



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO
TRABAJO DE FIN DE MÁSTER

Máster Universitario en Acceso a la Abogacía
Especialidad en Derecho de las Relaciones Jurídico-Privadas

Autora: Marta González-Linares Laguillo
Tutor: Fernando Bedoya Flores

Diciembre de 2023 | Madrid

ÍNDICE

1. Introducción	2
2. Abstract	2
3. Antecedentes.....	3
4. Cuestiones jurídicas planteadas.	4
4.1. La naturaleza del Contrato y la interpretación de las condiciones suspensivas.	4
4.2. La interpretación del contrato en sus propios términos. El principio “pacta sunt servanda” para la defensa de los intereses de Becky B.	9
4.3. El alcance de la doctrina “rebus sic stantibus” ante el cambio de las condiciones económicas de Bey Z.....	12
4.4. La operatividad del dolo y la mala fe ante el incumplimiento contractual por Bey Z.....	17
4.5. El Arbitraje como medio de resolución de la controversia.....	21
4.6. Posible argumentación de Bey Z.....	26
5. Resumen ejecutivo.	30
6. BIBLIOGRAFÍA	33
ANEXO DE JURISPRUDENCIA.....	33

1. Introducción

El presente trabajo tiene como objetivo el análisis jurídico de una controversia que surge a raíz de un contrato de patrocinio para la adquisición de “naming rights”, en el que se han pactado dos condiciones suspensivas. Mediante el análisis de doctrina y el uso de jurisprudencia, se definirán los argumentos más sólidos para la defensa de los intereses del cliente que representamos en el supuesto, Becky B. El asesoramiento se ha articulado como un informe jurídico.

Palabras clave: contrato de patrocinio, condiciones suspensivas, condiciones resolutorias, plazo, esencial, autonomía de la voluntad, *pacta sunt servanda*, *rebus sic stantibus*, dolo, arbitraje, indemnización, cláusula penal.

2. Abstract

The purpose of this legal report is the legal analysis of a controversy arising from a sponsorship agreement for the acquisition of “naming rights”, in which two suspensive conditions have been agreed. Through the analysis of doctrine and the use of case law, we will define the most solid arguments for the defense of the interest of the client that we represent in the case, Becky B. The advice has been articulated as a legal report.

Key words: sponsorship contract, suspensive conditions, resolutive conditions, term, essential, autonomy of will, *pacta sunt servanda*, *rebus sic stantibus*, fraud, arbitration, indemnity, penalty clause.

3. Antecedentes

Dña. Becky B, una cantante de reconocida reputación en la industria musical, compra el equipo de baloncesto de los Angeles Bakers y, para obtener el máximo rendimiento de su inversión, decide iniciar un plan para reformar el estadio de los Bakers y dotarlo de nuevas instalaciones entre las que podemos enumerar; un centro comercial de lujo; unos recreativos de realidad virtual; y un restaurante de 3 estrellas Michelin.

Para poder llevar a cabo el proyecto, se calculó que serían necesarios un total de 800 millones de dólares. Calculado el presupuesto, el equipo de Becky B inició una campaña de atracción de inversores en las que se mostraron modelos de cómo quedaría la reforma y, además, se ofrecieron los “*naming rights*” del estadio.

Bey Z, dueño de Criptobros, mostró un elevado interés en el proyecto y acordó aportar la cifra de 700 millones de dólares a cambio de los “*naming rights*” para que el estadio pasase a llamarse Criptobros Arena. Sumado a esto, expresó que, de cara a futuro, aportaría 100 millones de dólares más en caso de decantarse por gestionar el centro comercial y los recreativos.

Se acordó por ambas partes fijar condiciones suspensivas para activar la obligación de pago por parte de Bey Z. Por un lado, era necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de obra y, por otro, la obtención de las licencias necesarias para iniciar dichas obras.

El plazo máximo determinado por las partes fue el 15 de julio de 2022 y, de no haberse cumplido las condiciones referidas previamente, el contrato expiraría en fecha de 20 de julio de 2022.

El equipo de Becky B acudió al Ayuntamiento para obtener la aprobación necesaria pero únicamente lograron la aprobación de la reforma del estadio, así como la apertura del restaurante.

En cuanto a la obtención de las licencias, el equipo de Becky B logró obtener la necesaria para demoler el parking del Estadio, lugar donde se construiría el restaurante, en fecha de 10 de julio de 2022.

El 14 de julio, Becky B envió un correo electrónico a Bey Z solicitando el pago del precio pactado. Bey Z emitió respuesta negándose al pago del importe estipulado ya que, no solo Bitcoin había bajado un 70% en el mercado, sino que, además, a su criterio, no se habían cumplido las condiciones suspensivas.

En virtud de lo expuesto por Bey Z, este declaró que el contrato debía expirar el 20 de julio de 2022.

4. Cuestiones jurídicas planteadas.

4.1. La naturaleza del Contrato y la interpretación de las condiciones suspensivas.

En primer lugar, de cara a valorar las posibles alegaciones que pueden efectuarse en defensa de los intereses de Becky B, es preciso determinar la naturaleza de la relación jurídica que une a las partes, así como las particularidades del contrato objeto de debate.

Tal y como se ha expuesto en los antecedentes, Bey Z se comprometió a la compra de los “naming rights” del Estadio, siendo este un mecanismo idóneo para la promoción de su propio negocio. Con el pago de los 700 millones de dólares a Becky B, el Estadio pasaría a llamarse Criptobros Arena y Bey Z podría publicitar su compañía en todos los eventos allí celebrados.

El contrato publicitario podemos encontrarlo definido en el artículo 22 de la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, a cuyo tenor:

“El contrato de patrocinio publicitario es aquél por el que el patrocinado, a cambio de una ayuda económica para la realización de su actividad deportiva, benéfica, cultural, científica o de otra índole, se compromete a colaborar en la publicidad del patrocinador”.

Es decir, con la compra de los “naming rights” Bey Z podrá beneficiarse del alcance social de los conciertos y eventos que Becky B organice en el Estadio, logrando que el público que acuda tenga la oportunidad de conocer a Criptobros y le ayude a favorecer su posición en el mercado. Por su parte, Becky obtendrá la inversión que necesita para poder llevar la reforma pertinente del Estadio de cara a convertirlo en un recinto habilitado para conciertos.

Se trata de una relación jurídica consensual y onerosa. La concepción de “ayuda económica” a la que alude el artículo mencionado anteriormente debe interpretarse en un sentido objetivo. En este contexto, la asignación patrimonial está destinada a la ejecución efectiva de la actividad principal del patrocinado, excluyendo cualquier connotación subjetiva que involucre gratuidad y liberalidad¹.

La siguiente nota característica de la relación contractual establecida entre Becky B y Bey Z, y de la que surge la principal controversia, es la sujeción del Contrato a condiciones suspensivas.

La condición constituye una estipulación contractual hipotética mediante la cual las partes acuerdan condicionar, total o parcialmente, los resultados de un contrato o su continuidad a la ocurrencia de un evento futuro e incierto. Estas podemos encontrarlas reguladas del artículo 1.113 al 1.123 del Código Civil. No consiste en una regulación de aquellos contratos sujetos a condiciones, sino más bien de cualquier obligación que podría estar sujeta a una condición, independientemente de su origen normativo².

Puede decirse que la condición se configura como una especificación secundaria de la voluntad que altera la secuencia preestablecida de los efectos del acuerdo. Conforme a la jurisprudencia, la presunción de la condición no está implícita, siendo necesario que las partes manifiesten de manera explícita su intención de sujetar los efectos del contrato a una condición, ya sea suspensiva o resolutoria. Este requisito se torna especialmente

¹ Palacios González, María Dolores. (2003) *El patrocinio publicitario: doctrina y jurisprudencia*. Editorial La Ley. Revista doctrinal. Vol. 1, Nº7.

² Aranzadi. (2017) *Condiciones*. Editorial Aranzadi. Nuevos Clásicos. Derecho de Contratos, ISBN 978-84-9152-387-1.

imperativo en situaciones donde surge la ambigüedad respecto a si el término ha sido concebido como condición u obligación³.

Los artículos 1.113 y 1.114 del Código Civil distinguen las condiciones en función de sus efectos. Así, el cumplimiento de la condición suspensiva es determinante para la adquisición de los derechos generados por el contrato. Por otro lado, el cumplimiento de la condición resolutoria conlleva la resolución o pérdida de dichos derechos. Por lo que, al materializarse la condición resolutoria, se requerirá la restitución de las adquisiciones efectuadas, y se extinguirán todas las obligaciones derivadas del contrato.

A su vez, una condición suspensiva puede ser positiva, cuando la ejecución del contrato depende de que se produzca un evento concreto, o negativa, cuando es necesario que el evento no llegue a cumplirse. Tal y como expone el artículo 1.117 del Código Civil en cuanto a la condición suspensiva positiva:

“La condición de que ocurra algún suceso en un tiempo determinado extinguirá la obligación desde que pasare el tiempo o fuere ya indudable que el acontecimiento no tendrá lugar”.

Lo que realmente se condiciona es la exigibilidad de las obligaciones que genera el contrato y la adquisición de derechos. El contrato condicionado crea para el deudor obligaciones de buena fe que consisten en promover el cumplimiento de la condición.

Generalmente, una condición suspensiva está destinada, de manera inherente, a su cumplimiento. Su realización implica el logro de las expectativas recíprocas de ambas partes; por el contrario, su incumplimiento representa una frustración del contrato convenido. Sin embargo, en el caso de las condiciones resolutorias, no ocurrirá así. Su destino natural y esperado será la falta de su cumplimiento⁴.

Entendidas las diferencias entre los tipos de condiciones, queda en evidencia que las incluidas en el Contrato celebrado por las partes se tratan de condiciones suspensivas

³ Sentencia del Tribunal Supremo, de 13 de noviembre de 2009 (RJ 2009/7288).

⁴ Aranzadi. (2017) *Condiciones*. Editorial Aranzadi. Nuevos Clásicos. Derecho de Contratos, ISBN 978-84-9152-387-1.

positivas. Esto es debido a que, para que se despliegue la obligación de pago de Bey Z, será necesario que Becky B haya obtenido tanto la aprobación del proyecto de obra como las licencias necesarias. En caso contrario, no sería posible el perfeccionamiento del negocio jurídico.

Se ha de analizar, a continuación, si el vencimiento del plazo sin que Becky B haya obtenido la totalidad de las licencias implica un incumplimiento de contrato.

Para que el retraso en el cumplimiento del plazo se hubiese considerado causa de resolución debería haberse acordado expresamente por medio, bien de condición resolutoria, o bien clasificándolo como parte esencial del contrato, tal y como veremos de forma más detallada a continuación.

El Tribunal Supremo ha establecido que, con carácter general, el mero retraso en el cumplimiento de la obligación por una de las partes no faculta a la otra a resolver el contrato. Esto es debido a que, para el Tribunal, el retraso no puede considerarse como un incumplimiento grave o esencial y, por tanto, carece de trascendencia resolutoria. Ejemplo de ello es la Sentencia núm. 735/2015 del Tribunal Supremo, de 30 de diciembre de 2015, al señalar que no se puede “*amparar pretensiones resolutorias ante situaciones de incumplimiento más aparente que real*”.

El Alto Tribunal, con sólidos fundamentos, ha expresado su desacuerdo en respaldar actitudes oportunistas donde el acreedor ya no tiene interés en que se cumpla la obligación y busca aprovechar el retraso como excusa para dar por terminado el contrato. Sin embargo, la doctrina del Tribunal Supremo ha establecido que existen determinados supuestos en los que puede solicitarse la resolución del contrato.

En primer lugar, y como se ha mencionado previamente, cuando al retraso se le haya otorgado el carácter de resolutorio. Esta afirmación queda reflejada en la Sentencia núm. 364/2015 del Tribunal Supremo, de 28 de junio de 2015:

“[C]uando hay una cláusula establecida por las partes que regula y condiciona el ejercicio de la resolución, y si se dispone que el incumplimiento de la prestación

funcione como condición resolutoria, entonces la resolución se produce automáticamente y no por la facultad de resolver que otorga el dicho artículo 1.124”.

En segundo lugar, también se ha aceptado que es apropiada la resolución contractual cuando existe una sujeción a un término y, además, dicho término tiene un carácter esencial en la relación jurídica. Esta esencialidad deriva, en la mayor parte de los casos, del acuerdo expreso de las partes a la hora de elaborar el contrato. En este sentido se pronuncia la Sentencia núm. 148/2010 del Juzgado de Primera Instancia de Murcia, de 21 de septiembre de 2010:

“[N]o bastará el mero retraso a no ser que se haya establecido un término como esencial que impida, por el retraso, destinar la cosa a su fin, lo que se ha extendido también a los casos en que, siendo aún posible el cumplimiento, existe una actitud deliberadamente rebelde y contraria al cumplimiento o una prolongada inactividad o pasividad [...]”

En la misma línea se pronuncia la ya mencionada Sentencia núm. 732/2015 del Tribunal Supremo, de 30 de diciembre de 2015 al disponer que:

“[E]l presente motivo debe resolverse aplicando la doctrina de esta Sala interpretativa de dicho precepto según la cual el mero retraso en el cumplimiento de la obligación de entregar la cosa puede dar lugar a la constitución en mora pero no equivale a un incumplimiento resolutorio, exigiéndose por quien promueve la resolución al amparo del mismo no solo que haya cumplido antes las obligaciones que le conciernen sino, además, que tenga un interés jurídicamente atendible, a fin de no amparar pretensiones resolutorias ante situaciones de incumplimiento más aparente que real, y, también, que se trate de un incumplimiento esencial, capaz de frustrar el fin económico del contrato”.

Tal y como se desprende del contrato, las partes fijaron como fecha de vencimiento el 15 de julio de 2022 pero, sin embargo, no se estipuló expresamente que dicha fecha tuviese un carácter esencial o que constituyera una condición de carácter resolutorio. Sumado a esto, es necesario tener presente que el Ayuntamiento no se opuso al otorgamiento de

licencias, sino que manifestó que debido al volumen de documentación se otorgarían en un momento posterior al 15 de julio, por lo que nos encontraríamos ante un mero retraso.

Todo ello nos lleva a concluir que las pretensiones de Bey Z no se encuentran debidamente fundamentadas. De manera completamente errónea, Bey Z ha atribuido un carácter resolutorio al plazo estipulado por las partes, cuando del propio contrato se desprende que dicha fecha no se le otorgó un carácter esencial o resolutorio. Hablar de incumplimiento del Contrato y solicitar la resolución de este por un mero retraso en la obtención de licencias constituye una medida desproporcionada.

En nuestro supuesto concreto es evidente que el retraso no reporta un incumplimiento definitivo ni la frustración del objeto del Contrato, puesto que el Ayuntamiento otorgará las licencias restantes una vez haya podido evaluar la documentación presentada por el equipo de Becky B. Consecuentemente, Bey Z debería hacer frente al pago del precio.

4.2.La interpretación del contrato en sus propios términos. El principio “*pacta sunt servanda*” para la defensa de los intereses de Becky B.

Para poder fijar la línea de defensa más acorde para Becky B, analizadas ya las particularidades de la relación contractual, así como su naturaleza, debemos examinar en el presente apartado la interpretación de lo que las partes habían pactado como objeto del Contrato.

En este sentido, debemos comenzar asentando el principio de autonomía de la voluntad. Este podemos encontrarlo regulado en el artículo 1.255 del Código Civil a tenor del cual “*los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público*”. En virtud de este precepto, los contratantes tendrán la facultad para autorregular sus objetivos e intereses. Además, las limitaciones que aparecen recogidas en dicho artículo implican que todo aquello que no haya sido previsto no tendrá cabida en el contrato.

Actualmente, este principio implica que las personas tienen capacidad para obligarse por que quieren, con quien quieren y como quieren, es decir, son libres para decidir si quieren contratar y, a su vez, para determinar el compromiso que afrontarán, así como el alcance

de las obligaciones. La autonomía de la voluntad obliga a dar cumplimiento a aquello previsto y contemplado en el contrato, pero no a aquello que ha quedado excluido de su regulación.

Por otro lado, el principio de *pacta sunt servanda*, regulado en el artículo 1.091 del Código Civil, establece que “*las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos*”. Es por esto por lo que, existiendo un contrato que ha sido libremente asumido, tal y como es el constituido entre Becky B y Bey Z, debe cumplirse al tenor del mismo. Tal y como se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo de, 16 de marzo de 1995 (RJ 1995, 2660):

“El artículo 1091 del Código Civil establece el principio básico que reglamenta y enseña toda la contratación: el “pacta sunt servanda”, que ha de contemplarse siempre dentro de los límites de la autonomía de la voluntad que marcan los artículos 1.255 y 1.258, admitiendo que los contratos se perfeccionan y son obligatorios cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”.

Esta fuerza obligatoria presenta dos claras consecuencias a la hora de interpretar cualquier contrato. De un lado, las partes contratantes quedarán sujetas a todas las obligaciones que de forma clara han sido pactadas y, de otro, todos aquellos aspectos o circunstancias que no hayan sido contempladas serán irrelevantes⁵. Los contratos obligan a lo expresamente pactado y ningún elemento externo debe afectar a los deberes de las partes.

En base a lo anterior, es fácil deducir el estrecho vínculo que une a la autonomía de la voluntad y el carácter obligatorio de las condiciones contractuales o *pacta sunt servanda*. Tanto Becky B como Bey Z gozaban de plena libertad contractual, entendida esta como su facultad para decidir sobre el contenido del contrato, la inadmisión de vínculos no queridos o consentidos y, en última instancia, la decisión sobre la conclusión del contrato. Si el consentimiento es voluntario, tal y como sucede en el supuesto que nos ocupa, se supone que ambas partes creen que el contrato y los acuerdos alcanzados les resultarán beneficiosos y desearán cumplirlos.

⁵ Gavidia Sánchez, Julio Vicente. (1987) *Presuposición y riesgo contractual*. Anuario de Derecho Civil, Fascículo N°2.

En virtud de ambos principios, parece evidente que la doctrina se muestra firme a la hora de determinar que no podrán exigirse más obligaciones que aquellas que han sido específicamente fijadas en el contrato. En este sentido, como bien se desprende de los hechos, el Contrato celebrado entre Becky B y Bey Z implicaba la obligación de obtener las licencias necesarias para poder comenzar la obra del Estadio. La obtención de los “naming rights”, objeto del Contrato, depende única y exclusivamente de la reforma del Estadio.

La primera de las alegaciones realizadas por Bey Z es que la primera condición suspensiva no se ha cumplido al no haberse obtenido, por parte del equipo de Becky B, la aprobación del proyecto de obra para la construcción del centro comercial y los recreativos. Sin embargo, debemos recordar a estos efectos, que ninguno de estos locales figuraba como parte del contrato y, además, la imposibilidad de obtener estas aprobaciones de plan de obra no impide o dificulta la reforma del Estadio.

Las obligaciones que imponía el Contrato a Becky B -que constan de manera clara y expresa en el mismo- consistían en lograr la aprobación de la reforma del Estadio y la consecución de licencias para ejecutar la obra. Ambos deberes fueron ejecutados de forma correcta y diligente y, es por ello, que deberá estarse a lo decretado en el artículo 1.281 del Código Civil pues, *“si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido de las cláusulas”*.

Son muchas las sentencias que se han pronunciado sobre la importancia de cumplir con la literalidad del contrato. A modo de ejemplo, podemos mencionar la Sentencia del Tribunal Supremo, de 5 de diciembre de 1994 (RJ 1994/10493) que articula que *“es doctrina de la Sala, [...] que al ser claros los términos de un contrato, sin ofrecer duda racional de la intención de las partes, ha de estarse a su sentido literal, aconsejándose al juzgador de abstenerse de aplicar otras reglas de hermenéutica. [...] El contrato transaccional requiere una interpretación estricta y que su eficacia no puede traspasar los límites del objeto controvertido que constituya su objeto, como también es cierta la doctrina jurisprudencial de las sentencias citadas en el motivo, en línea con otras muchas, respecto a que si los términos de un contrato son claros y expresan la inequívoca voluntad de las partes que le suscriben, habrá de estar a su sentido y significado material [...]”*.

A nuestro parecer, creemos que podría defenderse que las alegaciones realizadas por Bey Z suponen reclamar a Becky B por unos hechos que no han sido contemplados en el contrato y que, a su vez, no afectan al objeto del mismo. A su vez, de la literalidad del Contrato, tal y como se expuso con anterioridad, se evidencia que el plazo no fue fijado como parte esencial de la relación jurídica. Proceder a la resolución que solicita Bey Z supondría una manifiesta vulneración del artículo 1.256 del Código Civil por el que se determina que “*la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes*”.

4.3.El alcance de la doctrina “*rebus sic stantibus*” ante el cambio de las condiciones económicas de Bey Z.

Bey Z, como analizamos en el apartado anterior, se niega a realizar el pago del importe pactado puesto que, a su criterio, no se han cumplido las condiciones suspensivas. Del mismo modo y en adición a lo anterior, argumenta esta parte que la caída del 70% de Bitcoin en el mercado supone una modificación imprevisible de su situación económica, hecho que le imposibilita hacer frente a la obligación asumida por medio del Contrato.

En el Derecho Civil español no existe una norma específica que dé solución a la problemática de la alteración sobrevenida de las circunstancias en el cumplimiento de obligaciones. Lo único que existe para estos supuestos es la doctrina de la *rebus sic stantibus*. La aplicación y existencia de esta doctrina es puramente jurisprudencial y, además, los requisitos y supuestos en los que puede aplicarse son de muy difícil apreciación ya que, tal y como se pronuncia el Tribunal Supremo, debe tratarse de casos extraordinarios⁶.

Si bien es cierto que esta cláusula tiende a ser aplicada en los contratos de tracto sucesivo y de larga duración en los que se produce una modificación en la onerosidad, la jurisprudencia no ha descartado que la referida cláusula pueda ser empleada en contratos de tracto único, tal y como el asunto que nos ocupa. Sin embargo, es preciso tener en cuenta que la jurisprudencia más reciente señala que, siendo de tracto único, la interpretación de la *rebus sic stantibus* será aún más excepcional y estricta. Tal y como se refleja en la Sentencia núm. 9/2015 del Tribunal Supremo, de 9 de enero de 2019:

⁶ Castiñeira Jerez, Jorge. (2012) *Pacta Sunt Servanda, imprevisión contractual y alteración sobrevenida de las circunstancias*. Editorial Aranzadi. Revista de Derecho Patrimonial núm. 29/2012.

“Aunque esta regla ha sido reconocida por la jurisprudencia, siempre lo ha hecho de manera muy cautelosa, dado el principio general, contenido en el art. 1.091 CC, de que los contratos deben ser cumplidos. Y más excepcional aún se ha considerado su posible aplicación a los contratos de tracto único como es la compraventa”.

Para poder justificar el incumplimiento de Bey Z como consecuencia de la variación de mercado que ha generado un impacto negativo en su economía, es necesario tener en cuenta los requisitos que la doctrina ha fijado para determinar si la aplicación de la *rebus* tiene cabida en nuestro supuesto concreto.

Son cuatro los requisitos que ha establecido la jurisprudencia para la aplicación de esta cláusula que se condensan en los siguientes: (i) una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; (ii) una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes que derrumbe el contrato por desequilibrio de las prestaciones; (iii) la sobrevenida de circunstancias imprevisibles⁷; y (iv) que se carezca de otro medio para remediar y salvar el perjuicio⁸.

(i) Alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato, en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración.

La fecha en la que se perfeccionó el Contrato entre Becky B y Bey Z no se indica en el relato de los hechos. Sin embargo, las partes acordaron que las condiciones suspensivas debían cumplirse antes del 15 de julio de 2022 y dado que la caída del valor de Bitcoin en el mercado fue comunicada el 14 de julio de 2022, podemos interpretar que los contratantes se comprometieron antes de dicha caída del mercado. Consecuentemente, ninguno de los dos era conocedor de las consecuencias que se derivarían de este acontecimiento.

Si bien es cierto que una crisis económica genera efectos notorios, la jurisprudencia exige que la alteración de las circunstancias sea tal que haya implicado una alteración de la base

⁷ Sentencia del Tribunal Supremo, de 23 de abril de 1991 (RJ. 1991/3023).

⁸ Sentencia del Tribunal Supremo, de 8 de julio de 1991 (RJ. 1991/5376).

del negocio, produciéndose la frustración de la propia finalidad del contrato o un perjuicio grave que no sea conforme al principio de buena fe⁹.

Valoradas las circunstancias, consideramos que no se produce la frustración del negocio ya que este consiste en el desarrollo de un proyecto para el que se ha recibido el visto bueno por parte de la autoridad administrativa correspondiente.

(ii) Desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes que derribe el contrato por desequilibrio de las prestaciones.

A estos efectos, la Sentencia núm. 333/2014 del Tribunal Supremo, de 30 de junio de 2014, señala que “[e]n relación con la excesiva onerosidad hay que señalar que su incidencia debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado. Este hecho se produce cuando la excesiva onerosidad operada por dicho cambio resulte determinante tanto para la frustración de la finalidad económica del contrato, como cuando representa una alteración significativa o ruptura en la relación de equivalencia de las contraprestaciones.”

Sin embargo, se ha de atender que el cambio de circunstancias no ha implicado alteración alguna de las condiciones ya pactadas por los contratantes y, debido a ello, a nuestro entender, Bey Z no cumple el presente requisito.

(iii) Sobreveniencia de circunstancias imprevisibles.

El artículo 1.575 del Código Civil clasifica como casos fortuitos extraordinarios: “*el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever*”.

Por su parte, la Sentencia núm. 153/2020 del Tribunal Supremo, de 6 de marzo de 2020, en mención de reiterada jurisprudencia, considera que:

“Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes. Es condición necesaria para la

⁹ Sentencia núm. 176/2021, del Juzgado de Primera Instancia de Murcia, de 1 de septiembre de 2021.

aplicación de la regla «rebus» la imprevisibilidad del cambio de circunstancias. Si las partes han asumido expresa o implícitamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica la no asunción del riesgo (recientemente sentencia 5/2019, de 9 de enero). No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras)”.

Una crisis financiera es un suceso que se produce dentro del círculo de actividades empresariales de Bey Z y, por tanto, no puede considerarse imprevisible o inevitable.

(iv) Que se carezca de otro medio para remediar el perjuicio.

Para poder aplicar esta cláusula es necesario que la parte que quiere ejercer el derecho demuestre que ha empleado todos los medios necesarios para salvaguardar la relación jurídica. Sin embargo, Bey Z no buscó otras formas para poder encontrar financiación ni tampoco contactó a Becky B para renegociar las condiciones contractuales.

En conclusión, en los supuestos concretos de crisis económica, son numerosas las sentencias que limitan este factor como causa justificativa de aplicación de la *rebus*. Tal es así que los tribunales afirman que una crisis financiera, puede ser un suceso frecuente en el círculo de determinadas actividades empresariales, por lo que no puede considerarse como imprevisible o inevitable. También llega a afirmarse que, en el caso concreto de la crisis económica de 2008, a pesar de poseer este carácter de hecho notorio, no comporta, por ella sola, una aplicación automática de la cláusula *rebus sic stantibus*, puesto que generaría el peligro de convertir esta posibilidad en un incentivo para incumplimientos meramente oportunistas del comprador¹⁰.

Las dificultades económicas individuales no tienen cabida en el ámbito de aplicación de la *rebus sic stantibus*. Ocurre de manera similar en los supuestos en los que el deudor no

¹⁰ Sentencia núm. 19/2019, del Tribunal Supremo, de 15 de enero de 2019 en mención de la Sentencia núm. 742/2014, de 11 de diciembre y la Sentencia núm. 64/2015, de 24 de febrero.

logra obtener la financiación para afrontar su obligación de pago de la compra. Ejemplo de ello es la Sentencia núm. 447/2017 del Tribunal Supremo, de 13 de julio de 2017, en la que se concretan las siguientes afirmaciones:

“Con carácter general, la jurisprudencia de la sala ha negado que las dificultades de financiación de un contratante le permiten resolver el contrato, por ser un riesgo que corre de su cuenta.

[...] Acaecido tal riesgo, no puede pretender la parte contratante quedar inmune mediante la aplicación de la doctrina rebus sic stantibus y trasladar las consecuencias negativas del acaecimiento del riesgo al otro contratante. Una aplicación en estos términos de la doctrina rebus sic stantibus sería contraria a la buena fe, que es justamente uno de los pilares en los que debe apoyarse la misma”.

Del análisis realizado podemos confirmar el carácter excepcional de la aplicación de la *rebus sic stantibus*, dándose siempre prioridad al principio del *pacta sunt servanda* como base de las relaciones contractuales y de la seguridad jurídica. Ni si quiera en momentos de grandes turbulencias a nivel económico y social se aprecia que la jurisprudencia se incline por la benevolencia hacia los afectados, exigiendo de manera rigurosa la concurrencia de una serie de características que, en la controversia que nos ocupa, claramente no se cumplen.

Las dificultades económicas que pueda afrontar Bey Z por la fluctuación de Bitcoin en el mercado, en el contexto que nos ocupa y ante la ausencia de pruebas suficientes, no parecen constituir motivo suficiente para desistir del Contrato. Como hemos analizado a lo largo de este apartado, no se han cumplido la totalidad de los requisitos que exige la jurisprudencia para la aplicación de la cláusula. Bey Z no ha podido demostrar con pruebas suficientes la existencia de los requerimientos referidos de forma decisiva, lo cual constituye una exigencia jurisprudencial por parte de quien solicita la modificación del contrato¹¹.

¹¹ Sentencia núm. 79/2007, del Tribunal Supremo, de 25 de enero de 2007.

4.4. La operatividad del dolo y la mala fe ante el incumplimiento contractual por Bey Z.

Para calificar las verdaderas intenciones detrás de la actuación de Bey Z será necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones.

Tradicionalmente, la construcción de dolo se ha hecho desde la perspectiva del ámbito penal y extracontractual, por lo que la existencia de este fenómeno en el ámbito civil tiende a considerarse como algo más bien excepcional. En derecho penal, el dolo solo puede versar como voluntad determinada al perjuicio, es decir, es fundamental que exista la clara intención de dañar, aunque no sea necesario que el responsable haya anticipado todas las consecuencias de sus acciones.

Sin embargo, en el panorama de la responsabilidad civil, la concepción que se tiene del dolo es otra muy distinta. En estos casos el dolo encuentra su justificación por razones económicas, sin la necesidad de que exista como tal una motivación de causar daño¹².

En el ámbito contractual, el Tribunal Supremo adopta una concepción amplia del dolo, la cual se ajusta a las necesidades comerciales y está en consonancia con las exigencias jurídicas. En términos generales, el Tribunal Supremo equipara los conceptos de mala fe y dolo, y entiende este último de manera extensa, prescindiendo de la necesidad de demostrar el propósito de causar daño o la consciencia de hacerlo. En su lugar, considera suficiente la manifestación de la voluntad y consciencia de no cumplir con las obligaciones contractuales.

Esta amplia concepción del dolo se refleja en nuestro ordenamiento jurídico desde hace décadas. La Sentencia núm. 1011/1999 del Tribunal Supremo, de 30 de noviembre de 1999 se pronuncia de la siguiente forma:

“El Código Civil no da una noción de dolo en el incumplimiento de la obligación, a diferencia de lo que ocurre con el vicio de la voluntad en el artículo 1.269 de dicho Texto Legal, pero en el artículo 1.107 no desconoce y contrapone el deudor de buena fe al que actúa con dolo, como equivalente a mala fe, no siendo preciso

¹² Fuentes Guíñez, Rodrigo Abelardo. (2009) *El deudor doloso*. Editorial La Ley. La extensión del daño contractual. Edición N°1.

para ello la voluntad de dañar o animus nocendi, siendo bastante la voluntad consciente de incumplir”.

El artículo 7 del Código Civil obliga a ejercer los derechos conforme a la buena fe y, de igual manera, en su apartado segundo, manifiesta que *“Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización [...]”.*

En el contexto del incumplimiento de la obligación de pago en un contrato, el dolo adquiere relevancia conforme a lo dispuesto en el artículo 1.104 del Código Civil. Por su parte, el artículo 1.104 establece el deber fundamental de cumplir con las obligaciones contraídas de buena fe, imponiendo a las partes la responsabilidad de actuar con lealtad y honestidad en la ejecución del contrato, puesto que *“la culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación”.* Cuando Bey Z incumple su obligación de pago con conocimiento y voluntad de causar un perjuicio a la otra parte, dicho comportamiento podría ser calificado como dolo, en contravención a los principios de buena fe contractual.

En virtud de la situación ante la que nos encontramos, cabe destacar que el incumplimiento alegado por parte de Bey Z en relación con las condiciones suspensivas en cuestión debe ser evaluado con detenimiento y en consideración a las circunstancias específicas del caso.

En primer lugar, es imperativo reconocer que la parte responsable de cumplir con dichas condiciones experimentó un retraso en el plazo estipulado, no obstante, este inconveniente temporal no ha generado perjuicio alguno al objeto esencial del contrato. Es crucial tener presente que el principio de buena fe debe guiar la interpretación de las cláusulas contractuales, permitiendo la flexibilidad necesaria para adaptarse a imprevistos o demoras mínimas que no afecten de manera significativa los intereses de las partes involucradas.

En consecuencia, la negativa de Bey Z a cumplir con su obligación de pago en virtud de un retraso al que no se le había otorgado un carácter esencial o resolutorio y que, además,

no es perjudicial para el objeto del Contrato resulta una respuesta desproporcionada. El perjuicio que puede afrontar Becky B ante el incumplimiento de Bey Z es de una gran magnitud ya que supondría paralizar todo el proyecto para lograr nuevos inversores y postergar la generación de beneficios a través del Estadio.

Además, para constatar la existencia de mala fe por parte de Bey Z, destaca significativamente la omisión por parte de este de realizar esfuerzos razonables para renegociar las condiciones contractuales. La falta de iniciativa en este sentido podría interpretarse como una actuación lesiva hacia la integridad del contrato y los principios básicos que rigen las relaciones contractuales.

Bey Z se dedica de manera profesional al mercado de criptomonedas, un ámbito caracterizado por las variaciones de valor que estas experimentan de manera relativamente frecuente, por lo que una caída repentina no puede calificarse como un hecho extraño. La previsibilidad del hecho es uno de los factores más trascendentales a la hora de corroborar la existencia de dolo y también de fijar la responsabilidad ya que el artículo 1.105 del Código Civil de caso fortuito en los que *“nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”*.

En el dinámico mundo de las criptomonedas, las variaciones en el mercado son eventos comunes y esperados. Dada su naturaleza descentralizada y la influencia de diversos factores, tales como cambios en las regulaciones normativas o en la percepción del mercado, las criptomonedas son particularmente propensas a experimentar movimientos bruscos en su valor.

La naturaleza cambiante inherente a estos activos digitales puede llevar a modificaciones sustanciales en los precios en periodos relativamente cortos. Los inversores en el espacio de las criptomonedas deben estar preparados para enfrentar estos escenarios y entender que estas fluctuaciones son una característica intrínseca de este sector. Bey Z, como director de su propio negocio de criptomonedas, debería contar con la experiencia suficiente para ser consciente de esto y, además, debería haber prestado una mayor diligencia, realizando los estudios necesarios para haber prevenido una variación tan brusca.

Descartado la naturaleza extraordinaria de la caída del mercado, otra de las actuaciones que induce a encasillar la conducta de Bey Z como dolosa consiste en ocultar la situación económica que afrontaba Criptobros a Becky B. Como se narró en los hechos, no fue hasta el momento en el que Becky B reclamó el pago -el 14 de julio de 2022, un día antes del vencimiento del plazo- que se pudo conocer la verdadera situación de la compañía del deudor, impidiendo esto la toma de medidas para intentar salvar la relación contractual por parte de ambos contratantes.

Igualmente, la mala fe del deudor, en virtud del artículo 1.107 del Código Civil, se verá reflejada en el incumplimiento voluntario de la prestación debida, siempre y cuando dicho incumplimiento se produzca en la fase de ejecución y no de perfección del contrato. La clasificación de la conducta incumplidora como dolo resulta en la ineficacia de las cláusulas que buscan limitar o exonerar la responsabilidad derivada del mismo, generando una agravación del montante debido en concepto de responsabilidad. El deudor responderá de todos los daños que surjan como “consecuencia necesaria” de su incumplimiento, no limitándose únicamente a aquellos que eran previsibles en el momento en el que se constituyó la obligación¹³.

Por su parte la Sentencia núm. 1147/2007 del Tribunal Supremo, de 31 de octubre de 2007, considera que “[...] *la conducta contractual de Royal Life, Cía Española de Seguros y Reaseguros de Vida, S.A, es de una mala fe evidente, al negarse a cumplir con una cláusula del contrato después de haber cumplido todas las demás durante años*” [...].

En resumen, de todas las consideraciones anteriores, es posible establecer que Bey Z obró con mala fe ya que ha optado por no afrontar sus obligaciones alegando el incumplimiento de las condiciones por un mero retraso que, a nuestro criterio, genera un grave perjuicio a Becky B. De igual manera, esta mala fe se desprende la poca proactividad por parte de Bey Z para explorar alternativas que permitan mantener la equidad contractual.

Conforme al artículo 1.101 del Código Civil, “*quedan sujetos a indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de*

¹³ Aranzadi. (2017) *Hecho propio y ajeno*. Editorial Aranzadi. Nuevos Clásicos. Derecho de Contratos, ISBN 978-84-9152-378-1.

aquellas”. Acorde a este artículo y del análisis del comportamiento de Bey Z, sus actuaciones generan el derecho de solicitud por daños y perjuicios que será analizado con mayor detenimiento en el apartado siguiente.

4.5. El Arbitraje como medio de resolución de la controversia.

A lo largo del presente apartado, analizaremos el arbitraje como mecanismo para la solución de la controversia entre las partes, identificando las exigencias que podrá solicitar Becky B por los daños que ha soportado.

En primer lugar, los elementos claves que debemos identificar en la relación jurídica entre Becky B y Bey Z para poder ejecutar un arbitraje son el convenio arbitral, el sometimiento por dicho convenio a la decisión de uno o varios árbitros de cuestiones litigiosas que surjan o que puedan surgir y la libre disponibilidad de las materias objeto de nuestro contrato frente a derecho.

El convenio arbitral, elemento fundamental del arbitraje, surge como una auténtica expresión de la voluntad de las partes para someter a arbitraje las disputas que puedan derivarse de una relación jurídica específica, ya sea de carácter contractual o no. Este convenio, tal y como expone el artículo 9.1 de la Ley de Arbitraje “[...] *podrá adoptar la forma de cláusula incorporada a un contrato o de acuerdo independiente* [...]”. Además, en virtud del artículo 11.1 de la referida ley, el convenio “[...] *obliga a las partes a cumplir lo estipulado* [...]”.

Los acuerdos contractuales se suscriben con una perspectiva optimista durante negociaciones aparentemente beneficiosas para ambas partes. No obstante, es esencial cumplir con dichos contratos incluso en las fases, en muchas ocasiones prolongadas, de ejecución. Las partes, generalmente, desean evitar disputas sobre la configuración del procedimiento arbitral en situaciones de conflicto, prefiriendo establecer sus términos de antemano.

Como hemos mencionado, el convenio puede abarcar controversias surgidas o que puedan surgir de las relaciones jurídicas contraídas por las partes, independientemente de su

naturaleza contractual o no. Las partes tienen la facultad de definir la naturaleza de los conflictos que se someterán al arbitraje¹⁴.

Respecto de la cláusula de sometimiento de una cuestión controvertida a arbitraje prevista en el clausulado del Contrato, aunque no se menciona en los hechos, se sobreentiende que esta fue incluida por Becky B y Bey Z. Cumpliendo con las exigencias del referido artículo 9.1 de la Ley de Arbitraje, dicha cláusula aparece recogida por escrito y en ella se manifiesta la voluntad inequívoca de someter cualquier controversia a arbitraje.

Contando con la cláusula arbitral, es necesario comprobar si la controversia puede calificarse como materia de libre disposición en cumplimiento del artículo 2.1 de la Ley de Arbitraje. Legalmente, ciertas materias no pueden considerarse arbitrables cuando pueden poner en peligro los intereses públicos como ocurre, por ejemplo, con el artículo 751 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o con el artículo 6.2 del Código Civil.

La controversia entre Becky B y Bey Z es de carácter privado y puramente económico, derivada de un incumplimiento contractual. Por tanto, podemos considerar esta materia de libre disposición y susceptible de arbitraje.

En virtud de las disposiciones contractuales debidamente pactadas y suscritas por ambas partes, se constata que se han cumplido íntegramente todos los requisitos necesarios para resolver cualquier controversia surgida en el ámbito del Contrato mediante el recurso al arbitraje. En este contexto, se subraya que, de conformidad con la normativa aplicable, el arbitraje otorga a las partes la facultad de solicitar y obtener las mismas medidas cautelares y correctivas que estarían disponibles en un proceso judicial. Por medio del arbitraje, al obtener las partes los mismos resultados que accediendo a la jurisdicción civil, este método ha sido clasificado como “equivalente jurisdiccional” a través del que se podrá emitir un laudo que decida sobre la controversia.

Para determinar la naturaleza jurídica del laudo debemos fijarnos en sus efectos y, según el artículo 43 de la Ley de Arbitraje “[e]l laudo produce efectos de cosa juzgada”. La cosa juzgada es un fenómeno jurídico derivado del ejercicio de la potestad jurisdiccional. Se hace referencia al estado jurídico en el que se hallan aquellos asuntos que han sido

¹⁴ Cremades Sanz-Pastor, Bernardo. (2011) *Consolidación de la autonomía de la voluntad en España*. Libro Convenio Arbitral. Tomo Nº1.

sometidos a un enjuiciamiento concluyente, cuyas decisiones devienen inatacables o indiscutibles.

Por ello el efecto de cosa juzgada busca cumplir tres objetivos: (i) que no se vuelva a debatir una cuestión que ya se ha decidido; (ii) evitar que se tramite un nuevo proceso para intentar satisfacer una función ya cumplida y definida por la jurisdicción; y (iii) evitar sentencias contradictorias¹⁵.

La duda principal que plantea Becky B es si, por medio del arbitraje, puede optar por la resolución de la relación jurídica con Bey Z y firmar un nuevo contrato de patrocinio con otra empresa interesada. Para poder dar una respuesta a dicha cuestión, debemos acudir al artículo 1.124 del Código Civil a cuyo tenor literal se establece que:

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere 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” [...].

Para poder aplicar el artículo referido, es crucial que se den una serie de requisitos que permiten la viabilidad de la acción resolutoria por parte del perjudicado.

- a) La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron. Solo mientras el contrato se encuentra en vigor, la parte perjudicada podrá pedir que este sea cumplido o que se resuelva, dejando sin efecto el contrato originario¹⁶. El Contrato fue contraído por las partes cumpliendo todos los requisitos para su validez y quedando clara y manifiesta la voluntad de obligarse.

¹⁵ Sanz Hermida, Ágata. (2023) *Sobre la eficacia de cosa juzgada del laudo arbitral. Comentario a la STS 333/2022, de 27 de abril de 2022*. Editorial Civitas, S.A. Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil, núm. 121/2023.

¹⁶ Sentencia del Tribunal Supremo, de 4 de enero de 1992 (RJ. 1992/148).

- b) La reciprocidad de las prestaciones. De la relación contractual deben haber nacido obligaciones para las dos partes¹⁷. Tal y como se desprende del contrato, Becky B asumió la obligación de obtener la aprobación y licencias de obra mientras que, por su parte, Bey Z se comprometió al pago del precio previamente estipulado llegada la fecha acordada.

Determinada la concurrencia de los cuatro requisitos, Becky B podrá ejercer la acción resolutoria y pedir que se extinga la relación con Bey Z abriendo la posibilidad de que pueda contratar con otras empresas en aras de lograr un nuevo patrocinador que invierta en el proyecto. De igual manera, la otra posibilidad abierta para Becky B será exigir el cumplimiento a Bey Z.

Por las cláusulas que figuran en el Contrato en función de lo que se recoge en los hechos, entendemos que no existe ninguna cláusula de exclusividad que pueda comprometer la firma de un nuevo contrato con otro inversor. Sin embargo, se trata de un aspecto que deberá estudiarse y tenerse en cuenta siempre que se pretenda resolver cualquier relación contractual.

Independientemente de la decisión que adopté Becky B -optar por la resolución del contrato o por el cumplimiento forzoso- ambas opciones otorgan la facultad al perjudicado de reclamar al demandado por los daños generados a raíz del incumplimiento. Es por ello por lo que, la segunda petición que podrá realizar Becky B es la de reclamación de indemnización en concepto de daños y perjuicios. En el Contrato, ambas partes fijaron un límite de responsabilidad en 10 millones de dólares en el caso de que Bey Z fuese deudor de buena fe. Sin embargo, determinada ya la mala fe del deudor, procederemos a analizar como operará en nuestro caso la indemnización prevista en el Código Civil y, posteriormente, estudiaremos las implicaciones de la cláusula de responsabilidad estipulada en el Contrato.

El artículo 1.107 del Código Civil establece una distinción entre dos tipos de deudores: el de buena fe y el doloso. En cuanto al primero, la ausencia de dolo implica el beneficio de la limitación del alcance de la indemnización en función del juicio de previsibilidad

¹⁷ Sentencia núm. 639/2012, del Tribunal Supremo, de 7 de noviembre de 2012.

del daño. Sin embargo, cuando el deudor incurre en dolo este no solo incumple el contrato, sino que dicho incumplimiento viene acompañado de una actuación intencional, que hace ineficaz el reparto de riesgos establecido en el contrato. En estos casos concretos, nuestro Código Civil considera que nos encontramos ante un acto que por sí mismo es reprobable por lo que se enjuicia esa conducta como una fuente de responsabilidad añadida¹⁸. Esto último supone que el deudor pierde el beneficio del examen de previsibilidad para el cálculo de la indemnización.

Delimitada la indemnización que podrá reclamarse a Bey Z por aplicación del artículo 1.107 del Código Civil, procederemos a analizar la cláusula introducida por las partes en referencia al límite de responsabilidad de 10 millones de dólares por incumplimiento no doloso. Para ello, debemos partir del artículo 1.152 del Código Civil en virtud del cual:

“En las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y el abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado”.

La distinción entre la cláusula penal y la indemnización por daños se basa en que, al aplicar la primera, solo es necesario demostrar el incumplimiento para el cual fue establecida, sin requerir que el perjudicado pruebe los daños sufridos, dado que estos han sido preestablecidos de antemano. En cambio, para conceder la indemnización, es necesario demostrar que el comportamiento de la parte incumplidora ha ocasionado efectivamente un menoscabo al otro contratante.

Becky B concretó en el Contrato que en caso de que Bey Z incurriese en dolo, no existiría ningún tipo de limitación en la responsabilidad. En esta línea, debemos advertir que, en algunos casos, la cláusula penal puede ser excesiva o desproporcionada, lo que llevaría a que fuese calificada como nula de pleno derecho, o bien, a que sea reducida judicialmente. Esto es lo que ocurre en la Sentencia núm. 60/2011 de la Audiencia Provincial de Valladolid, de 22 de febrero de 2011, que considera la cláusula penal como *“moderada y corregible por los Tribunales de estimarse la misma desproporcionada”*.

¹⁸ Pérez Velázquez, Juan Pablo. (2016) *La indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento del contrato en los principios de derecho contractual europeo*. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Primera edición.

Pactada una cláusula de esta naturaleza, el problema práctico que tiende a surgir es el de determinar si una vez producido el incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor podrá exigir al deudor el importe pactado en la cláusula penal o también, cumulativamente, el resarcimiento de la totalidad del daño causado.

La Sentencia núm. 197/2016 del Tribunal Supremo, de 20 de marzo de 2016 observa que la función de la cláusula penal es *“liquidadora de los daños y perjuicios que haya podido producir el incumplimiento o el cumplimiento defectuoso de la obligación principal, sustituyendo a la indemnización sin necesidad de probar tales daños y perjuicios; solo excepcionalmente opera la función cumulativa, cuando se ha pactado expresamente que el acreedor pueda exigir la indemnización de los daños y perjuicios causados y probados, y, además, la pena pactada como cláusula penal”*.

En vista de todo lo analizado, Becky B contará con dos opciones: la primera, es optar por ejercer la cláusula penal y obtener, como mínimo los 10 millones de dólares que se habían pactado por medio del contrato, si bien es cierto que si la cuantía se considera abusiva podrá ser rebajada; o bien, decantarse por solicitar la indemnización que le corresponde por la redacción del artículo 1.107 del Código Civil, reclamando a Bey Z todos los daños generados a raíz del impago.

Cabe aclarar que como bien hemos mencionado al hacer referencia al artículo 1.152 del Código Civil, si Becky B se decanta por ejercer la cláusula penal no podrá solicitar simultáneamente la indemnización por daños y perjuicios ya que, para que fuese acumulable a dicha cláusula, esto debería haberse incluido expresamente en el Contrato.

4.6. Posible argumentación de Bey Z.

Para la adecuada defensa de la postura de Becky B, resulta de igual manera relevante estudiar cuales serán las posibles alegaciones de Bey Z en cuanto a las circunstancias que, a su criterio, justifican el incumplimiento.

En este enfoque volverá a adquirir una especial importancia la interpretación de las cláusulas contractuales, así como de la verdadera intención de Bey Z en el momento en el que

se perfeccionó el Contrato. Así, el artículo 1.283 del Código Civil observa que “*cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar*”. La Sentencia núm. 908/2021 del Tribunal Supremo, de 21 de diciembre de 2021, en mención de reiterada jurisprudencia sobre el alcance del criterio de interpretación, consagra lo siguiente:

“El principio rector de la labor de interpretación del contrato es la averiguación o búsqueda de la voluntad real o efectivamente querida por las partes. Esta búsqueda de la intención común de las partes se proyecta, necesariamente, sobre la totalidad del contrato celebrado, considerado como una unidad lógica y no como una mera suma de cláusulas, de ahí que la interpretación sistemática constituya un presupuesto lógico-jurídico de esta labor de interpretación [...].

Cuando los términos son claros y no dejan duda alguna sobre la intención de los contratantes, la interpretación literal no sólo es el punto de partida sino también el de llegada del fenómeno interpretativo.

Pero, en otro caso, la interpretación literal también contribuye a mostrar que el contrato por su falta de claridad, por la existencia de contradicciones o vacíos, o por la propia conducta de los contratantes, contiene disposiciones interpretables, de suerte que la labor de interpretación debe seguir su curso, con los criterios hermenéuticos a su alcance, para poder dotar a aquellas disposiciones de un sentido acorde a la intención realmente querida por las partes [...].”

En cuanto a las aprobaciones de las obras, es preciso mantener presente que Becky B únicamente obtuvo el permiso para realizar la reforma del Estadio y construir el restaurante, obteniendo la negativa por parte de la alcaldesa para realizar los proyectos relativos a los recreativos y al centro comercial. En este sentido, si bien es cierto que Bey Z manifestó que inicialmente adquiriría únicamente los “naming rights”, es posible que alegue que su intención, tal y como manifestó en su momento, era de hacerse cargo de cara a un futuro de la gestión del centro comercial y de los recreativos. Por lo tanto, la verdadera voluntad de Bey Z podría ser todo el proyecto en su conjunto, suponiendo la no aprobación de dichos establecimientos un incumplimiento de las condiciones suspensivas.

En relación con la segunda condición suspensiva, esta se encontraba supeditada a la obtención de todas las licencias antes del 15 de julio de 2022. Si bien es cierto que en la redacción del contrato no se otorgó un carácter resolutorio al plazo estipulado, la prolongación no prevista del mismo acarreará efectos negativos en Bey Z.

El retraso en el inicio de la obra, atribuible a la no obtención completa de las licencias necesarias, conlleva perjuicios sustanciales para el inversor. Esta dilación impacta directamente en la planificación estratégica y económica del proyecto, generando una pausa en el plan de ejecución y, por ende, posponiendo la obtención de beneficios que Bey Z espera de la inversión. Asimismo, Bey Z se ve expuesto a riesgos adicionales, como fluctuaciones en las condiciones del mercado y cambios en la normativa aplicable, lo que puede afectar la viabilidad económica del proyecto. En suma, el retraso originado por la falta de obtención de licencias compromete significativamente la rentabilidad del proyecto, erosionando el valor de la inversión y generando un perjuicio económico para Bey Z.

En esta misma línea, el Tribunal Supremo ha llegado a reconocer indemnizaciones a los contratistas cuando aumenta el plazo de ejecución de la obra por causas no imputables al mismo. Ejemplo de ello es la Sentencia núm. 1423/2022 del Tribunal Supremo, de 2 de noviembre que afirma que “[a]creditado como hecho probado que la suspensión inicial se debió a una razón no imputable al contratista sino a la Administración no puede afirmarse de manera apodíctica que tal retraso y los perjuicios ocasionados por el mismo correspondan al riesgo y ventura asumido por el contratista”. No dependiendo de Bey Z la obtención de las licencias, este no tendría el deber de soportar los perjuicios generados como consecuencia del retraso.

Es también condicionante en cuanto al plazo de cumplimiento de las condiciones suspensivas el artículo 1.117 del Código Civil por el que se afirma que “[l]a condición de que ocurra algún suceso en un tiempo determinado extinguirá la obligación desde que pasare el tiempo o fuere ya indudable que el acontecimiento no tendrá lugar”. Por lo tanto, en términos generales, la consecuencia del incumplimiento de una condición suspensiva es la ineficacia contractual.

Esto fue lo que ocurrió en el caso que se recoge en la Sentencia núm. 1189/2008 del Tribunal Supremo, de 4 de diciembre de 2008:

“La licencia para la apertura del negocio de hostelería no llegó a otorgarse, por lo que la obligación de la compradora de pagar el precio pactado por la venta no le es exigible. El incendio de la finca, con la consiguiente destrucción de lo edificado vino a suponer una imposibilidad sobrevenida del cumplimiento de la referida condición de otorgamiento de la licencia, al menos en el tiempo que las partes pudieron pensar prudencialmente que se otorgaría, lo que viene a suponer la inefectividad de la obligación contraída por la compradora de pagar el precio restante. [...] El contrato se declara ineficaz o resuelto”.

Cuando nos encontramos ante un contrato sometido a condición suspensiva en el que no se ha cumplido la condición, de acuerdo a la concepción del Código Civil, se frustra la finalidad del contrato para la parte que no estaba obligada a cumplirla.

En este contexto, si Bey Z se encuentra en la situación en la que las condiciones suspensivas, específicamente aquellas relacionadas con la obtención de licencias necesarias, no se han cumplido, surge un argumento legal sólido que respalda la posición del comprador de no asumir la obligación de pagar el precio de la compra. El artículo 1.117 del Código Civil consagra la idea de que la ejecución del contrato está sujeta a la realización de ciertos eventos futuros e inciertos, y, por ende, la ausencia de obtención de licencias es una contingencia que puede eximir al comprador de su deber de pago hasta que se cumplan dichas condiciones. De esta manera, Bey Z, respaldado por la normativa civil, puede postergar el cumplimiento de su obligación hasta que se satisfagan las condiciones suspensivas estipuladas en el contrato, salvaguardando así sus derechos y respetando los principios fundamentales del derecho contractual.

5. Resumen ejecutivo.

A lo largo del presente apartado se van a plasmar las conclusiones extraídas del análisis jurídico del caso que nos ocupa, concretando cuales han sido las principales controversias, así como los argumentos más sólidos para la correcta defensa del cliente.

- **Entre Becky B y Bey Z se ha formulado un contrato de patrocinio**, a través del cual, Becky B obtendrá la financiación necesaria para poder ejecutar su proyecto de obra y, por su parte, Bey Z obtendrá los “naming rights” del Estadio. El beneficio que obtendrá este último en virtud del Contrato será la posibilidad de promocionar su negocio en eventos multitudinarios, siendo esto el conducto idóneo para mejorar su posición de mercado.
- **La principal controversia surge a raíz de las dos condiciones suspensivas** que las partes han fijado por medio del Contrato. En este caso, el Contrato desplegó todos sus efectos jurídicos en el momento en el que se cumplieron las condiciones suspensivas, es decir, cuando Becky B realizó la comunicación a Bey Z de que había obtenido tanto los permisos como las licencias para el proyecto de obra el 14 de julio 2022. Cumplidas las condiciones suspensivas, se activa inequívocamente la obligación de pago por parte de Bey Z.
- **El retraso en la obtención de licencias no fue calificado como condición resolutoria ni tampoco se le otorgó carácter esencial**, como puede desprenderse del tenor literal del Contrato. También es importante resaltar que el retraso no perjudica el cumplimiento del objeto del Contrato. En virtud de esta consideración, las exigencias de Bey Z respectivas a la resolución del contrato se encuentran claramente infundadas.
- **La interpretación de las condiciones suspensivas es esencial** para la defensa de la postura de Becky B. En este contexto, el **principio del *pacta sunt servanda*** es de vital importancia para la salvaguarda de la seguridad jurídica, así como para la delimitación del objeto del Contrato. La voluntad de Bey Z era adquirir únicamente los “naming rights”, por lo que la no aprobación del proyecto del centro comercial y de los recreativos no afecta al objeto principal del contrato. Sumado

a esto, en el Contrato en ningún momento figuraron ni el centro comercial ni los recreativos, permitiéndonos concluir que ambas instalaciones no formaban parte del objeto del Contrato.

- En cuanto a **la aplicabilidad de la doctrina *rebus sic stantibus***, en base a las características analizadas en el presente informe, así como en la jurisprudencia, es fácil concluir que los supuestos en los que puede ejercerse este beneficio son muy delimitados. Bey Z alegó que la negativa al pago del precio no solo estaba basada en el presunto incumplimiento de las condiciones, sino que, además, se debía a la caída del 70% de Bitcoin. Dicho suceso no se ajusta a los requisitos exigidos por la jurisprudencia ya que las fluctuaciones del mercado son un fenómeno que se produce con relativa frecuencia y, por lo tanto, no puede hablarse de un hecho extraordinario o imprevisible que justifique el impago de Bey Z.
- **El Arbitraje podrá ser el método de resolución del conflicto** ya que contamos con los elementos necesarios para ello: (i) la existencia de cláusula arbitral en la que se manifiesta la voluntad de Becky B y de Bey Z de someterse al arbitraje; (ii) dicha cláusula aparece recogida por escrito en el Contrato; y (iii) se trata de una materia de libre disposición que no compromete o pone en peligro ningún interés público.
- **Becky B podrá solicitar la resolución del Contrato** en virtud del artículo 1.124 del Código Civil puesto que cumple con los requisitos jurisprudenciales exigidos. Sin embargo, antes de proceder con esta medida, será necesario comprobar que no existe una cláusula de exclusividad en el Contrato que impida la captación de otros posibles inversores.
- En lo relativo a **la indemnización**, al ser Bey Z un deudor doloso, este podrá ser reclamado por todos los daños y perjuicios que sean consecuencia del incumplimiento, perdiendo el beneficio del juicio de previsibilidad que el Código Civil otorga al deudor de buena fe.
- **La cuantía de la cláusula penal del Contrato** fue fijada para el incumplimiento no doloso mientras que, en caso de obrar con mala fe, la responsabilidad sería

ilimitada. A mi parecer, como consecuencia de los daños que Bey Z ha generado a Becky B, la cláusula es proporcionada. Sin embargo, según lo recogido en la jurisprudencia, Becky B deberá tener en cuenta que, si la cuantía es considerada como desmedida por el Tribunal, esta podrá ser rebajada para que no constituya un abuso de derecho. De igual manera, la activación de esta cláusula no permitirá solicitar la indemnización por daños y perjuicios puesto que no se pactó por medio del Contrato.

- **Las alegaciones que Bey Z podrá realizar en contra de los intereses de Becky B** encontrarán su principal fundamento en la voluntad que Bey Z manifestó en el momento de perfeccionamiento del Contrato. El objetivo inicial de Bey Z, tal y como se mencionó en los hechos, consistía en la adquisición de los “naming rights” pero, a futuro, en la gestión del centro comercial y los recreativos. Sumado a esto, su principal hilo argumental puede partir de que el retraso en la obtención de licencias le podría llegar a generar un grave perjuicio y, a su vez, implica un incumplimiento del artículo 1.117 del Código Civil por el que podría justificar su negativa a pagar.

6. BIBLIOGRAFÍA

- Aranzadi. (2017) *Condiciones*. Editorial Aranzadi. Nuevos Clásicos. Derecho de Contratos, ISBN 978-84-9152-387-1.
- Aranzadi. (2017) *Hecho propio y ajeno*. Editorial Aranzadi. Nuevos Clásicos. Derecho de Contratos, ISBN 978-84-9152-378-1.
- Castiñeira Jerez, Jorge. (2012) *Pacta Sunt Servanda, imprevisión contractual y alteración sobrevvenida de las circunstancias*. Editorial Aranzadi. Revista de Derecho Patrimonial núm. 29/2012.
- Cremades Sanz-Pastor, Bernardo. (2011) *Consolidación de la autonomía de la voluntad en España*. Libro Convenio Arbitral. Tomo Nº1.
- Fuentes Guíñez, Rodrigo Abelardo. (2009) *El deudor doloso*. Editorial La Ley. La extensión del daño contractual. Edición Nº1.
- Gavidia Sánchez, Julio Vicente. (1987) *Presuposición y riesgo contractual*. Anuario de Derecho Civil, Fascículo Nº2.
- Palacios González, María Dolores. (2003) *El patrocinio publicitario: doctrina y jurisprudencia*. Editorial La Ley. Revista doctrinal. Vol. 1, Nº7.
- Pérez Velázquez, Juan Pablo. (2016) *La indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento del contrato en los principios de derecho contractual europeo*. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Primera edición.
- Sanz Hermida, Ágata. (2023) *Sobre la eficacia de cosa juzgada del laudo arbitral. Comentario a la STS 333/2022, de 27 de abril de 2022*. Editorial Civitas, S.A. Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil, núm. 121/2023.

ANEXO DE JURISPRUDENCIA

- Sentencia del Tribunal Supremo, de 13 de noviembre de 2009 (RJ 2009/7288).
- Sentencia núm. 735/2015 del Tribunal Supremo, de 30 de diciembre de 2015.
- Sentencia núm. 364/2015 del Tribunal Supremo, de 28 de junio de 2015.
- Sentencia núm. 148/2010 del Juzgado de Primera Instancia de Murcia, de 21 de septiembre de 2010.
- Sentencia del Tribunal Supremo de, 16 de marzo de 1995 (RJ 1995, 2660).
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 5 de diciembre de 1994 (RJ 1994/10493).
- Sentencia núm. 9/2015 del Tribunal Supremo, de 9 de enero de 2019.

- Sentencia del Tribunal Supremo, de 23 de abril de 1991 (RJ 1991/3023).
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 8 de julio de 1991 (RJ 1991/5376).
- Sentencia núm. 176/2021, del Juzgado de Primera Instancia de Murcia, de 1 de septiembre de 2021.
- Sentencia núm. 333/2014 del Tribunal Supremo, de 30 de junio de 2014.
- Sentencia núm. 153/2020 del Tribunal Supremo, de 6 de marzo de 2020.
- Sentencia núm. 19/2019 del Tribunal Supremo, de 15 de enero de 2019.
- Sentencia núm. 447/2017 del Tribunal Supremo, de 13 de julio de 2017.
- Sentencia núm. 79/2007 Tribunal Supremo, de 25 de enero de 2007.
- Sentencia núm. 1011/1999 del Tribunal Supremo, de 30 de noviembre de 1999.
- Sentencia núm. 1147/2007 del Tribunal Supremo, de 31 de octubre de 2007.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 4 de enero de 1992 (RJ 1992/148).
- Sentencia núm. 639/2012, del Tribunal Supremo, de 7 de noviembre de 2012.
- Sentencia núm. 60/2011 de la Audiencia Provincial de Valladolid, de 22 de febrero de 2011.
- Sentencia núm. 197/2016 del Tribunal Supremo, de 20 de marzo de 2016.
- Sentencia núm. 908/2021 del Tribunal Supremo, de 21 de diciembre de 2021.
- Sentencia núm. 1423/2022 del Tribunal Supremo, de 2 de noviembre.
- Sentencia núm. 1189/2008 del Tribunal Supremo, de 4 de diciembre de 2008.