidor, a la hora de obtener unos determinados servicios, posee por un lado, una rama económica, a la hora de adquirir los servicios; y por otro, una rama jurídica, ya que pasa a ser sujeto con derechos y obligaciones, debido a la firma que hace del contrato, lo que permite dotarle de la protección legal adecuada (del Valle Aznar Esquivel, 2019).

Sentado lo anterior, el Sr. Peláez sí que tiene derecho a la resolución del contrato, por las razones que hemos venido exponiendo: en primer lugar, se ha producido una imposibilidad sobrevenida por la restricción establecida en el RD 463/2020, por la que le es imposible viajar, y en segundo lugar, a efectos del TRLGDCU es considerado como consumidor o usuario, y por ende, es de aplicación el art. 36 del RDL 11/2020.

No obstante lo anterior, si bien hemos afirmado que el Sr. Peláez podrá proceder a la resolución del contrato, antes de proceder a la devolución del precio anticipado, habrá de seguirse un procedimiento, a saber:

1. La devolución no es automática. El consumidor deberá de dirigirse, en el plazo de 14 días desde la imposible ejecución del contrato, es decir, desde el 6 de abril (fecha del vuelo), a la Compañía aérea (en caso de que haya contratado directamente con ella), para pedir el reembolso del dinero. En este sentido cabe señalar, que el cómputo del plazo de 14 días estuvo suspendido durante el estado de alarma<sup>12</sup>, por lo que, salvo que el interesado

---

<sup>12</sup> RD 463/2020, Disposición Adicional Cuarta. “Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedan suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren”.

hubiera podido ejercer materialmente este derecho, no perdía legalmente el derecho a solicitar la devolución del dinero, hasta pasados 14 días desde el fin del estado de alarma.

2. En segundo lugar, dará comienzo la negociación donde, de acuerdo con el principio de la buena fe, las partes deberán de negociar durante el plazo de 60 días, para intentar llegar a un acuerdo, para así tratar de salvaguardar la reciprocidad de intereses del contrato.
3. Por último, si a la finalización de estos 60 días no se llega a un acuerdo, el empresario deberá de abonar el precio anticipado por el Sr. Peláez, en el plazo de 14 días, salvo los gastos en los que se haya incurrido que deberán de ser debidamente desglosados por parte del empresario al consumidor.

Respecto a la cuestión de si el Sr. Peláez tiene derecho a rechazar el bono ofrecido por la Compañía durante la negociación, la redacción vigente en el momento de la consulta no lo deja muy claro, puesto que dice que el consumidor y usuario tendrá derecho a rechazar dicha propuesta, siempre y cuando no quepa obtener una solución que restaure la reciprocidad de intereses. En este sentido, podemos entender que el ofrecimiento de un bono, sí que restauraría la reciprocidad de intereses, y por lo tanto, el Sr. Peláez no tendría derecho a rechazar dicho bono.

El carácter voluntario de los bonos se ve aclarado cuando la Comisión Europea en el Objeto de la Recomendación 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<sup>13</sup>, recuerda el carácter voluntario de los bonos ofrecidos por los transportistas u organizadores “a condición de que el pasajero o viajero los acepte de forma **voluntaria**”.

Así pues, este artículo, se vio modificado y en su última actualización, RDL 21/2020, ya deja claro el carácter no obligatorio, y por lo tanto voluntario, de dichos bonos. Pues dice:

---

<sup>13</sup> *Recomendación de la Comisión de 13.5.2020 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.* [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/recommendation\\_vouchers\\_es.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/recommendation_vouchers_es.pdf) (Consultado el 7 de enero de 2021).

*[...] La pretensión de resolución solo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes, 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, **que en todo caso quedarán sometidos a la aceptación por parte del consumidor o usuario** [...].*

Por otro lado, no hemos considerado de aplicación el apartado 3 del art. 36 del RDL 11/2020, ya que se refiere exclusivamente a contratos de prestación de servicios de tracto sucesivo, y el contrato de transporte aéreo es de tracto único.

Tampoco hemos considerado de aplicación el apartado 4 del art. 36 de dicho texto normativo, ya que se refiere a viajes combinados, y en este caso la contratación tanto del vuelo, como del hotel, como del vehículo de alquiler, entiendo que se producen de forma separada e independiente, pues en la redacción de los hechos no se nos dice lo contrario.

En caso de haberlo considerado como viaje combinado, para que sea considerado como tal, debemos remitirnos art. 151 TRLGDCU, según el cual debe de haber una

*Combinación de, al menos, dos tipos de servicios de viaje a efectos del mismo viaje o vacación, si esos servicios:*

*1.º son combinados por un solo empresario, incluso a petición o según la selección del viajero, antes de que se celebre un único contrato por la totalidad de los servicios, o*

*2.º con independencia de la celebración de contratos distintos con diferentes prestadores de servicios de viaje, esos servicios:*

*i) son contratados en un único punto de venta y seleccionados antes de que el viajero acepte pagar,*

*ii) son ofrecidos, vendidos o facturados a un precio a tanto alzado o global,*

*iii) son anunciados o vendidos como «viaje combinado» o bajo una denominación similar,*

*iv) son combinados después de la celebración de un contrato en virtud del cual el empresario permite al viajero elegir entre una selección de distintos tipos de servicios de viaje, o*

*v) son contratados con distintos empresarios a través de procesos de reserva en línea conectados en los que el nombre del viajero, sus datos de pago y su dirección de correo electrónico son transmitidos por el empresario con el que se celebra el primer contrato a otro u otros empresarios con quienes se celebra otro contrato, a más tardar veinticuatro horas después de la confirmación de la reserva del primer servicio de viaje.*

En el supuesto de haberse tratado de un viaje combinado, cuando éstos hubieran sido cancelados con motivo del COVID-19, habría dos alternativas, de acuerdo con la redacción vigente en el momento de resolución del caso, ya que también fue modificada su redacción por el RDL 21/2020. Así, en función de si el consumidor o usuario decide resolver o no el contrato, habrá distintas alternativas.

- 1) En caso de que el consumidor, en un primer momento, no haya optado por la resolución del contrato, el organizador o, en su caso el minorista, podrán 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 sus prórrogas, por una cuantía igual al reembolso que hubiera correspondido. En caso de que hubiera transcurrido el periodo de validez del bono sin haber sido utilizado, el consumidor podrá solicitar el reembolso completo de cualquier pago realizado.
- 2) Y, en caso de que el consumidor haya optado desde el primer momento a la resolución del contrato, el organizador, o en su caso el minorista, deberán proceder a efectuar el reembolso, de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 160 del TRLGDCU<sup>14</sup>, siempre que los proveedores de servicios incluidos en el contrato de viaje combinado hubieran procedido a la devolución total del importe correspondiente a sus servicios. En el caso de que solo algunos de los proveedores de servicios del viaje combinado efectuaran la devolución al organizador o, en su caso, al minorista, o la cuantía devuelta por cada uno de ellos fuera parcial, el consumidor o usuario tendrá derecho al reembolso parcial correspondiente a las devoluciones efectuadas, siendo descontado del importe del bono entregado por la resolución del contrato.

---

<sup>14</sup> “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”.

### **VIII.3. Conclusión**

En conclusión, en virtud del art.36 RDL 11/2020, el Sr. Peláez podrá resolver su contrato de transporte aéreo y obtener el reembolso total de lo pagado, menos los gastos incurridos, siempre y cuando haya pasado el periodo que el citado artículo establece, para tratar de encontrar propuestas de revisión favorables para las partes. Así mismo, entiendo que podrá rechazar el bono ofrecido por la Compañía.

### **IX. OCTAVA PREGUNTA**

#### **IX.1. ¿Tiene el Sr. Peláez derecho a la devolución inmediata del precio anticipado de su reserva de hotel ?**

El Sr. Peláez tiene derecho a la devolución del precio anticipado por su reserva de hotel. No obstante, dicha devolución no será inmediata, ya que deberá de darse una negociación previa entre las partes, cuya duración es de 60 días, de acuerdo con el plazo establecido en el art. 36.1. del RDL 11/2020.

#### **IX.2. Justificación**

En primer lugar, hay que hacer una diferencia entre reserva hotelera y el contrato de hospedaje. Pues en función de si se trata de uno u otro, estaremos ante una obligación de tracto único, para el caso de reserva hotelera o de tracto sucesivo, para el caso de contrato de hospedaje.

El primero de ellos,

Puede entenderse como el compromiso asumido por un hotel, o en general la empresa de alojamiento turístico, de guardar para una fecha o periodo determinada la plaza o número de plazas de alojamiento o habitaciones convenido, con el correspondiente régimen de servicio pactado, con la exigencia inmediata de pago de todo o parte del precio de ocupación a cuenta de la efectiva ocupación, según se estipule, y con un sistema de penalización en caso de cancelación<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup>*Reserva hotelera*. Guíasjuridicas.wolterskluwer.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFljTAAAUMTAxNTtbLUouLM\\_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAANZ\\_ITUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFljTAAAUMTAxNTtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAANZ_ITUAAAA=WKE)

El compromiso contraído en la reserva hotelera, por tanto, es el objeto del que será el posterior contrato de hospedaje, cuya naturaleza es compleja. Es entendido por la jurisprudencia, como un contrato de tracto sucesivo en el que se combina arrendamiento de cosas (para la habitación o cuarto), arrendamiento de servicios (para los servicios personales), de obra (para comida) y depósito, para los efectos que introducen<sup>16</sup>.

Sentado lo anterior, dado que nos encontramos ante una obligación de tracto único, serán de aplicación los apartados 1 y 2 del art. 36 del RDL 11/2020.

En primer lugar, el Sr. Peláez tendrá derecho a resolver el contrato sin penalización alguna en el plazo de 14 días, cuyo *dies a quo* comenzará el día después de la finalización del estado de alarma, por lo mencionado anteriormente relativo a la suspensión de los plazos.

La devolución del precio no será inmediata, ya que el Sr. Peláez, durante el plazo de 60 días, deberá de negociar con el hotel una alternativa de prestación de servicio, como puede ser el ofrecimiento, por parte del empresario, de un bono o un vale sustitutorio.

En este sentido, se entiende que, si pasado el plazo de 60 días desde la imposible ejecución del contrato (6 de abril, fecha de entrada al hotel), no se ha llegado a un acuerdo entre las partes sobre la propuesta de revisión, se entiende que no da lugar la misma, y por lo tanto, el empresario, el hotel en este caso, deberá de reembolsar al Sr. Peláez los importes abonados en la misma forma en la que se realizó el pago. No obstante, el hotel podrá descontar los gastos ocasionados por el reembolso, que deberán estar correctamente desglosados y que, en ningún caso, podrán suponer una penalización para el usuario.

### **IX.3. ¿ Puede el hotel obligarle a negociar una posible devolución del precio mediante un bono ?**

El hotel, sí que podrá obligar al Sr. Peláez a negociar la posible devolución del precio mediante un bono, pero no podrá obligarle a aceptar el mismo.

---

<sup>16</sup> STS núm. 623/1995 de 20 junio (RJ 1995\4932).

#### IX.4. Justificación

Señalar que el apartado 1 del art. 36 del RDL 11/2020, impone a las partes que, en base al principio de la buena fe, éstas traten de llegar a una solución, que pueda restaurar los intereses del contrato, lo que es conocido como “propuesta de revisión”, la cual podrá abarcar tanto el ofrecimiento de bonos por parte del empresario como de vales sustitutorios, como hemos venido indicando.

Así pues, en la primera redacción del art.36.1. del RDL 11/2020 (versión del 2 de abril de 2020), la vigente a la hora de resolver el caso, el empresario podía obligar al consumidor y usuario a negociar una posible devolución mediante un bono, pero no se sabía muy bien si el empresario podía imponerle dicha forma, como hemos indicado en la cuestión séptima, aunque entiendo que al establecerse que si pasado el plazo de 60 días, no se llega a un acuerdo por las partes, se procederá a la resolución del contrato, siendo los efectos *ex tunc*, es decir, habría que volver al estado jurídico preexistente, es decir, como si el contrato no se hubiera llegado a completar, y por ello, las partes deberán entregarse las prestaciones que hubieren recibido<sup>17</sup>.

La última actualización de este apartado del art. 36, mediante el RDL 21/2020, al añadir al ofrecimiento de bonos o vales sustitutorios al reembolso, “*que en todo caso quedarán sometidos a la aceptación por parte del consumidor o usuario*”, deja claro su carácter voluntario.

Por lo que es evidente, que el bono deberá de ser aceptado por parte del consumidor o usuario, y por lo tanto, no podrá ser obligatoria la devolución mediante un bono. En caso de que se le hubiere impuesto al Sr. Peláez la aceptación del bono por parte del hotel, éste en un momento posterior, podría recuperar el precio anticipado, alegando la nueva redacción de este artículo, que surge como recomendación por parte de la Comisión Europea, al aclarar, como mencionado anteriormente, el carácter siempre voluntario de estos bonos.

---

<sup>17</sup>*Resolución de los contratos*. Guíasjuridicas.wolterskluwer.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFljTAAAUMTAINDtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA4iBGNDUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFljTAAAUMTAINDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA4iBGNDUAAAA=WKE)

Por último, en caso de que nos quedarán dudas, por aplicación del *principio pro consumatore*, se deberá de aplicar este precepto de la forma que más beneficie al consumidor, o lo que es lo mismo, que le sea menos perjudicial.

### **IX.5. Conclusión**

En conclusión, podemos afirmar que el Sr. Peláez tendrá derecho a la devolución del precio, pero no de forma inmediata, ya que deberá de transcurrir el plazo establecido en el art.36 RDL 11/2020, para tratar de que las partes lleguen a una propuesta de revisión, en base a la buena fe.

Por otro lado, como hemos asentado anteriormente, el hotel podrá obligar al Sr. Peláez a negociar una posible devolución del precio mediante un bono, pero no podrá imponerle dicha forma. En caso de que le impusiere dicha forma, podría el Sr. Peláez en un momento posterior, y de acuerdo con la actualización de la redacción del art.36 RDL 21/2020, y a cambio de la devolución del bono, pedir el reembolso de lo pagado.

## **X. NOVENA PREGUNTA**

### **X.1. ¿Puede el Sr. Peláez resolver su contrato de alquiler de vehículo y obtener el reembolso pleno de lo pagado, pese a que en la reserva se habían pactado comisiones por cancelación?**

Sí, el Sr. Peláez podrá resolver su contrato de alquiler y además obtener el reembolso pleno de lo pagado (con matices), ya que todavía no habría disfrutado del alquiler del vehículo, y todo ello, pese a que a la hora de reservar el vehículo, se hubieran pactado comisiones por cancelación.

### **X.2. Justificación**

En primer lugar, nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de bienes muebles, en este caso, de un vehículo.



El contrato de arrendamiento, es un contrato donde una de las partes, se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto<sup>18</sup>. Así pues, se trata de un contrato consensual; bilateral, pues da lugar a obligaciones recíprocas; oneroso, ya que media una prestación por parte del arrendador, y contraprestación de valor patrimonial, por parte del arrendatario; traslativo del uso o goce de la cosa, pero que no transfiere su propiedad; y de tracto sucesivo y de carácter temporal, por cuanto ha de ser concertado "por tiempo determinado"<sup>19</sup>.

En principio, conforme al principio *pacta sunt servanda*, los acuerdos deberán de ser cumplidos en los términos que se acordaron, pues así lo recogen los arts. 1.091 y 1.256 del Cc.

Sin embargo, existen excepciones a ese principio de cumplimiento de los contratos, como sucede en los casos de resolución del mismo. Y así, si lo dispuesto en el contrato no puede ser cumplido, ni en cuanto al objeto (arrendamiento del vehículo) ni en cuanto a la comisión por cancelación pactada, puesto que se ha producido una situación inevitable y extraordinaria, el mismo podrá ser resuelto, en virtud de lo previsto en la política de cancelación de la compañía arrendataria y por la facultad que le otorga el art. 36 del RDL 11/2020, al Sr. Peláez, como consumidor y usuario del servicio.

Ello se debe, como veremos a continuación, a que, en primer lugar, el Sr. Peláez no puede moverse de Madrid, dado que su viaje no se encuentra entre las causas justificadas, recogidas en el art. 7 del RD 463/2020, y por lo tanto su libertad de circulación se encuentra restringida en el momento de realización del viaje; y en segundo lugar, porque pese a que la oficina de Hertz estuviera abierta, tenía restringida la apertura de su establecimiento.

En este sentido, de acuerdo con el art. 2 de la Orden TMA/254/2020, la apertura de oficinas de arrendamiento de vehículos sin conductor para uso particular, tan solo estaba permitida, para aquellos supuestos donde las personas (arrendatarios), que se encontraban en posesión de un vehículo, pudieran devolver el vehículo al arrendador, en el marco de un contrato celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Orden anteriormente mencionada .

---

<sup>18</sup> Art. 1.543 Cc.

<sup>19</sup> *Arrendamiento y subarrendamiento. Ob.cit.*

A este respecto, tan solo estaba permitido la apertura de establecimientos dedicados al arrendamiento de vehículos sin conductor, que estuvieran destinados a un uso profesional de los transportistas de mercancías, ya que lo que trataba esta norma era garantizar el correcto funcionamiento del traslado de las mercancías, para que así la población se pudiera ver abastecida.

Por todo lo anterior, el contrato es de imposibilitado cumplimiento, y el Sr. Peláez podrá resolver su contrato, fundamentalmente por dos razones.

En primer lugar, la compañía de alquiler de vehículos Hertz, a través de un documento publicado en su página web, denominado “*Información en relación al Coronavirus (COVID-19)*”, prevé en el caso de las reservas prepagadas que “*Los clientes con reserva afectados por restricciones de viaje podrán cancelar la reserva en cualquier momento o retrasar la fecha de la reserva, sin cargo adicional<sup>20</sup>*”.

Por lo que en virtud de esta disposición el Sr. Peláez podrá cancelar su reserva sin ningún cargo adicional, es decir, sin el cargo de la comisión por cancelación.

En segundo lugar, como hemos mencionado anteriormente, el Sr. Peláez tiene la consideración de consumidor o usuario, por lo que, en virtud del art. 36 del RDL 11/2020, podrá resolver el contrato sin penalización alguna, después de haber obtenido las propuestas de revisión del empresario y no haber llegado a un acuerdo, transcurrido el periodo de 60 días desde la imposible ejecución del contrato.

En este sentido señalar que, dado que el Sr. Peláez no ha cumplido el periodo de uso y disfrute del vehículo, tendrá derecho al reembolso pleno de lo pagado, menos los gastos incurridos, que deberán de ser debidamente desglosados.

Señalar que, en caso de que el Sr. Peláez se encontrase disfrutando del vehículo y posteriormente se declarase el estado de alarma, consideraría de aplicación el art.36.3. RDL 11/2020, que se refiere a contratos de prestación de servicios de tracto sucesivo.

*Respecto de los contratos de prestación de servicios de tracto sucesivo, la empresa prestadora de servicios podrá ofrecer opciones de recuperación del servicio a posteriori y sólo si el consumidor no pudiera o no aceptara dicha recuperación entonces se procedería a la devolución de los importes ya abonados en la parte correspondiente al periodo del servicio no prestado por dicha causa o, bajo la aceptación del consumidor, a minorar la cuantía que resulte de las futuras cuotas a*

---

<sup>20</sup> [https://www.hertz.es/rentacar/misc/index.jsp?targetPage=coronavirus\\_travel\\_safety\\_tips.xml](https://www.hertz.es/rentacar/misc/index.jsp?targetPage=coronavirus_travel_safety_tips.xml) (Consultado el 2 de enero de 2021).

*imputar por la prestación del servicio. Asimismo, la empresa prestadora de servicios se abstendrá de presentar a cobro nuevas mensualidades hasta que el servicio pueda prestarse con normalidad, sin que ello dé lugar a la rescisión del contrato, salvo por la voluntad de ambas partes.*

Así pues, en virtud de lo anterior, el Sr. Peláez tendría derecho al reembolso parcial, en el sentido de que, tan solo le correspondería el reembolso del importe del servicio que no se hubiera podido prestar con motivo del COVID-19.

Aunque considero que la aplicación de este apartado, se refiere más a cuotas mensuales que se den a lo largo del tiempo y que no tengan fechas limitadas en el tiempo, en el sentido de por ejemplo, una cuota de un gimnasio; que a un contrato de prestación de servicios determinado en el tiempo.

Por último, en caso de que Hertz no hubiera previsto lo anterior, si entendemos la comisión por cancelación como una penalización, ésta no podría ser aplicada, ya que el propio art. 36 RDL 11/2020, excluye cualquier penalización impuesta al consumidor con motivo de la resolución del contrato celebrado entre éste y el empresario.

No obstante, nada impide que la comisión por cancelación sea considerada como un gasto incurrido, y por ende, ser descontado este importe del reembolso total que le correspondería al Sr. Peláez.

### **X.3. Conclusión**

En definitiva, el Sr. Peláez podrá resolver su contrato, en principio, sin la aplicación de la comisión por cancelación, en virtud de lo dispuesto en la “*Información en relación al Coronavirus (COVID-19)*”, de la compañía Hertz, y en caso de que la empresa no previera la cancelación, sería de aplicación lo dispuesto en el art.36.1. y 36.2. del RDL 11/2020, el cual prevé un periodo de negociación entre el empresario y el consumidor, y en caso de no haber llegado las partes a un acuerdo, se podrá resolver el contrato sin penalización alguna, es decir, sin la comisión por cancelación, pues la entiendo como una penalización en caso de cancelación por gusto del consumidor.

## **XI. DÉCIMA PREGUNTA**

### **XI.1. ¿Cuál habría sido la solución aplicando las normas civiles ordinarias, en ausencia del artículo 36.1. del Real Decreto-Ley 11/2020?**

Debido a las limitaciones a la libertad de circulación impuestas por el RD 463/2020, que dificultan los desplazamientos de los consumidores, nos planteamos cuál hubiera sido la respuesta de las preguntas anteriores, de no haber existido lo previsto en el art. 36.1. RDL 11/2020.

En primer lugar, de haber aplicado las normas civiles ordinarias, tendríamos que haber acudido, en este orden a:

1. Lo estipulado en el contrato, para ver si se asignan los riesgos a alguna de las partes;
2. la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y en concreto a las disposiciones relativas a los contratos celebrados a distancia; y
3. las disposiciones generales del Cc, en especial a la fuerza mayor, contemplada en el art. 1.105.

Por otra parte señalar, que sería importante considerar si el Sr. Peláez ha contratado o no una póliza de seguros, ya que podría cubrir circunstancias de fuerza mayor y darle derecho a una devolución parcial o total de su dinero. Aun así, habría que ver el contenido de la póliza para comprobar que las pandemias no se consideren una excepción a lo cubierto en la misma<sup>21</sup>.

### **XI.2. Estipulado en el contrato**

En primer lugar, antes de acudir a las soluciones que nos otorgan las normas civiles concretas en esta materia, como la Ley de Consumidores o Usuarios o las leyes civiles generales, como son las disposiciones del Cc, habría que ver si en el contrato que celebró el Sr. Peláez con la compañía aérea, el hotel y la empresa de alquiler de

---

<sup>21</sup> [https://ec.europa.eu/info/live-work-travel-eu/consumer-rights-and-complaints/resolve-your-consumer-complaint/european-consumer-centres-network-ecc-net/faq-cancellations-individually-booked-accommodations-car-rental-and-events-due-covid-19\\_es](https://ec.europa.eu/info/live-work-travel-eu/consumer-rights-and-complaints/resolve-your-consumer-complaint/european-consumer-centres-network-ecc-net/faq-cancellations-individually-booked-accommodations-car-rental-and-events-due-covid-19_es) (Consultado el 2 de enero de 2021).

vehículos, se preveía la cancelación por cualquier motivo, y en especial por causa de fuerza mayor.

En este sentido, acudiendo a las políticas de cancelación de la compañía aérea de Iberia, durante la crisis provocada por el COVID-19, la compañía ha flexibilizado su política de cambios y reembolsos.

Señalar, que de todas maneras, la flexibilización, dependerá de la tarifa comprada. Así pues, en su página web se indica que “La mayoría de las tarifas con restricciones no permiten reembolsos, devoluciones, cambios o si en algún caso lo permiten, llevan asociados una penalización<sup>22</sup>”.

Como indicamos anteriormente, habrá que ver si el Sr. Peláez ha obtenido su billete de avión en Iberia.com o lo ha adquirido a través de una agencia, ya que en este último caso, el Sr. Peláez deberá de contactar con la agencia.

Así pues, la compañía ofrece la posibilidad de solicitar un bono por el importe del billete a través de Gestión de reservas. No obstante, el gasto de gestión del billete no es reembolsable.

Por otro lado, en cuanto a la reserva hotelera, indicar que no se nos indica en qué hotel se ha realizado la reserva, por lo que no podemos conocer sus políticas concretas de cancelación. Habría que ver el resguardo de esa reserva y ver lo que se estipulada para casos de cancelación. No obstante, habría que esperar a que el hotel abriera, pues como hemos mencionado al inicio, el hotel se encuentra cerrado en la fecha prevista del viaje.

Pasando a analizar las políticas de cancelación de la empresa de alquiler de vehículo, si vamos a su página web, Hertz, ha sido bastante flexible, ofreciendo a sus clientes la posibilidad de o bien modificar la fecha de su reserva o bien obtener el reembolso, sin cargos adicionales, en todas aquellas zonas afectadas por las restricciones.

### **XI.3. Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios**

Otra de las vías, es el TRLGDCU, en concreto, son de aplicación las disposiciones que se refieren a los contratos celebrados a distancia, entendiéndose por estos,

---

<sup>22</sup> [https://ayuda.iberia.com/pregunta\\_frecuente/puedo-cancelar-mi-billete-y-que-sea-reembolsado/](https://ayuda.iberia.com/pregunta_frecuente/puedo-cancelar-mi-billete-y-que-sea-reembolsado/) (Consultado el 2 de enero de 2021).

*[...] los contratos celebrados a distancia con los consumidores y usuarios [...] sin la presencia física simultánea del empresario y del consumidor y usuario, y en el que se hayan utilizado exclusivamente una o más técnicas de comunicación a distancia hasta el momento de la celebración del contrato y en la propia celebración del mismo.*

*Entre otras, tienen la consideración de técnicas de comunicación a distancia: el correo postal, Internet, el teléfono o el fax<sup>23</sup>.*

Pasando al derecho de desistimiento, serán de aplicación los arts. 102 y ss. de este texto normativo, según los cuales:

Artículo 102. Derecho de desistimiento.

*1. Salvo las excepciones previstas en el artículo 103, el consumidor y usuario tendrá derecho a desistir del contrato durante un periodo de 14 días naturales sin indicar el motivo y sin incurrir en ningún coste distinto de los previstos en los artículos 107.2 y 108.*

*2. Serán nulas de pleno derecho las cláusulas que impongan al consumidor y usuario una penalización por el ejercicio de su derecho de desistimiento o la renuncia al mismo.*

Artículo 104. Plazo para el ejercicio del derecho de desistimiento.

*Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 105, el plazo de desistimiento concluirá a los 14 días naturales contados a partir de:*

*a) En el caso de los contratos de servicios, el día de la celebración del contrato.*

Por lo que el Sr. Peláez, desde la celebración del contrato, es decir, desde el 7 de marzo de 2020, en principio posee 14 días naturales (como mínimo) para desistir del contrato, es decir, hasta el 21 de marzo de 2020. Sin embargo, de acuerdo con la Disposición adicional cuarta del RD 463/2020, relativa a la suspensión de plazos de prescripción y caducidad, “*Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren*”. Por ello, entendemos que este plazo de 14 días se reanuda una vez hayan acabado las prórrogas del estado de alarma.

No obstante, el art.103 establece excepciones al derecho de desistimiento, entre las que encontramos:

*Artículo 103. Excepciones al derecho de desistimiento.*

*El derecho de desistimiento no será aplicable a los contratos que se refieran a:*

---

<sup>23</sup> Art. 92.1. TRLGDCU.

*l) El suministro de servicios de alojamiento para fines distintos del de servir de vivienda, transporte de bienes, alquiler de vehículos, comida o servicios relacionados con actividades de esparcimiento, si los contratos prevén una fecha o un periodo de ejecución específicos.*

Por ello, el Sr. Peláez no podrá invocar el desistimiento en el caso del contrato de reserva hotelera ni en el caso de alquiler de vehículos, ya que se prevé una fecha de ejecución específica, en este caso, del 6 de abril al 19 de abril de 2020.

Así mismo, en caso de que el Sr. Peláez ejercitara su derecho de desistimiento, el empresario, de acuerdo con el art.107 TRLGDCU, deberá de reembolsar al consumidor antes de que hayan transcurrido 14 días naturales desde la fecha en que haya sido informado de la decisión de desistimiento del contrato del consumidor y usuario de conformidad con el art.106.

Así mismo, el empresario deberá efectuar el reembolso, utilizando el mismo medio de pago empleado por el consumidor para la transacción inicial, a no ser que el consumidor haya dispuesto expresamente lo contrario y siempre y cuando el consumidor no incurra en ningún gasto como consecuencia del reembolso.

Por último, señalar que en caso de que nos encontráramos ante el supuesto de un viaje combinado, las disposiciones que serían de aplicación, serían las recogidas en el Libro cuarto del TRLGDCU, y en concreto el art.160 que dice:

Artículo 160. Resolución del contrato por el consumidor y usuario.

*1. En cualquier momento anterior al inicio del viaje combinado el viajero podrá resolver el contrato en cuyo caso el organizador, o, en su caso, el minorista podrán exigirle que pague una penalización que sea adecuada y justificable. [...].*

*2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando concurran **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.*

*[...]*

*4. El organizador o, en su caso, el minorista, proporcionará los reembolsos exigidos en los apartados 2 y 3, o, con respecto al apartado 1, reembolsará cualquier pago realizado por el viajero o en su nombre, por el viaje combinado, menos la penalización correspondiente. Dichos reembolsos o devoluciones se realizarán al viajero sin demora indebida y, en cualquier caso, en un plazo no superior a catorce días naturales después de la terminación del contrato de viaje combinado.*

5. En el caso de los contratos de viaje combinado celebrado fuera del establecimiento, el viajero dispondrá de un plazo de catorce días para ejercer su derecho desistimiento del contrato de viaje combinado, sin necesidad de justificación.

Así pues, el Sr. Peláez tendría derecho a resolver el contrato, sin ninguna penalización, de acuerdo a lo establecido en el apartado 2, ya que existe una circunstancia inevitable y extraordinaria, como es la imposibilidad de viajar por causa de fuerza mayor.

#### **XI.4. Fuerza Mayor**

En último lugar, tenemos como remedio la fuerza mayor, para alegar el incumplimiento del contrato. Tal y como indica el art. 1.105 Cc, *“Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”*.

En este sentido, para que haya fuerza mayor, no solo habrá de tratarse de un acontecimiento imprevisible e inevitable, sino que también debe de ser una *“fuerza irresistible extraña al ámbito de actuación del agente”*.

Por lo tanto, tenemos que plantearnos, si la proclamación del estado de alarma a través del RD 463/2020, con las limitaciones de circulación que en él se contemplan, como consecuencia de la pandemia, era un acontecimiento imprevisible, extraordinario e inevitable. Todo señala a que la respuesta sea que sí. Por lo que entiendo, que se podría alegar la fuerza mayor, puesto que se cumplen los requisitos señalados en el apartado IV.2.b.

#### **XI.5. Conclusión**

En ausencia del art.36.1. RDL 11/2020, habría que acudir en primer lugar a lo estipulado en el contrato; en caso de que éste no prevea qué es lo que sucede en caso de imposibilidad sobrevenida, habría que acudir a la norma civil especial, que en este caso es el TRLGDCU; y, por último, se podría acudir a la vía de la fuerza mayor, ya que debido a la limitación de circulación establecida en el art.7 del RD 463/2020, nos encontraríamos ante un supuesto de fuerza mayor, no imputable al Sr. Peláez, y por lo



tanto, podríamos resolver el contrato no pudiendo exigir indemnización por daños y perjuicios.

## **XII. CONCLUSIONES**

Para proceder a realizar las conclusiones, será necesario diferenciar como hemos venido haciendo entre la primera parte del caso práctico, relativa al contrato de opción, el ejercicio de la acción y la aplicación de la *rebus* en el arrendamiento de vivienda; y, la segunda parte, relativa al viaje de placer del Sr. Peláez que involucra: un contrato de transporte aéreo, una reserva hotelera y el alquiler de un vehículo sin conductor.

Señalar, que todas las preguntas han sido respondidas teniendo en cuenta la fecha en la que el Sr. Peláez hace la consulta, es decir, el 5 de abril.

### **XII.1. Primera parte**

En primer lugar, hemos tratado las cuestiones que se nos planteaban relativas al contrato de opción de compra, en concreto, las cuestiones relativas a la reducción del precio de la misma y la resolución de dicho contrato.

Hemos concluido señalando que la reducción del precio de la opción no sería posible, puesto que es un contrato que ya ha sido perfeccionado, y ni aún alegando la cláusula *rebus* esto sería posible, puesto que en primer lugar, se trata de un contrato de tracto único y en segundo lugar, el Sr. Peláez al celebrar dicho contrato asume los posibles riesgos de fluctuación de los precios del mercado inmobiliario, pues así viene establecido por la jurisprudencia, y más siendo un profesional de este sector.

Por otra parte, la resolución del contrato de opción, ha sido examinada poniéndola en relación con la resolución del art. 1.124 Cc y la teoría de la base del negocio. Hemos concluido, exponiendo que la resolución por la vía del art.1.124 Cc, no será posible puesto que no concurren los requisitos necesarios para su aplicación: obligaciones sinalagmáticas e incumplimiento. Por último, tampoco sería posible la aplicación de la teoría de la base del negocio, ya que tanto en su vertiente objetiva como subjetiva, ésta no pierde su causa, es decir, el arrendamiento de dichas viviendas en un momento posterior.

En segundo lugar, hemos tratado las cuestiones relativas a ese ejercicio de la opción. Comenzando con la primera de ellas, la reducción de la misma, hemos concluido que ya que se trata de un contrato de tracto único, la aplicación de la *rebus* será complicada. No obstante, hemos señalado que hay un caso donde el TS aplicó la misma, pero habría que reunir ciertos requisitos, que en este caso hemos considerado que no se dan: contrato celebrado antes de la situación de crisis, y en este caso el contrato todavía no se ha celebrado, sino que existe la posibilidad de celebrarlo o no; por otro lado, habría que probar el nexo causal entre la crisis y la consecuente dificultad de obtener financiación, junto con otros factores, cosa que no ha sido alegada por el Sr. Peláez, sino que éste únicamente basa su pretensión en la extraordinaria caída de precios en el sector inmobiliario; y, por último, el requisito principal, que exista una imposibilidad en el cumplimiento, y en este caso, no existe tal imposibilidad, ya que como hemos apuntado anteriormente, el Sr. Peláez tiene la facultad de ejercer o no dicha opción.

En cuanto a la segunda cuestión, relativa a la extensión del ejercicio del derecho de opción, en un principio podría considerarse que tendría derecho a la misma, puesto que debido a la limitación de la libertad de circulación, recogida en el art.7 RD 463/2020, habría un supuesto de fuerza mayor. No obstante, el Sr. Peláez debería de poner todos los medios a su alcance y obrar de buena fe, para poder alegar la misma. Sin embargo, al existir la opción telemática de perfeccionar el contrato, entendemos que no existe el derecho del ejercicio del derecho de opción, al existir otras vías para poder llevarlo a cabo.

Las últimas de las cuestiones del ejercicio de la opción, se refiere a la situación del Sr. Peláez en caso de no comparecer a la firma de la escritura pública en la notaría de Tenerife. En este sentido, al ser el plazo del ejercicio un plazo de caducidad, en caso de no comparecer, perdería su derecho y por lo tanto, la relación negocial se encontraría extinguida. No obstante, en caso de que quisiera ejercer la opción, tendría la posibilidad telemática notarial de hacerlo, siguiendo las Instrucciones del Consejo General del Notariado, siempre y cuando revistiese la condición de urgente, cosa que será valorada por el notario tras la solicitud del Sr. Peláez, pero que consideramos que en este caso se da.

Analizando la última de las cuestiones de esta primera parte, relativa a la aplicación de la *rebus* en el contrato de arrendamiento que tiene con su inversor chino, hemos considerado que será de difícil aplicación, puesto que a mi juicio no reviste el carácter

de imprevisible, dado la cronología del COVID-19, y así mismo, tal y como recuerda Fuentes-Lojo Rius (2020), no habrá lugar a una “alteración de la causa económica del contrato, pues no se alteran las circunstancias relativas al goce pacífico de la cosa arrendada, pudiendo destinarla el inquilino al uso pactado en idénticas circunstancias que en el momento en que se perfeccionó el contrato”.

## **XII.2. Segunda parte**

Pasando a analizar la segunda parte de nuestro caso, relativa al viaje de placer del Sr. Peláez, hemos concluido que en todos los supuestos (contrato de transporte aéreo, reserva hotelera y el contrato de alquiler de vehículo sin conductor) tendrá derecho el Sr. Peláez a resolver dichos contratos en virtud de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del art. 36 RDL 11/2020, y siempre y cuando, hubiera pasado el plazo indicado de 60 días desde la imposible ejecución del contrato, por lo que la devolución del pago anticipado no será inmediata; y, después de haber intentado encontrar, con la empresa correspondiente, una propuesta de revisión, que satisficiera los intereses de ambas partes.

Por ello hemos indicado que, el hotel en este caso, podrá obligar al Sr. Peláez a negociar una posible devolución del precio mediante un bono, ya que el bono es considerado como una propuesta de revisión, de acuerdo con lo establecido en dicho artículo.

En cuanto al carácter obligatorio o no del bono ofrecido por la empresa, hemos concluido que se reviste el carácter de voluntario, ya que si bien en un primer lugar no quedaba del todo claro, en una posterior redacción del artículo se ha concretado el carácter voluntario del mismo.

Por último señalar, que en ausencia del art. 36 RDL 11/2020, habría que acudir en primer lugar, a lo estipulado en los contratos celebrados por el Sr. Peláez con cada una de las empresas y en caso de que no contemplasen las consecuencias derivadas de una causa de fuerza mayor, habría que acudir a las normas civiles ordinarias.

En este sentido, primeramente habría que acudir al TRLGDCU, ya que es la norma civil especial. Conforme al art. 3 de este texto normativo, el Sr. Peláez es considerado como consumidor y usuario y por lo tanto, le será de aplicación. Así pues, este texto nos facilita soluciones para la situación en la que se encuentra el Sr. Peláez, y nos permite

resolver los contratos celebrados con los empresarios, primero acudiendo a la vía del derecho de desistimiento, y en último lugar a la resolución.

En último lugar, señalar la vía de la fuerza mayor, contemplada en el art. 1.105 Cc. Dado que la pandemia es un suceso inevitable e imprevisible, y hay un incumplimiento contractual no imputable al Sr. Peláez, éste quedará exonerado por dicho incumplimiento.

### XIII. BIBLIOGRAFÍA

#### WEBGRAFÍA

- Albiñana Cilveti, Ignacio. *La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias*. Uria.com. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en:

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

- Alejandro García-Cerezo, Fernando M., Luna Yerga, A., Xiol Bardají, M. *CRISIS ECONÓMICA Y CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS: ¿CAMBIO DE VÍA EN LA JURISPRUDENCIA RECIENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO? Comentario de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 17 de enero de 2013*. RJ 2013\1819. *Revista Aranzadi Doctrinal*, no 3/2013 (junio).

[https://www.cuatrecasas.com/media\\_repository/gabinete/publicaciones/docs/1384952603es.pdf](https://www.cuatrecasas.com/media_repository/gabinete/publicaciones/docs/1384952603es.pdf)

- *Arrendamiento y subarrendamiento*. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbFljTAAAUNDM0NjtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoANUqhvjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbFljTAAAUNDM0NjtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoANUqhvjUAAAA=WKE)

- Bernal Martínez, A. (2020). *Plazos procesales suspendidos durante el estado de alarma: el cómputo de días*. Abogacia.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/plazos-procesales-suspendidos-durante-el-estado-de-alarma-el-computo-de-dias/>.

- Castañeda Rivas, M. (2017). LA IMPREVISIÓN EN LOS CONTRATOS: LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS COMO EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO PACTA SUNT SERVANDA. *Revista De La Facultad De Derecho De México*, 62(258), 203. <https://doi.org/10.22201/fder.24488933e.2012.258.60729>

- *CIRCULAR DE LA COMISIÓN PERMANENTE DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO DE 18 DE MARZO DE 2020*. Madrid.notariado.org. (2020). Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en:

[https://madrid.notariado.org/portal/documents/20828/22843/Circular\\_com\\_permanente+18\\_03\\_20/4021a11f-47c6-44ac-b010-caebf1314449](https://madrid.notariado.org/portal/documents/20828/22843/Circular_com_permanente+18_03_20/4021a11f-47c6-44ac-b010-caebf1314449).

- *Cronología del coronavirus: Así ha sido un año de pandemia*. (2020). Consultado el 7 de enero de 2021, disponible en: <https://cnnespanol.cnn.com/2020/05/14/cronologia-del-coronavirus-asi-empezo-y-se-ha-extendido-por-el-mundo-el-mortal-virus-pandemico/>

- *Contrato de opción de compra*. Guiasjuridicas.wolterskluwer.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAABAEAMtMSbF1jTAAAUMjQwNjtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAaQVc6TUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAABAEAMtMSbF1jTAAAUMjQwNjtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAaQVc6TUAAAA=WKE).

- del Valle Aznar Esquivel, P. (2019). *La protección del consumidor en el contrato de transporte aéreo I*. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: <https://elderecho.com/la-proteccion-del-consumidor-en-el-contrato-de-transporte-aereo>.

- *DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS ANTE LA SITUACIÓN PROVOCADA POR EL CORONAVIRUS (COVID-19)*. (2020). Consultado el 4 de noviembre de 2020, disponible en: <https://www.covb.cat/pdf/2020/coronavirus/2020-04%20-02-derechos-consumidores-covid-19.pdf>

- *Doctrina de la base del negocio*. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: <https://dpej.rae.es/lema/doctrina-de-la-base-del-negocio>

- *El impacto del COVID-19 en el Derecho de Consumo: la suspensión del derecho de desistimiento y otras medidas relevantes*. Garrigues.com. (2020). Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://www.garrigues.com/es\\_ES/noticia/el-impacto-del-covid-19-en-el-derecho-de-consumo-la-suspension-del-derecho-de-desistimiento](https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/el-impacto-del-covid-19-en-el-derecho-de-consumo-la-suspension-del-derecho-de-desistimiento).

- ESPAÑA, A. (2020). *Cierre masivo de establecimientos chinos por el coronavirus*. Consultado el 7 de enero de 2021, disponible en: <https://www.elcomercio.es/sociedad/sucesos/cierre-masivo-establecimientos-chinos-6140166414001-20200310160506-vi.html>

- Fuentes-Lojo Rius, A. (2020). *Los efectos jurídicos del Coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda*. Consultado el 22 de diciembre de 2020, disponible en: <https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEA>

MtMSbF1CTEAAmMDc2NjA7Wy1KLizPw827DM9NS8klS1zGLHgoKi\_LLUFFsjA  
yNDA0MDS0MLUwsAwFVCszgAAAA=WKE

- García-Boente Dávila, G. (2020). *Fuerza Mayor y Clausula «Rebus sic stantibus»* Notarios y Registradores | Notarios y Registradores. Notariosyregistradores.com. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/fuerza-mayor-y-clausula-rebus-sic-stantibus/#\\_ftn5](https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/fuerza-mayor-y-clausula-rebus-sic-stantibus/#_ftn5)>.

- *INFORMACIÓN EN RELACIÓN AL CORONAVIRUS (COVID-19)*. Hertz.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://www.hertz.es/rentacar/misc/index.jsp?targetPage=coronavirus\\_travel\\_safety\\_tips.xml](https://www.hertz.es/rentacar/misc/index.jsp?targetPage=coronavirus_travel_safety_tips.xml).

- *Instrucción de 15 de marzo de 2020 sobre la adopción de medidas que garanticen la adecuada prestación del servicio público notarial*. Notariado.org. (2020). Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: <https://www.notariado.org/portal/documents/176535/264697/La+DG+de+Seguridad+Jur%C3%ADdica+y+Fe+Pública+dicta+una+Instrucción+sobre+el+servicio+notarial.pdf/8561ff34-a2dc-b58f-6f09-3a02ce871307?t=1584304394378>.

- Leonseguí Guillot, Rosa Adelia, (2012). *El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución por el cambio o alteración de las circunstancias*. *Revista de Derecho UNED*, núm.10, pp. 315-345. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en : <http://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/viewFile/11100/10628>.

- López-Medel Báscones, J. (2020). *La cláusula rebus sic stantibus. Modificación o resolución de contratos ante la crisis del coronavirus*. Abogacia.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/la-clausula-rebus-sic-stantibus-modificacion-o-resolucion-de-contratos-ante-la-crisis-del-coronavirus>.

- *Medidas para que puedas cambiar tus planes de viaje*. Iberia. (2020). Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: <https://www.iberia.com/es/es/covid-19/flexibilidad-vuelos/>.

- Navarro Peral, M. (2016). El contrato de pasaje aéreo. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: <https://derechoaero.blogspot.com/2016/11/el-contrato-de-pasaje-aereo.html>
  
- *Obligaciones de tracto único y de tracto sucesivo*. Guiasjuridicas.wolterskluwer.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUNjY0tDtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAoBaBEzUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUNjY0tDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAoBaBEzUAAAA=WKE)
  
- *Preguntas frecuentes sobre cancelaciones de reservas individuales en alojamientos, alquileres de vehículos y eventos debido a la COVID-19.* Comisión Europea - European Commission. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://ec.europa.eu/info/live-work-travel-eu/consumer-rights-and-complaints/resolve-your-consumer-complaint/european-consumer-centres-network-ecc-net/faq-cancellations-individually-booked-accommodations-car-rental-and-events-due-covid-19\\_es](https://ec.europa.eu/info/live-work-travel-eu/consumer-rights-and-complaints/resolve-your-consumer-complaint/european-consumer-centres-network-ecc-net/faq-cancellations-individually-booked-accommodations-car-rental-and-events-due-covid-19_es).
  
- *¿Puedo cancelar mi billete y que sea reembolsado?*. Ayuda.iberia.com. (2020). Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://ayuda.iberia.com/pregunta\\_frecuente/puedo-cancelar-mi-billete-y-que-sea-reembolsado/](https://ayuda.iberia.com/pregunta_frecuente/puedo-cancelar-mi-billete-y-que-sea-reembolsado/).
  
- *Reserva hotelera*. Guiasjuridicas.wolterskluwer.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMTAxNTtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAANZ\\_ITUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMTAxNTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAANZ_ITUAAAA=WKE)
  
- *Resolución de los contratos*. Guiasjuridicas.wolterskluwer.es. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMTA1NDtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA4iBGNDUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMTA1NDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA4iBGNDUAAAA=WKE)
  
- Sánchez García, J. (2020). *Comentarios artículo 36 del RDL 11/2020 sobre el derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los*



*consumidores y usuarios*. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-los-consumidores/comentarios-articulo-36-del-rdl-11-2020-sobre-el-derecho-de-resolucion-de-determinados-contratos-sin-penalizacion-por-parte-de-los-consumidores-y-usuarios/>

- *Sistema de gestión - Notariado*. Notariado.org. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: <https://www.notariado.org/portal/sistema-de-gestión>.

- Soler Monforte, V. (2018). *El contrato de opción de compra: su desnaturalización contractual y consecuencias*. Legaltoday.com. Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/civil/el-contrato-de-opcion-de-compra-su-desnaturalizacion-contractual-y-consecuencias-2018-04-09/>.

- *Última hora de nuestros vuelos - Iberia*. Iberia. (2020). Consultado el 2 de enero de 2021, disponible en: [https://www.iberia.com/es/ultima-hora-de-nuestros-vuelos/#Ultima\\_hora\\_Coronavirus](https://www.iberia.com/es/ultima-hora-de-nuestros-vuelos/#Ultima_hora_Coronavirus)

- Vilalta Nicuesa, A. (2020). *Los derechos de los pasajeros en tiempos del Covid-19 y el conundrum del artículo 36 del RD 11/2020*. Consultado el 16 de diciembre de 2020, disponible en: <https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA MtMSbF1CTEAAmMDSwMTQ7Wy1KLizPw8WyMDIwMDEyNzkEBmWqVLfnJIZ UGqbVpiTnEqAIqtkaM1AAA AWKE>

## **JURISPRUDENCIA**

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 969/1992 de 6 noviembre. RJ 1992\9226.

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1166/1992 de 22 diciembre. RJ 1992\10642.

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 965/1993 de 15 octubre. RJ 1993\7325.

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 98/1995 de 14 febrero. RJ 1995\837.

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 365/1995 de 19 abril. RJ 1995\3429.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 623/1995 de 20 junio. RJ 1995\4932.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1126/1997 de 15 diciembre. RJ 1997\8976.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 827/1999 de 14 octubre. RJ 1999\7327.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1029/2000 de 14 noviembre. RJ 2000\9914.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4ª) de 17 enero 2001. RJ 2001\2281.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 481/2005 de 17 junio. RJ 2005\4275.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 580/2005 de 15 julio. RJ 2005\9007.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 514/2010 de 21 julio. RJ 2010\3897.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno) núm. 820/2013 de 17 enero. RJ 2013\1819.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno) núm. 822/2012 de 18 enero. RJ 2013\1604.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 424/2013 de 21 junio. RJ 2013\4980.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 333/2014 de 30 de junio. RJ 2014\3526.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 742/2014, de 11 diciembre . RJ 2014\6374.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 64/2015 de 24 de febrero. RJ 2015\1409.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 237/2015 de 30 de abril. RJ 2015\1363.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 266/2015 de 19 mayo. RJ 2015\3118.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 40/2016 de 11 febrero. RJ 2016\564.

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno) núm. 432/2018 de 11 julio. RJ 2018\2793.
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 19/2019 de 15 de enero. RJ 2019\146.
- Sentencia Audiencia Provincial de Álava (Sección 1ª) núm. 91/2012 de 1 marzo. JUR 2012\185465.
- Sentencia Audiencia Provincial de Lérida (Sección 2ª) núm. 119/2012 de 20 marzo. JUR 2012\154060.

### LEGISLACIÓN

- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Boletín Oficial del Estado, de 16 de abril de 1947, núm. 106. [Consultado el 10 de diciembre de 2020]. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Gaceta de Madrid, de 25 de julio de 1889, número 206. [Consultado el 10 de diciembre de 2020]. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208>
- Boletín Oficial del Estado, de 30 de noviembre de 2007, número 287.
- Real Decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. Boletín Oficial del Estado, de 30 de noviembre de 2007, número 287. [Consultado el 10 de diciembre de 2020]. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-20555>.
- 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. Boletín Oficial del Estado, de 14 de marzo de 2020, número 67, pp. páginas 25390 a 25400. [Consultado el 10 de diciembre de 2020] <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-3692>.
- Orden TMA/254/2020, de 18 de marzo, por la que se dictan instrucciones en materia de transporte por carretera y aéreo. Boletín Oficial del Estado, de 19 de marzo de 2020, número 74. <https://www.boe.es/boe/dias/2020/03/19/pdfs/BOE-A-2020-3863.pdf>.

- Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Boletín Oficial del Estado, de 28 de marzo de 2020, número 86. [Consultado el 10 de diciembre de 2020]. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4155>
- 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. Boletín Oficial del Estado, de 1 de abril de 2020, número 91, pp. 27885 a 27972 . [Consultado el 10 de diciembre de 2020]. [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-4208](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-4208).
- Real Decreto 492/2020 de 24 de abril, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Boletín Oficial del Estado, de 25 de abril de 2020, número 115, pp. 30287 a 30294. [Consultado el 10 de diciembre de 2020]. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-4652>
- Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Boletín Oficial del Estado, de 10 de junio de 2020, número 163. [Consultado el 10 de diciembre de 2020]. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-5895>.