



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**CASO PRÁCTICO PARA EL TRABAJO
FIN DE MÁSTER UNIVERSITARIO
DE ACCESO A LA ABOGACÍA**

Marta NAVARRO MARTÍN

Área del trabajo: Relaciones jurídico-privadas

Tutor: José Antonio CALLEJA

MADRID, ENERO DE 2021

ÍNDICE

OBJETO DEL TRABAJO.....	4-6
--------------------------------	------------

I. CUESTIÓN PRIMERA.....	7-16
---------------------------------	-------------

1.1.- El contrato de opción: definición y naturaleza jurídica

1.2.- La cláusula rebus sic stantibus

1.3.- El derecho a la reducción del precio de la opción por un cambio significativo en las circunstancias

II. CUESTIÓN SEGUNDA.....	17-19
----------------------------------	--------------

2.1.- El derecho a la reducción del precio del ejercicio de la opción en función de la caída de los precios del mercado inmobiliario

III. CUESTIÓN TERCERA.....	20-25
-----------------------------------	--------------

3.1.- Aproximación al concepto jurídico de fuerza mayor

3.2.- Extensión del plazo de ejercicio de la opción de compra

IV. CUESTIÓN CUARTA.....	26-30
---------------------------------	--------------

4.1.- Introducción al artículo 1.124 Cc

4.2.- La resolución del contrato de opción de compra

V. CUESTIÓN QUINTA.....	31-33
--------------------------------	--------------

5.1.- Alternativas a la firma presencial de la escritura pública

VI. CUESTIÓN SEXTA.....	34-38
6.1.- La posibilidad por parte de los clientes de invocar la cláusula rebus sic stantibus para rebajar en un 30% el precio del alquiler	
VII. CUESTIÓN SÉPTIMA.....	39-44
7.1.- Resolución contractual por fuerza mayor	
7.2.- Términos de cambio o de devolución del precio anticipado	
VIII. CUESTIÓN OCTAVA.....	45-47
8.1.- Posibilidad de devolución inmediata del precio anticipado de la reserva y la obligación de negociar	
IX. CUESTIÓN NOVENA.....	48-49
9.1.- Reembolso total por la resolución del contrato de arrendamiento de vehículo sin tener que pagar la comisión de cancelación pactada	
X. CUESTIÓN DÉCIMA.....	50-52
10.1- Aplicación de la normativa civil ordinaria al caso en ausencia del artículo 36.1 RDL 11/2020	
CONCLUSIONES FINALES.....	53-60
BIBLIOGRAFÍA	60-65

OBJETO DEL TRABAJO

El presente trabajo tiene como finalidad responder a una serie de preguntas que se plantean en un caso de opción de compra para una potencial compraventa, comercialización y arrendamiento de bienes inmuebles, así como de contratación civil. Para ello, habrá de elaborarse un informe jurídico o dictamen resolviendo todas las cuestiones planteadas por el cliente del caso, desde el punto de vista del abogado consultado.

Las partes principales del caso son las siguientes:

El Sr. Don Antonio Peláez (en adelante don Antonio), el cliente del caso, es un inversor madrileño que decidió realizar un negocio con clientes de China a los que pretendía arrendar una serie de inmuebles localizados en las Islas Canarias, los cuales deberían haber sido objeto de compraventa antes por don Antonio, previo ejercicio de la opción de compra que se plantea.

La promotora de los inmuebles, El Ladrillo del Paraíso, S.L., negocia con don Antonio la adquisición de éstos ofreciéndole un derecho en exclusiva y posteriormente uno de opción de compra.

Los potenciales arrendatarios, ciudadanos chinos de clase media cuyo sueño es retirarse a las Islas Canarias, y con los que don Antonio había llevado a cabo avanzadas negociaciones para arrendarles bienes inmuebles a largo plazo.

Por otro lado, tenemos al hotel, a la compañía aérea y a la empresa de alquiler de vehículos con los que don Antonio habría contratado diferentes reservas para celebrar el éxito de la negociación y de forma previa a la aparición de la pandemia y de la declaración del estado de alarma el 14 de marzo del año 2020.

El contexto, por lo tanto, es el siguiente:

Don Antonio, inversor, decide llevar a cabo un negocio sobre bienes inmuebles (viviendas) en las Islas Canarias con el objetivo de arrendarlos a largo plazo a unos

clientes chinos, sabiendo que el sueño de muchos de ellos es retirarse en dicho lugar de nuestro país. Para ello, localiza una promoción recién terminada de bienes inmuebles formada por 20 viviendas unifamiliares situadas en Tenerife, y decide adquirir una opción de compra de las 20 viviendas a la promotora, llamada El Ladrillo del Paraíso, S.L.

La promotora, por su parte, no puede conceder a don Antonio un derecho de exclusiva por mucho tiempo ya que acaba de iniciar la comercialización de las viviendas, pero sí acepta concedérselo el 7 de marzo de 2020 por un plazo de dos meses, tiempo que se tiene por suficiente para que don Antonio confirme el interés de sus clientes y consiga la financiación. Se fija el día 7 de mayo de 2020 para otorgarse la escritura pública en la Notaría de Tenerife. Finalmente, el precio de adquisición se establece en 1.000.000 de euros y el de ejercicio de la opción es de 10 millones de euros adicionales.

Por otro lado, seguro de su éxito, don Antonio reserva unos vuelos de Madrid a Palma de Mallorca para el día 6 de abril, un alquiler de coche con la empresa Hertz y una habitación de hotel hasta el 19 de abril y firma contratos de arrendamiento por 10 años con algunos de sus clientes para 5 de las 10 viviendas.

Sucede entonces, que con motivo de la pandemia de la COVID-19 y la consecuente situación conocida, el 14 de marzo de 2020 se publica en el BOE el RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma y en cuyo artículo 7.1 se prohíbe la realización de viajes excepto para finalidades justificadas, entre las que no está la continuación del negocio de don Antonio.

Tras la aparición de la crisis y la caída de precios de las viviendas por falta de demanda la promotora se niega a revisar el precio y a resolver el contrato de opción: informa a don Antonio que si no comparece el 7 de mayo en una de las formas legalmente estipuladas perderá el derecho a la compra de viviendas, así como el precio de la opción ya abonado.

Don Antonio se ve en la imposibilidad de viajar a Tenerife en esa fecha debido a la prohibición vigente, careciendo también de representante y los clientes chinos desaparecen a excepción de uno de los que han firmado de forma previa el contrato de alquiler quien solicita una rebaja del precio en un 30% invocando la cláusula *rebus sic stantibus*.

Por otra parte, don Antonio quiere recuperar el dinero que ha anticipado en sus reservas de vuelos, hotel y alquiler de vehículo para el viaje que ya no puede realizar debido a la situación, ya que no le permiten viajar y el hotel se encuentra cerrado, aunque sí continúa

abierta la oficina de Hertz (empresa de alquiler de vehículos) en el Aeropuerto de Palma de Mallorca conforme a la Orden TMA/254/2020 de 18 de marzo, en su versión vigente desde el 24 de marzo.

Don Antonio consulta entonces a su abogado una serie de cuestiones, en total 10, las cuales deben resolverse utilizando la legislación vigente española y la jurisprudencia, así como la doctrina existente si es el caso, mediante las cuales deben justificarse las respuestas y conclusiones.

Después de resolver las cuestiones planteadas, se redactarán una serie de conclusiones finales que recogerán los puntos principales del caso y una serie de recomendaciones con el objetivo de acercar el caso y ayudar a comprender las soluciones aportadas.

I. CUESTIÓN PRIMERA

1.1. El contrato de opción: definición y naturaleza jurídica

En primer lugar, y para poder comprender las cuestiones que irán surgiendo más adelante, debemos entender en que consiste este concepto jurídico.

En cuanto a su naturaleza jurídica, podría decirse que el contrato de opción de compra es un contrato preparatorio del de compraventa que tiene escasa regulación positiva en nuestro ordenamiento, siendo su desarrollo esencialmente jurisprudencial. Precisamente, la jurisprudencia lo define como aquel convenio en virtud del cual una parte (concedente) concede a otra (optante) la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo ir también acompañado del pago de una prima por parte del optante.

Se ha definido también como un precontrato, en principio unilateral, en virtud del cual una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no del contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante.

Desde la perspectiva de sus efectos, estamos ante una compraventa concluida que no necesita actividad posterior de las partes para desarrollar las bases convenidas contenidas en el acuerdo, bastando la expresión de voluntad del optante para que el contrato de compraventa quede firme, perfecto y en estado de ejecución obligatoria para el cedente, sin necesidad de más actuaciones.

Entre sus elementos principales, se encontrarían los siguientes: la concesión al optante del derecho a decidir unilateralmente respecto a la realización de una compra, la determinación del objeto; dado a que la compraventa se entiende perfeccionada una vez ejercitada la opción, es preciso que esté claramente determinado su objeto, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición; al igual que el objeto, es necesario que el precio sea cierto, la concreción del plazo para el ejercicio de la opción y

el pago de la prima; el cual es un elemento accesorio que puede o no incluirse en el contrato según cuál sea la voluntad de las partes¹.

La finalidad que cumple el plazo en el contrato de opción responde, en buena medida, a la peculiar naturaleza de éste. Efectivamente, por medio del plazo se pretende que la vinculación del concedente no sea temporalmente ilimitada. El plazo de éste es, pues, el tiempo hábil durante el cual puede ejercitarse el derecho de opción².

Para poder comprender mejor como se perfecciona el mismo, el Tribunal Supremo (en adelante, TS) establece lo siguiente en su sentencia del 14 de noviembre 2000:

“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”.

Del mismo modo, añade lo siguiente, la STS 5 de junio 2003:

“Si se ejercita la opción de compra, aparece la compraventa: pero ésta no nace si, al no ejercitar la acción en el plazo previsto, queda caducada”.

En cuanto a sus requisitos esenciales, la STS (Sala 1ª), de fecha 3 de abril 2006, establecería lo siguiente:

“Consiste en conceder al optante mediante cláusula inserta en el contrato de arrendamiento urbano, 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 consumada y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, sin que el optatario o concedente pueda hacer nada, en casos como el debatido, para frustrar su efectividad, pues basta para la perfección de la compraventa con el optante, como en el caso discutido se ha probado, que le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción”.

En definitiva, nos encontramos ante un contrato atípico, no contemplado por la Ley, sino que es de configuración jurisprudencial y que constituye un negocio jurídico atípico o innominado que no aparece expresamente regulado en el Código Civil (en adelante, Cc) y que se establecería en nuestro sistema como un contrato preparatorio, el cual hace

¹ “Contrato de opción de compra”. El equipo de redacción de guías jurídicas de Wolters Kluwer España. Fundación Wolters Kluwer, 2007. Última consulta realizada el 10 de octubre de 2020.

² Arpal Andreu, Jorge. “Opción de compra”. 1 de junio 2007. Noticias jurídicas, del Grupo Walters Kluwer España, 2007. Última consulta realizada el 10 de octubre 2020.

necesario el ejercicio de la opción por el optante para que, el otro contrato principal de compraventa pudiera llegar a perfeccionarse.

1.2. La cláusula rebus sic stantibus

Se trata de un mecanismo de restablecimiento del equilibrio de las prestaciones. Se produce cuando, por circunstancias sobrevenidas y totalmente fuera del poder de actuación de las partes, a una de ellas le resulta absolutamente imposible o gravoso el cumplimiento de la obligación. También se la conoce como la teoría de la alteración de la base del negocio.

No está regulada esta cláusula en precepto alguno, sino que es una construcción doctrinal que tradicionalmente la jurisprudencia ha admitido, con mucha cautela, en ciertos casos, y sobre las siguientes bases:

1. Que la cláusula rebus sic stantibus no está legalmente reconocida.
2. 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.
3. Que es una cláusula peligrosa y, en su caso, debe admitirse cautelosamente.
4. Que su admisión requiere como premisas fundamentales:
 - La alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración.
 - 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.
 - Que todo ello acontezca por la aparición de circunstancias radicalmente imprevisibles.

5. Que la cláusula no tiene efectos rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato, sino únicamente efectos modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones³.

Lo esencial es que debe existir un período de tiempo entre el momento de celebración del contrato y el de cumplimiento de la prestación.

Este período podría presentarse de dos formas diferentes:

1. En contratos de tracto sucesivo, es decir, contratos en donde el cumplimiento de las prestaciones es reiterado durante un plazo de tiempo, y es durante ese tiempo cuando pueden acontecer dichas circunstancias imprevistas que alteren los presupuestos del negocio (por ejemplo, en el caso de un contrato de arrendamiento de inmueble).
2. En contratos de tracto único con ejecución diferida, es decir, contratos donde la prestación debe cumplirse pasado ese período de tiempo (por ejemplo, en la compraventa de un inmueble en fase de construcción o sobre plano, en donde queda aplazado el cumplimiento de la obligación de entrega de la cosa o del pago del precio), y es durante ese período cuando pueden acontecer circunstancias imprevistas que alteren los presupuestos del negocio (en el caso de una compraventa, dificultades para la obtención de la financiación por el comprador para pagar el precio).

En los contratos de tracto único, la cláusula *rebus sic stantibus* es aún de aplicación más excepcional. Los contratos de tracto sucesivo por su lado dan lugar a obligaciones cuyo cumplimiento supone realizar prestaciones reiteradas durante cierto tiempo, lo que no ocurre, por ejemplo, en un contrato de opción de compra o en uno de compraventa aunque se pacte un aplazamiento del pago.

Ahora bien, esta distinta calificación del contrato no implica la casación y anulación de la sentencia, sino que su única consecuencia es que, en esta clase de contratos la cláusula ‘*rebus sic stantibus*’ es aún de aplicación más excepcional que en los de tracto sucesivo⁴.

³ “Cláusula *rebus sic stantibus*”. El equipo de redacción de guías jurídicas de Wolters Kluwer España. Fundación Wolters Kluwer, 2007. Última consulta realizada el 13 de octubre de 2020.

⁴ STS de 22 de abril 2004. Sala Primera de lo Civil. Nº 313/2004. Nº recurso 1620/1998. Fundamento jurídico tercero. Ponente: Pedro González Poveda.

Igualmente, no sería de aplicación, ni se ha venido invocando, en contratos de tracto único con ejecución no diferida, pues las circunstancias sobrevenidas se han de producir en un contrato que se está ejecutando o en el que la relación obligatoria se encuentra pendiente de cumplimiento, tal y como ha venido estableciendo casi la totalidad de nuestra jurisprudencia⁵.

Cabe destacar, además, que es importante saber diferenciar la cláusula rebus sic stantibus de la teoría de la resolución de la obligación, contenida en el artículo 1.124 Cc, y que se expondrá más adelante.

La principal dificultad a la hora de la diferenciación se manifiesta en la categoría del incumplimiento esencial. En efecto, en el campo jurisprudencial este tipo de incumplimiento ha venido siendo definido como “la falta de obtención de la finalidad perseguida”, “la frustración de las legítimas expectativas o aspiraciones” e inclusive “como la quiebra de la finalidad económica o frustración del fin práctico perseguido”. Como puede observarse, referencias que, en mayor o menor medida, también han sido empleadas por la doctrina jurisprudencial en el análisis y definición de la cláusula rebus.

En este sentido, la diferenciación debe precisarse en los distintos fundamentos causales de ambas figuras y en sus diferentes funciones en la dinámica contractual⁶.

Puede afirmarse que las referencias citadas en la categoría del incumplimiento esencial operan en el plano de la resolución como el resultado de un juicio de tipicidad o de valoración entre lo que podemos denominar como causa de contrato, esto es, desde la función económica social del contrato el resultado práctico que quieren conseguir o alcanzar las partes (la causa concreta del negocio) y la relevancia que para dicho fin presenta la inexecución o el irregular desenvolvimiento del programa de prestación; se valora tanto el plano de ajuste de los deberes prestacionales realizados con los programados, como el plano satisfactivo del acreedor que informó la celebración del contrato⁷.

⁵ Albiñana Cilveti, Ignacio. “LA RECIENTE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DE LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS Y SU APLICACIÓN A LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS”. 18 de septiembre 2018. Páginas 115-116. Publicación en la página web de Uría Menéndez. Madrid. Última consulta realizada el día 8 de diciembre 2020.

⁶ “El TS fija doctrina sobre la caracterización y régimen jurídico de la cláusula rebus sic stantibus”. Equipo de redacción de Noticias Jurídicas. 25 de julio 2014. Del Grupo Walters Kluwer España, 2007. Última consulta realizada el 15 de diciembre 2020.

⁷ SAP M de 26 de abril 2016. Sección 21. Nº 164/2016. Nº recurso 210/2015. Fundamento jurídico segundo. Ponente: Guillermo Ripoll Olazábal.

Respecto controversia derivada de la situación actual, la aparición de la pandemia por la COVID-19, ha provocado el incumplimiento de la celebración de múltiples contratos, por ejemplo, en el ámbito del transporte en cuestiones de cancelación de vuelos, de reservas hoteleras, de incumplimiento de contrato de arrendamiento por situaciones de paro provocadas por expedientes de regulación de empleo en empresas, o cualquier tipo de incumplimientos que no se han provocado por situación personal, o por culpa de la parte contratante, que, al final, se ha visto en la necesidad de incumplir parte o todo del contrato por los obstáculos provocados por esta crisis.

Es por esto que al igual que ocurrió con la propia más de diez años atrás, la aplicación de la rebus sic stantibus está a la orden del día y aparece como una solución para aquellas relaciones contractuales que debido a esta situación sobrevenida se han visto obstaculizadas e incluso imposibilitadas.

1.3. El derecho a la reducción del precio de la opción por un cambio significativo en las circunstancias

En las siguientes líneas abordaremos la cuestión de si el Sr. Peláez tiene 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 aparecido un cambio significativo en las circunstancias, y si cabría por ende la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus en este supuesto.

En primer lugar, debemos analizar la situación jurídica respecto de la reducción del precio de la opción. En el momento de la firma del contrato de opción hubo una convergencia de voluntades por las que quedaban obligados tanto la Promotora como el Sr. Peláez. La Promotora por su parte, se obligaba a no vender a nadie las viviendas en el plazo pactado y a realizar la venta al Sr. Peláez si éste ejerciese su derecho de opción, y el Sr. Peláez, por la suya, se veía obligado a pagar el precio de la prima y a ejercitar la opción en las condiciones pactadas, si al final decidía hacer uso de la misma, para acabar pagando el precio de la venta de las 10 viviendas.

Existen desde ese momento dos contratos en la relación. En el primer caso aparece el contrato de opción, con todas sus condiciones, y en el segundo, el de la compraventa de las viviendas. Volviendo al primer contrato, la parte concedente ha cumplido con su

obligación de no vender a nadie las 10 viviendas y habría de cumplir con la de realizar la venta al Sr. Peláez en el caso de que éste usase su derecho de opción.

Al firmar el contrato de opción, el Sr. Peláez quedó vinculado a una obligación, convirtiéndose en deudor cuya obligación era la de entregar la prima convenida. La función del pago de la prima, por una parte, satisfacía el coste de la opción como había sido convenido, también extinguía la obligación que contrajo al firmar el contrato de opción de compra y a la vez le liberaba de su vinculación respecto de la Promotora. Es por ello que su relación jurídico-obligacional con la misma dependía de que decidiese ejercitar la opción dentro del plazo convenido.

Respecto del objeto de la cuestión, la reducción del precio de la opción debe tenerse en cuenta que en el Derecho español rige el principio de seguridad jurídica, por lo que la modificación del contrato podría darse por la existencia de una nueva convergencia de voluntades formalizada. Al haber pagado en su momento, el Sr. Peláez se convirtió de facto en acreedor en posesión de un derecho de crédito respecto de la Promotora que habría de cumplir la obligación que ese acto le derivaba en los términos pactados.

Se deduce, por tanto, que solamente la voluntad de modificar el contrato por parte de la Promotora podría otorgarle al Sr. Peláez un derecho a la reducción del precio. Hasta el momento no ha sido así, por lo que el Sr. Peláez, en las condiciones de contratación generales, no tendría derecho a una reducción del precio.

Como se destacaba, en el Derecho español rige el principio de seguridad contractual o *pacta sunt servanda*, y sólo en circunstancias excepcionales y cumpliendo los requisitos proclamados por la jurisprudencia, cabría la modificación del contrato originario cuando la aparición de circunstancias sobrevenidas afectase al interés de las partes y a la causa del contrato.

El principio de *pacta sunt servanda* aparece reflejado en diversos preceptos del Código Civil en los que se habla del cumplimiento de los contratos, entre ellos, los siguientes:

Artículo 1091:

“Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos”

Artículo 1256:

“La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”

Artículo 1258:

“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

Artículo 1278:

“Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.

Pacta sunt servanda es un dicho muy utilizado también en el Derecho Internacional. Con ello se establece el principio general para respetar lo un tratado internacional disponga. Así se recogió en las Convenciones de Viena de 1969”

Además, tal y cómo explica el artículo mencionado anteriormente, el artículo 26 de las Convenciones de Viena establece:

“Todo tratado en vigor obliga a las partes y debe ser cumplido por ellas de buena fe”.

Una forma de oponerse a la aplicación del principio pacta sunt servanda es, por lo tanto, alegar que lo que realmente prima ante una determinada situación es la máxima de rebus sic stantibus. Es en este momento donde entraría en juego la cláusula, de creación jurisprudencial y cuyas condiciones de aplicación se explicaban en el apartado anterior⁸.

Como se establecía, la jurisprudencia mantiene una postura excesivamente restrictiva en cuanto a la aplicabilidad de la cláusula rebus a los contratos de opción.

La cláusula tiene aplicabilidad en los contratos de tracto sucesivo y el contrato de opción se considera un contrato de tracto único, por lo que la jurisprudencia del TS mediante sus sentencias de 23 de abril de 1991, 10 de febrero de 1997 y 28 de diciembre de 2000, entre otras, ha aclarado que la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus es una excepción de causas específicas mayor aún en este tipo de contratos, por lo tanto, no puede considerarse viable que aun alegando esta cláusula pudiese modificarse el precio de la prima.

⁸ “Pacta sunt servanda”. Equipo de redacción de Conceptos Jurídicos.com. Propiedad de HGAR Digital SL, 2018. Última consulta realizada el 6 de noviembre 2020.

En cuanto a que la Promotora conocía presuntamente la intencionalidad del Sr. Peláez de comercializar las viviendas en China en régimen de alquiler a largo plazo, la causa de los contratos de opción y compraventa, como ya se avanzaba, son distintas. Es decir, que en lo que a esta cuestión respecta, la intención del Sr. Peláez de alquilar estas viviendas a clientes chinos no tiene trascendencia alguna, porque en todo caso afectaría al posterior contrato de compraventa y no al primero de opción.

En este sentido, conviene recordar que el Alto Tribunal ha sido claro al respecto diferenciando los dos tipos contractuales y su naturaleza en casos similares, haciendo referencia a que es evidente que el contrato de opción no es un simple contrato preliminar o preparatorio, ni tampoco una simple propuesta bilateral de compra y venta, sobre todo cuando es claro que se pretende en la voluntad de ambas partes suscribir un contrato de compraventa en el futuro, y que debe entenderse como equivalente a perfeccionar un contrato de este tipo.

Es pues, un compromiso a obligarse a celebrar contrato de compraventa, y por tanto, en este sentido es un auténtico Precontrato.

Dicho de otra forma, es un pacto de contratar en el futuro un verdadero contrato, de forma que la prestación a que se obliga en concreto una de las partes, es a la celebración de un contrato de compraventa en concreto, siempre que dentro del plazo, el otro, quiera ejercer este derecho, pacto que es vinculante desde luego, para el actor, ya que ofrece de forma irrevocable durante ese plazo, desde la firma del documento, suscribir un contrato de compra del inmueble y también para el vendedor, no proponente de este contrato pero que lo acepta y que queda por tanto, vinculado a ese documento, obligándose a celebrar ese contrato de compraventa por un precio concreto y dentro del plazo que se ha determinado con el proponente si éste pudiera o quisiera dentro de dicho plazo utilizar esta opción, que ha de entenderse, no propiamente como opción de compra, sino como opción de celebrar el contrato de compraventa⁹.

En definitiva, el contrato de opción despliega los efectos propios para aportar seguridad al Sr. Peláez durante un cierto tiempo hasta hacer efectiva la compraventa y, a pesar de la crisis sanitaria, lo ha continuado haciendo por lo que carecería de sentido que tuviera derecho a una reducción del precio de la prima en base a este argumento.

⁹ STS de 17 de junio 2008. Sala Primera de lo Civil. Nº 543/2008. Nº recurso 1201/2001. Fundamento jurídico tercero. Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos.

Independientemente de la COVID-19, el Sr. Peláez podría haber ejercido o no la opción y en ningún caso se le hubiese devuelto la prima, puesto que ésta correspondía a una obligación distinta que era la propia del contrato de opción.

II. CUESTIÓN SEGUNDA

2.1. El derecho a la reducción del precio del ejercicio de la opción en función de la caída de los precios del mercado inmobiliario

El ejercicio de la opción de compra por parte del optante supone la aceptación de la compraventa. Se lleva a cabo cuando, por exclusiva iniciativa del optante, manifiesta su consentimiento en el plazo de tiempo determinado a la aceptación del contrato de compraventa. Se establece como la declaración unilateral de voluntad tendente a la perfección de la compraventa, que no precisa ni el asentimiento ni la conformidad del oferente. Para que se entienda perfeccionada la compraventa es necesario que se ejercite la opción de compra en tiempo y en forma¹⁰.

Una reducción en el precio del ejercicio de la opción no tendría jurídicamente, al igual que en la primera cuestión, sentido alguno. No podría aplicarse la rebus sic stantibus debido a la caída de los precios del mercado inmobiliario de la zona por diversas razones: en primer lugar, porque al igual que en la cuestión previa se trataría de ejercitar la opción a la que nos ha dado derecho el mismo contrato, que es de tracto único, y ya se ha explicado que la jurisprudencia ha establecido la aplicación de la cláusula rebus solamente en aquellos contratos de tracto sucesivo, siendo su aplicación en los de tracto único, algo especialísimo y muy raro, y que para entrar dentro de ese supuesto, tendrían que darse una serie de condiciones sine qua non que en este caso tampoco se darían.

En segundo lugar, la jurisprudencia también es clara respecto a la aplicación de la cláusula en supuestos de caída de precios, y en este sentido, por dos razones: porque se entiende como el riesgo propio del mercado y porque, en este caso como en otros, el Sr. Peláez es un profesional del sector tal y como se deduce de la redacción del caso, por lo que podría haberse adelantado a la situación o haber tomado medidas que asegurasen el negocio previamente.

La Sentencia del Tribunal Supremo 156/2020, de 6 de marzo, es la última de las decisiones al respecto tomada por la Sala 1ª. De ella extraemos una regla, que podemos considerar una primicia, pues nunca había sido formulada como tal, a saber. En un contrato de tracto sucesivo de corta duración (dos años), prorrogable por voluntad de las

¹⁰ Asurmendi Sanciñena, Camino. “Ejercicio de la opción”. vLex, 1998. Última consulta realizada el 15 de noviembre 2020.

partes, en el que se ha incluido una cláusula de facturación mínima por parte del proveedor de servicios, habiéndose convenido una nueva prórroga anual, el plazo de exposición al riesgo es tan corto que cabe concluir que el prestador está asumiendo todos los riesgos de caída de mercado que ocurran en dicha anualidad¹¹:

“En nuestro caso, en que la duración del contrato es de un año, pues se trata de la prórroga anual de un contrato inicial que tenía una duración de dos años, es difícil que un cambio de circunstancias referido a la demanda en el mercado de inserción de la publicidad en TV, objeto de gestión en exclusiva, escape al riesgo asumido con la prórroga del contrato. Cuando se inició el año 2008, ambas partes estuvieron de acuerdo en prorrogar el contrato por un año, pues de hecho lo hicieron, aunque no se pusieron de acuerdo en la facturación mínima garantizada.

Según el contrato marco aplicable a la relación jurídica surgida de la prórroga, ésta no podía ser inferior a la del año anterior. Cuando ZGM, libremente, asume la prórroga del contrato de gestión publicitaria sabe que, al margen de lo que finalmente se convenga sobre el mínimo garantizado, éste sería como mínimo el del año anterior. Asumía, o debía asumir, la prórroga con este condicionante, que conllevaba el riesgo de no llegar a conseguir y facturar ese mínimo de publicidad, y tener que compensar por ello a TVG. La bajada de demanda de publicidad en TV, al venir referida a un corto periodo de tiempo, un año, no dejaba de ser un riesgo cubierto por el contrato, además de que no fue algo tan drástico e imprevisible: el descenso de la inversión publicitaria en general fue de 25,9 millones de euros en 2007 a 24,1 millones de euros en el 2008”.

No obstante, y aunque a priori parezca que no tendría derecho a una reducción en el precio del ejercicio de la opción, la aparición de la COVID-19 era, del todo, imprevisible, y aunque es cierto que al tiempo de firmar el contrato de opción podría haberse previsto una situación de inestabilidad financiera, y más aún cuando los clientes provienen del país donde se inició la pandemia previamente, y en el cual podían empezar a observarse los efectos económicos negativos que la misma trajo consigo desde el primer momento, también lo es que respecto al resto del mundo nadie podía prevenir la larga duración de la misma ni sus efectos catastróficos para el mercado en ese momento.

Es por ello que, aunque por lo explicado anteriormente no tuviera derecho a una reducción del precio para ejercer la opción, podría renegociarlo con la Promotora alegando las circunstancias, y si ésta estuviera de acuerdo, tendría la posibilidad (que no un derecho) a una reducción del precio. Todo esto aún así teniendo en cuenta que aún no sabemos la diferente jurisprudencia que está por venir y las excepciones o condiciones que se tendrán en cuenta para este caso en concreto.

¹¹ Carrasco Perera, Ángel. “Rebus sic stantibus sigue sin tener buena acogida en la jurisprudencia del Tribunal Supremo”. 21 de abril 2020. Página web de Gómez Acebo y Pombo, 2020. Madrid. Última consulta realizada el 18 de noviembre 2020.

En este sentido también trataría de alegar el comportamiento y la situación de los clientes, los cuales muchos también han pedido una reducción en los respectivos contratos de arrendamiento o directamente han desaparecido, y aunque en ningún caso estos argumentos obligarían a la Promotora a concederlo, sí que podrían invocarse los usos y mercantiles y la buena fe para intentar convencerla de que una reducción, por pequeña que resultara, en esta situación de crisis que se prevé alargada en el tiempo, sería un acto de buena fe por parte de la Promotora que podría beneficiarla en un futuro, o en un negocio posterior.

Podemos definir los usos mercantiles como las normas de Derecho objetivo creadas por la observancia repetida, uniforme y constante de los comerciantes en sus negocios. Son normas de Derecho objetivo, con la particularidad de que han sido generadas por la propia práctica repetida y constante de una conducta en el tráfico mercantil.

Los usos mercantiles se caracterizan por tener un origen consuetudinario que surgen ante la incapacidad de la Ley de recoger todo el Derecho objetivo, respetando, de esta manera, la formación autónoma de normas mercantiles por parte de los comerciantes o empresarios para regular instituciones o situaciones no previstas por la Ley. De ello cabe concluir que la función principal de los usos mercantiles es colmar las lagunas de la Ley. Pero también cabe destacar su papel interpretador de la ley, cuando esta, por su incomprensión, sea inaplicable.

Además, permiten fijar el contenido del contrato cuando ni la Ley ni las partes lo hacen expresamente y resolver las dudas en la interpretación de los contratos. Es discutible si la “opinio iuris” constituye requisito, es decir, el convencimiento de que se trate de una norma jurídica, y no de un mero uso social, que haya creado obligatoriedad para el conjunto de la sociedad y no sólo entre las partes, en el momento de realizar el acto¹².

El TS en su Sentencia de 8 de abril 1994, exige este requisito, estableciendo que para ello se necesita que exista una “voluntad concorde de las partes” de aplicar el uso (y ello no se dará cuando el uso dicho no sea favorable a la posición jurídica de una de ellas). Por tanto, es necesario este requisito para poder ser considerado uso mercantil.

¹² “Los usos del comercio”. Equipo de redacción de Iberley. Página web de Iberley Información Legal, S.L. 2003. Última consulta realizada el 20 de noviembre 2020.

III. CUESTIÓN TERCERA

3.1. Aproximación al concepto jurídico de fuerza mayor

En el sistema normativo español, la jurisprudencia y la doctrina describen el concepto de fuerza mayor como “un acontecimiento extraordinario que se desata desde el exterior, imprevisible, que no hubiera sido posible evitar aun aplicando la mayor diligencia y por ende no fuera imputable a ninguna de las partes”. Y se encuentra regulado de la misma forma en el artículo 1.105 Cc.

El Tribunal Supremo ha venido exigiendo como requisitos que han de concurrir para apreciar fuerza mayor, que el hecho sea, además de imprevisible, inevitable o irresistible, independiente de la voluntad de las partes y, por consiguiente, no imputable a las mismas, y cuyo resultado es la imposibilidad de cumplimiento de alguna o todas las partes del contrato.

El requisito de la imprevisibilidad se entiende como aquel acto no premeditado ni esperado. La inevitabilidad atiende a la incapacidad para impedir que el acontecimiento se produzca o para impedir que se materialicen sus consecuencias dañosas para cualquiera de las partes. En cualquier caso, ni la imprevisibilidad ni el propio acto de evitar el suceso se exigen con carácter absoluto y rigorista. La aplicación de ambos requisitos exige tener en cuenta las circunstancias concurrentes de cada situación, así como los medios y la capacidad de reacción del sujeto para hacer frente a sus obligaciones¹³.

Tal como indica nuestro Código Civil, fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, nadie debe responder de los sucesos que no puedan haberse previsto, o que fueran inevitables, aunque se hubieran podido prever.

La cuestión es, por tanto, si se trata de algo realmente imprevisible, extraordinario e inevitable, o si, por el contrario, la causa era algo que podría haberse previsto con antelación para poder adoptar medidas y minimizar los daños causados¹⁴.

¹³ “Exención o renegociación contractual ante COVID-19: perspectiva internacional”. Equipo de ECIJA. 2020. Página web de ECIJA abogados, 1997. Madrid. Última consulta realizada el 25 de noviembre 2020.

¹⁴ “¿Qué son las causas de fuerza mayor y cuándo se pueden aplicar?”. Equipo de Redacción de Legálitas. 13 de febrero 2020. Página web de Legálitas seguros. Última consulta realizada el 25 noviembre 2020.

Otra de las materias más importantes que rodean al concepto de fuerza mayor es su diferenciación con la cláusula rebus sic stantibus. Es necesaria realizarla, y más en casos como el que se trata aquí, para poder comprender por qué en unos casos se aplica una, y en otros, la otra.

Es la STS de 19 de mayo de 2015 una de las más importantes al respecto y la que marca la diferencia de ambos conceptos jurídicos entre la imposibilidad sobrevenida de cumplir la prestación (fuerza mayor), que sólo afecta a las obligaciones de entregar una cosa determinada o de hacer, y no a las deudas pecuniarias, y la de aquellos supuestos en los que la prestación resulta exorbitante o excesivamente onerosa (cláusula rebus sic stantibus), aplicable con independencia de cuál sea el contenido de la prestación pactada.

También establece que las dos fórmulas mencionadas, tendrían en muchos casos carácter supletorio y complementario a lo pactado en los contratos. En este sentido, habrá de estarse, con carácter preferente, a la autonomía de la voluntad de las partes y a aquellas cláusulas contractuales que hayan acordado excluir o regular expresamente las situaciones de fuerza mayor o las circunstancias extraordinarias sobrevenidas¹⁵.

Respecto a la situación actual, y en lo correspondiente al establecimiento del estado de alarma el 14 de marzo de 2020, es posible que pueda alegarse como un supuesto imprevisible e independiente de la voluntad de las partes, pudiendo llegar a considerarse que esto hace imposible el cumplimiento de ciertas acciones debido a la imposibilidad de desplazarse, por ejemplo, constituyendo un caso de fuerza mayor, si bien tal afirmación no es un absoluto.

Por tanto, se examinará el caso más adelante respecto del plazo estipulado para el ejercicio de la opción de compra y comprobar, si efectivamente, pudiese extenderse o no en función de la situación y si en su caso, cabría aplicar el supuesto de fuerza mayor u otro de los previstos en nuestro Ordenamiento jurídico.

3.2. Extensión del plazo de ejercicio de la opción de compra

El contrato de opción de compra tiene carácter temporal. El optante sólo puede ejercer el derecho de opción durante un tiempo determinado, pasado el cual su ejercicio resulta

¹⁵García-Boente Dávila, Gerardo. “Fuerza mayor y cláusula Rebus Sic Stantibus” 14 de abril 2020. NotariosyRegistradores.com, 2014. Última consulta el 26 de noviembre 2020.

extemporáneo. Correlativamente, el optatario se obliga a mantener su ofrecimiento de venta durante ese plazo convenido, en el cual el optante puede ejercitar su derecho de compra. El derecho de opción caduca, cuando transcurre el plazo sin ejercitar la opción, o cuando no se ejercita en la forma determinada en el contrato¹⁶.

En primer lugar, la obligación del optante, es decir, el Sr. Peláez, sería la de ejercitar la opción en el tiempo estipulado en el contrato, que es de 2 meses a partir del día 7 de marzo de 2020, y que, para un mejor entendimiento, podría entenderse como una obligación de hacer, aunque esto conlleve el pago de una cantidad, por medio de escritura pública ante la Notaría de Tenerife, el día 7 de mayo de 2020.

La obligación del optatario, es decir, la Promotora, es mantener el ofrecimiento de venta en las condiciones pactadas y hasta el final del plazo establecido.

Sucede entonces, el día 14 de marzo de 2020, de forma posterior al otorgamiento de la escritura pública de opción de compra, que se establece mediante Real Decreto 463/2020, el Estado de Alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19. Entre las medidas que el mismo establece, se encuentra la siguiente:

“Artículo 7. Limitación de la libertad de circulación de las personas.

1. Durante la vigencia del estado de alarma, las personas únicamente podrán circular por las vías o espacios de uso público para la realización de las siguientes actividades, que deberán realizarse individualmente, salvo que se acompañe a personas con discapacidad, menores, mayores, o por otra causa justificada:

- a) Adquisición de alimentos, productos farmacéuticos y de primera necesidad, así como adquisición de otros productos y prestación de servicios de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.*
- b) Asistencia a centros, servicios y establecimientos sanitarios.*
- c) Desplazamiento al lugar de trabajo para efectuar su prestación laboral, profesional o empresarial.*
- d) Retorno al lugar de residencia habitual.*
- e) Asistencia y cuidado a mayores, menores, dependientes, personas con discapacidad o personas especialmente vulnerables.*
- f) Desplazamiento a entidades financieras y de seguros.*
- g) Por causa de fuerza mayor o situación de necesidad.*
- h) Cualquier otra actividad de análoga naturaleza”*

¹⁶ Asurmendi Sanciñena, Camino. “La extinción de la opción de compra”. vLex, 1998. Última consulta realizada el 29 de noviembre 2020.

Causas entre las que no se encontraría la de acudir a la Notaría, o realizar el negocio jurídico correspondiente al caso. Para la fecha límite del ejercicio de la opción de compra, es decir, el 7 de mayo de 2020, sigue vigente el estado de alarma con unas medidas muy parecidas a través de la Resolución de 6 de mayo de 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de autorización de la prórroga del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

Por lo presentado en el caso, podrían existir dos situaciones: que, efectivamente, se interpretara que los preceptos legales contenidos en el acuerdo de prórroga hacen imposible el traslado del Sr. Peláez el día y hora señalados para la firma, de ninguna manera, por lo que estaríamos ante un supuesto de fuerza mayor y podría extenderse el plazo hasta que éste pudiera trasladarse legalmente a Tenerife.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo nº 642/2019 de 27 de noviembre de 2019, y recurso núm. 876/2019 establece una nueva doctrina jurisprudencial sobre el uso del poder general en actos de disposición mediante el cual el Sr. Peláez podría no estar presente el día de la firma, pero en todo caso, debería encontrar un mandatario o apoderado que sí pudiera encontrarse presente para esas fechas, como se explicará más adelante.

Podría ocurrir que el Sr. Peláez no hubiera hecho todo lo posible por estar ahí ese día, o que por el simple miedo a cometer alguna infracción o contagiarse del virus, decidiera que le era imposible viajar. En este caso, sólo le quedaría una vía para extender el plazo, que sería llegar a un acuerdo con la Promotora. Al igual que en la cuestión anterior, como último recurso se podría apelar a la buena fe de la Promotora, teniendo en cuenta la situación del mercado en ese momento, para que se extendiera unos días el plazo para ejercer la opción de compra dentro del interés de ambas partes.

Volviendo a la aplicación de la fuerza mayor en esta cuestión, es importante tener en cuenta cuatro puntos, con el fin de poder dilucidar si este caso se encontraría entre los supuestos de fuerza mayor que se han venido reconociendo: en primer lugar, si el contrato en cuestión prevé la fuerza mayor, en segundo lugar, la obligación asumida, en tercer lugar, si las obligaciones bajo el contrato son imposibles de realizar o podrían llevarse a cabo si se tomasen determinadas medidas, y por último, si el hecho de cumplir con las obligaciones contraviene alguna de las medidas impuestas por las autoridades.

El observarse fuerza mayor no implicaría una total exoneración de la parte que corresponda del cumplimiento de su obligación, sino que la otra parte no podría reclamar una indemnización por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento. Por el contrario, en los supuestos en los que no sea posible cumplir la obligación por causa de fuerza mayor, sí que podría producirse la suspensión de la obligación en cuanto a su exigibilidad, lo cual podría desembocar en la resolución del contrato en aquellos casos en los que el propio objeto de este no pueda ser cumplido¹⁷.

Teniendo en cuenta estas premisas, se pueden llegar a varias conclusiones respecto del caso: en el contrato no se establece nada respecto de la fuerza mayor, no habría una consecuencia grave para el negocio de no poder realizarse ese día la firma si se pudiera pactar una ampliación en el plazo, y de la misma forma, “el Acuerdo de autorización de prórroga del estado de alarma” es como su propio nombre indica, una prórroga de las condiciones y los términos de normativas anteriores, que prorrogarían a su vez, las medidas y condición del estado de alarma establecido en marzo.

Por el momento, sólo tendríamos un pronunciamiento general en lo relativo a algunos contratos de tracto sucesivo, como por ejemplo, desde que comenzó la pandemia de la COVID-19 varios tribunales españoles han optado por aplazar el pago o suspender el pago de arrendamientos por fuerza mayor.

La primera decisión en este sentido llegó el pasado 25 de junio, cuando el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia estimó parcialmente la solicitud del grupo turístico catalán Ibersolde aplazar el 50% del alquiler de uno de los establecimientos arrendados a la socimi hotelera de Bankinter, Atom, ante el impacto "extraordinario, inmediato e intenso" del coronavirus en su situación económica.

Otra decisión relevante, fue la del juzgado de primera instancia número 81 de Madrid ha acordado esta semana también de forma cautelar suspender el alquiler de una discoteca que, como los anteriores inquilinos demandantes, había reclamado vincular las rentas a la facturación¹⁸.

¹⁷ “Circulares: CORONAVIRUS Y CONTRATOS MERCANTILES”. 18 de marzo 2020. Equipo de redacción de BDO España. Página web de BDO Abogados y Asesores Tributarios, S.L.P. Madrid. Última consulta realizada el 29 de noviembre 2020.

¹⁸ Hernández, Joaquín y Triguero, Beatriz. “Los jueces blindan a los inquilinos comerciales ante los impagos de la renta por la covid”. 12 de octubre 2020. Periódico digital Voz Pópuli, sección de economía. 2011. Última consulta realizada el 29 de noviembre 2020.

“No parece equilibrado hacer cargar al arrendador con todos los perjuicios derivados de la crítica situación sanitaria, en el sentido de condicionar el pago de la renta –o de una parte de esta- en función del aforo máximo permitido, (pero) tampoco es equitativo imponer a la arrendataria que continúe cumpliendo con su obligación de pago cuando el funcionamiento de su negocio está prohibido por la Comunidad de Madrid, pues en este caso la falta de apertura no deviene de una decisión empresarial, sino de una imposibilidad legal”.

Al ser una situación tan especial cabe la posibilidad de que pudiera aplicarse a otro tipo de contratos en un futuro, como los de tracto único, aunque a priori no parece lo más factible, por lo que en todo caso lo más prudente sería estar a lo establecido anteriormente y observar con cautela los acontecimientos que están por llegar en el futuro.

IV. CUESTIÓN CUARTA

4.1. Introducción al artículo 1.124 Cc

En primer lugar, cabe destacar que el artículo 1.124 Cc regula las consecuencias generales del incumplimiento de un contrato:

“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”

El incumplimiento de las obligaciones recíprocas faculta a la contraparte para ejercitar la acción resolutoria, derecho que el Código Civil reconoce a cualquier obligado que cumpla o esté dispuesto a cumplir lo que le incumbe cuando la otra parte falta a su compromiso.

Se establece que para que tenga éxito y viabilidad, la acción resolutoria debe precisar de la concurrencia de una serie de requisitos, como son: la existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron, la reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad, que la parte demandada haya incumplido de forma grave las que le incumbían y que el ejercitante de la acción no haya incurrido en el incumplimiento de sus propias obligaciones¹⁹.

En lo que respecta a este caso, el Tribunal Supremo ha venido estableciendo diferentes premisas, como por ejemplo, que no tendrá derecho a pedir la resolución el contratante que incumpla sus obligaciones, es decir, que debe haber un cumplimiento simultáneo por parte del deudor o del acreedor que quiera invocar la resolución por incumplimiento contractual de la otra parte.

¹⁹ Bertolá Navarro, Iciar. “La acción resolutoria del artículo 1.124 del Código Civil. Requisitos y efectos”. 28 de octubre 2013. Editorial jurídica Sepin S.L. 1982. Las Rozas, Madrid. Última consulta realizada el 30 de noviembre 2020.

También que debe tratarse del incumplimiento de obligaciones en las que el principio de reciprocidad esté perfectamente caracterizado, no cuando se trate de obligaciones que, estando incorporadas a un contrato unilateral o bilateral, tienen puro carácter accesorio o complementario en relación con aquellas prestaciones o contraprestaciones, sino cuando estemos ante el objeto principal del contrato. Expone entre otras, la STS 21 de mayo de 2007, que el incumplimiento ha de ser de tal entidad que impida el fin normal del contrato, frustrando las legítimas expectativas de la parte.

Por otro lado, el artículo 1.124 Cc ha de ser interpretado restrictivamente y para que pueda hablarse de obligaciones bilaterales o recíprocas hace falta no sólo que en el mismo contrato se establezcan prestaciones a cargo de ambas partes, sino que la obligación de cada una de ellas haya sido querida como equivalente de la otra²⁰

Veremos más adelante si efectivamente, podría aplicarse esta norma jurídica para que el Sr. Peláez pudiese solicitar la resolución del contrato de opción de compra o si en cambio, resultaría inaplicable.

4.2. La resolución del contrato de opción de compra

Para comprender el desarrollo de esta cuestión es importante tener en cuenta dos cosas: que la forma contractual de la opción de compra posee el objetivo de establecer derechos para el comprador en su caso, y no obligaciones, y que el contrato se perfeccionaría al ejercitar la opción de compra, es decir, que el contrato de opción de compra es un “acto preparatorio” del contrato de compraventa y de tracto único.

Respecto del caso, al configurar la opción, el concedente prestó anticipada e irrevocablemente su consentimiento al contrato definitivo; ejercitado el derecho de opción en tiempo y forma oportunos, el optante está completando el concurso de voluntades necesario para que pueda nacer y perfeccionarse automáticamente el contrato proyectado, tal y como exponen las sentencias del Alto Tribunal de 8 y 16 de octubre de 1997. Lo que sucede es que en él existe una dilación temporal, en cuanto a la opción, entre el momento de su establecimiento y el momento de su ejercicio, como es de esencia

²⁰ “Resolución de contratos”. El equipo de redacción de guías jurídicas de Wolters Kluwer España. Fundación Wolters Kluwer, 2007. Última consulta realizada el 10 de diciembre de 2020.

en este tipo de contratos, y que ha inducido en ocasiones a confundirlo con el tracto sucesivo.

En segundo lugar, tratándose de contratos de tracto único, la jurisprudencia del TS, en sus sentencias de 23 de abril de 1991, 10 de febrero de 1997 y 28 de diciembre de 2000, entre otras, ha declarado que la concurrencia del conjunto de requisitos exigidos para la modificación del contrato de opción o su resolución entrañan una excepcionalidad todavía más acusada²¹.

Por otro lado, como la opción de compra se configura como un derecho para el comprador y no como una obligación, debemos analizar la posibilidad que tiene el Sr. Peláez de poder resolver unilateralmente el contrato a través del artículo 1.124 Cc u otra vía similar, y siempre, teniendo en cuenta el principio *pacta sunt servanda* que rige nuestro Ordenamiento Jurídico y nuestro sistema civil.

La doctrina establece que la resolución unilateral podría darse si se produce por medio de una notificación del contratante cumplidor, en que le manifiesta al incumplidor su voluntad en orden a resolver la obligación. El deudor puede aceptar la resolución, expresa o tácitamente, o bien, repudiarla, caso en el cual el contratante cumplidor no tiene otra posibilidad que demandar la resolución judicial de la obligación.

Pero, la problemática que encontraríamos a la hora de poder aplicar el 1.124 Cc, radica en dos requisitos fundamentales que no se cumplen aquí: que esta resolución unilateral debería haber sido pactada contractualmente primero, y no lo ha sido, y que la Promotora en este caso no ha incumplido sus obligaciones, sino que ha mantenido sin vender las viviendas a la espera del 7 de mayo 2020.

Por otro lado, la doctrina en general ha señalado que es presupuesto fundamental de la resolución o desistimiento unilateral, un preaviso o notificación ejecutada con la debida anticipación. Sin ser una obligación jurídica, la necesidad de otorgar un preaviso constituye un deber o carga jurídica, que se sustenta en el principio de la buena fe²².

²¹ Leonseguí Guillot, Rosa Adela. “Contrato de opción y circunstancias sobrevenidas”. Artículo contenido en la revista Crítica de Derecho Inmobiliario. ISSN 0210-0444, Año nº 88, Nº 733, 2012, págs. 2892-2915. Base de Datos de DIALNET. 2001. Última consulta realizada el 1 de diciembre 2020.

²² Restrepo Rivera, José Maximiliano. “¿Es posible la resolución unilateral en España?”. 14 de julio 2017. págs. 323-328. Revista CES DERECHO. Última consulta realizada el día 30 de noviembre 2020.

Lo importante es que la lealtad contractual y la buena fe, suponen que la otra parte debe tomar conocimiento de esta declaración de voluntad. Así lo ha decretado la jurisprudencia en sentencias como STS de 12 de mayo de 2008.

Además, Uno de los principios fundamentos del Derecho Civil en materia contractual es el denominado *pacta sunt servanda*, conforme al cual, el contrato obliga a los contratantes y debe ser puntualmente cumplido, sin excusa ni pretexto.

El Código Civil sanciona la obligatoriedad del contrato a través de distintos preceptos:

- Los contratos son obligatorios, y las obligaciones nacidas de los mismos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes (artículos 1091 y 1278 Cc).
- Su obligatoriedad se deriva de la voluntad de las partes, sancionada y amparada por la ley, según lo dispuesto en el artículo 1260 del Código Civil.
- Esta obligatoriedad se hace extensiva a todas las consecuencias que, aun no expresadas, se deriven de la naturaleza del contrato, conforme a la buena fe, al uso y a la ley (artículo 1258 Cc).
- Como consecuencia de la obligatoriedad del contrato no pueden dejarse la validez y el cumplimiento del mismo al arbitrio de uno de los contratantes (artículo 1256 Cc). Es decir, que si no está establecido en el contrato por ambas partes, no podría ejercerse la resolución unilateral que se pretende.

La doctrina ha discutido si, en general, cabe la posibilidad de revisar o modificar ciertas cláusulas de los contratos con prestaciones periódicas, es decir, de tracto sucesivo, cuando algunas de las prestaciones resulten muy onerosas para una de las partes por consecuencia de alteraciones o cambios importantes sobrevenidos con posterioridad a la conclusión del contrato, pero no en el caso de los contratos de tracto único, como sucede aquí²³.

Tampoco estaríamos ante un caso de excesiva onerosidad, porque la Promotora estableció el precio en su día y se formalizó en el contrato correspondiente con el Sr. Peláez, sin poder prever la situación que sobrevendría posteriormente a la firma.

En este sentido, y respecto a lo mencionado anteriormente sobre la inaplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, a pesar de la naturaleza de las circunstancias, establece el

²³ Vid. nota nº3.

Alto Tribunal en su sentencia de 30 de junio 2014, Sección 1ª, nº 333/2014, la siguiente doctrina acerca de la excesiva onerosidad, que ha de interpretarse en los términos del caso concreto:

“En relación a 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 (viabilidad del mismo), como cuando representa una alteración significativa ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (...).”

Tampoco podría llevarse a cabo a través de la teoría alemana de la base del negocio, ya que se establece doctrinal y jurisprudencialmente lo mismo que para la rebus sic stantibus, que el supuesto sea en contratos de tracto sucesivo, no de tracto único.

Para una mayor aclaración, dispone el Derecho Alemán en el artículo 313 de su Código Civil propio (conocido como BGB), lo siguiente:

“1. Si las circunstancias que forman parte de la base del negocio cambian considerablemente después de la conclusión del contrato, de modo que las partes no hubiesen concluido el contrato o no con ese contenido si hubieran podido prever ese cambio, se puede solicitar la adaptación del contrato, siempre que no se pueda exigir a una parte la vinculación al contrato teniendo en cuenta las circunstancias del caso, especialmente el reparto contractual o legal del riesgo.

2. Dicho cambio de circunstancias es equiparable a la falsa representación de la realidad que pertenece a la base del negocio.

3. Si la adaptación del contrato no es posible o no es exigible a una de las partes, la parte en desventaja puede solicitar la resolución del contrato. En vez de la resolución, en los contratos de tracto sucesivo, las partes tienen derecho a denunciar el contrato”.

En la misma sentencia citada anteriormente, también podemos encontrar referencias a la correcta interpretación de la doctrina de la base del negocio, estableciendo que debe ser interpretada conforme al criterio del riesgo establecido o derivado del negocio:

“(...) 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”.

V. CUESTIÓN QUINTA

5.1.- Alternativas a la firma presencial de la escritura pública

De no comparecer a la firma de la escritura pública el día 7 de mayo de 2020 en la Notaría de Tenerife, en persona o mediante representante, el Sr. Peláez perdería la opción de compra y el precio ya abonado, tal y como se presenta en la redacción del caso.

Lo importante de esta cuestión es destacar que el Sr. Peláez, de no extenderse el plazo para ejercitar la opción, o en su caso, si se demostrara que él mismo es capaz de viajar ese día pero no estuviese seguro por otros motivos, seguiría teniendo dos alternativas principales para poder llevarla a cabo en tiempo y forma sin que él estuviera presente, que se explicarán a continuación.

En primer lugar, es cierto que si se extiende el plazo para ejercitar la opción habría menos obstáculos para la firma presencial, puesto que a partir del 8 de mayo 2020 se relajarían ciertas medidas (la famosa desescalada), a través del Real Decreto 514/2020, de 8 de mayo, 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.

Es cierto que, atendiendo a la redacción del caso nos encontraríamos para esta cuestión en algún punto entre el 14 de marzo y el 7 de mayo de 2020, por lo que estas medidas de “desescalada” llegarían tarde para que el Sr. Peláez pudiera desplazarse y llevar a cabo la firma. Esto si se demostrara que tal día concurriese un supuesto de fuerza mayor, que permitiera, en primer lugar, poder extender el plazo del ejercicio de la opción, habiendo negociado previamente con la Promotora las condiciones, y en segundo lugar, que de perderse la opción de compra, la Promotora tuviera que indemnizar al Sr. Peláez y devolverle la cantidad que ya ha sido abonada.

Otro de los escenarios que podríamos encontrarnos es el de que no pudiera aplicarse el supuesto de fuerza mayor por imposibilidad de desplazarse en cuyo caso, las consecuencias de no comparecer ese día serían las mencionadas en las primer líneas de este punto, negativas para el Sr. Peláez.

Surgen, por otra parte, dos alternativas mediante las cuales el Sr. Peláez podría formalizar la escritura sin necesidad de tener que desplazarse el mismo día 7 de mayo 2020: otorgar un poder a alguien para que realizara la firma en representación legal o, por otro lado, podría ordenar un mandatario verbal que esté presente cuando la Promotora firme la escritura, y el Sr. Peláez sería incluido en la escritura de la misma forma, para posteriormente, ratificarla desde la Notaría de Madrid de forma telemática, más tarde según lo acuerden las partes, momento en el cual los efectos de la ratificación se retrotraerían al momento de la firma de la escritura pública en Tenerife.

La primera opción, la del representante legal, no es la más factible por varios motivos: el Sr. Peláez no tiene a ninguna persona de su confianza para representarla a tales efectos en Tenerife, y al necesitar un poder formalizado a través de escritura pública, el Sr. Peláez debería desplazarse también antes para otorgarle el poder, y las restricciones a la circulación seguirían vigentes en ese sentido, por lo que sería arriesgado presentarse en la Notaría de Madrid a estos efectos antes de que entrara en vigor el nuevo Real Decreto con las primeras medidas de la “desescalada”.

La segunda opción es no sólo la más factible sino que además sería totalmente viable: el mandato verbal no requiere formalización alguna mediante escritura o documento público, por lo que basta con que exista una previa instrucción.

Eso sí, aquí son importantes varias cosas: cuando son actos importantes, nada impide que el requisito formal de que el poder conste en escritura pueda ser obviado, y que se acepte que ese requisito se acreditará o se realice con posterioridad, pero deberían tenerse en cuenta en todo momento las siguientes premisas: sea antes o después del negocio el poder debe de existir, debe de tener la forma adecuada, es decir, que ha de acreditarse, y según se trate de asuntos más o menos importantes, y según la confianza que tengan las partes habría, en general, que ser más o menos rigurosos aceptando poderes inexistentes, poderes no acreditados o mandatos verbales, como sería el caso²⁴.

Por lo tanto, existe una alternativa bastante viable a la comparecencia del Sr. Peláez en persona para firmar la escritura en este caso, sin tener que otorgarle a nadie un poder de representación como tal formalizado y con las responsabilidades que ello conllevaría: el mandato legal y la ratificación telemática entre notarías.

²⁴ Rosales, Francisco. “Mandatario Verbal”. 27 de junio 2016. Página Web del Notario Francisco Rosales. Sevilla, 2013. Última consulta realizada el 28 de noviembre 2020.

Eso sí, existen algunos riesgos al mismo, por lo que la persona a la que se le encargue el mandato debe ser alguien de cierta confianza, no al punto de otorgarle una representación con mayor responsabilidad, pero sí que se debe tener claro las consecuencias que tendrían lugar si el mandatario obrase mal.

Por ello, también debe tenerse claras las diferencias entre un simple mandato o un poder de representación frente a terceros, y en ese sentido, ilustra muy bien la STS de 10 de junio 2015, nº 359/2015, que establece lo siguiente respecto de la vinculación de los poderdantes a las obligaciones contraídas por el apoderado en su nombre y representación dentro de las facultades concedidas:

“El art. 1726 del Código Civil, al establecer que el mandatario es responsable, no solamente del dolo, sino también de la culpa, que deberá estimarse con más o menos rigor por los Tribunales según que el mandato haya sido o no retribuido, regula la relación interna entre mandante y mandatario, regulando la exigencia por aquel de responsabilidad a este. Por tanto, ninguna repercusión tiene en la vinculación de los mandantes y poderdantes a los negocios celebrados, en su nombre y representación, por el mandatario a quien han apoderado, con terceros.

En cuanto al art. 1727.2 del Código Civil, deben también diferenciarse dos ámbitos. El del mandato propiamente dicho, en el que las instrucciones del mandante son decisivas en las relaciones entre mandante y mandatario. Y el del poder de representación ante terceros, ajenos a la relación de mandato, frente a los que son decisivos los criterios externos, como son las facultades que le han sido otorgadas al apoderado en el documento notarial de apoderamiento. El poderdante, que ha provocado esta apariencia al otorgar al apoderado facultades muy amplias para contratar en su nombre, no puede alegar frente a terceros que el apoderado mandatario se excedió de las instrucciones que le habían sido concedidas para desvincularse de los contratos concertados en su nombre y representación.

Ese supuesto exceso podrá permitirle accionar contra el mandatario en sus relaciones internas con base en el incumplimiento contractual que ello supone, pero no puede invocarlo como base de una pretendida nulidad contractual de los negocios celebrados en su nombre y representación con terceros, dentro de las facultades concedidas al apoderado”.

Por lo tanto, el Sr. Peláez debería asegurarse de que no puede hacer uso de ningún medio legal a su disposición de los mencionados aquí para poder llevar a cabo la firma en tiempo y forma, para que ésta pudiera aplazarse y que no perdiera el derecho a ejercitar la opción y el precio ya abonado.

VI. CUESTIÓN SEXTA

6.1.- La posibilidad por parte de los clientes de invocar la cláusula rebus sic stantibus para rebajar en un 30% el precio del alquiler

Los contratos de arrendamiento son, tanto para la doctrina como la jurisprudencia, contratos de tracto sucesivo. Definimos el tracto sucesivo como el lapso o período de tiempo que se sucede entre dos acontecimientos y al que el Derecho dota de efectos jurídicos, de tal manera que, si ese lapso es interrumpido, el efecto jurídico correspondiente no se produce. Es decir, que el contrato de tracto sucesivo impone al contratante deudor, o a ambos, si el contrato crea obligaciones recíprocas, una serie de actos de ejecución reiterada durante cierto tiempo²⁵.

Volviendo al caso del Sr. Peláez, se entiende de la redacción del caso que la gran mayoría de los potenciales clientes chinos han desaparecido a consecuencia de la pandemia, sin embargo uno de ellos, que ya ha firmado el contrato de alquiler, le ha solicitado una rebaja del 30% en el precio invocando la ya tratada cláusula rebus sic stantibus.

A diferencia de las cuestiones previas, donde el tipo de contrato que se trataba, el contrato de opción de compra era de tracto único y por lo tanto no era aplicable el supuesto de la rebus sic stantibus, en este caso nos encontramos con que el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo y la cláusula sí que podría ser aplicable.

La jurisprudencia española principalmente, ha venido admitiendo que una modificación sustancial en las circunstancias del contrato que llevaron a su firma, entre otras, si se argumenta debidamente, es motivo para poder aplicar la cláusula rebus sic stantibus en contratos de arrendamiento.

Como ya se ha explicado anteriormente, la cláusula rebus sic stantibus no está regulada por ley y su aplicación está ligada, fundamentalmente, a la interpretación de los tribunales, en especial del Tribunal Supremo.

Debido a los precedentes de la pasada crisis económica de 2008, y en especial cuando se trata de contratos de arrendamiento de locales para uso distinto a la vivienda, ya se han

²⁵“Contrato de tracto sucesivo”. El equipo de redacción de guías jurídicas de Wolters Kluwer España. Fundación Wolters Kluwer, 2007. Última consulta realizada el 13 de diciembre de 2020.

comenzado a establecer y emitir las primeras sentencias y autos, tal y como se exponía en el apartado 3.2 del presente informe.

Por lo tanto se deben tener en cuenta dos cosas para resolver la presente cuestión: que nos encontramos frente a un arrendamiento de vivienda, entendida como futura primera residencia, y que el contrato de arrendamiento ya se encontraría firmado.

Atendiendo a los criterios requeridos por el Alto Tribunal para aplicar la cláusula, que repasando, son los siguientes:

- La situación que derivada en este cambio sustancial de las circunstancias por las cuales el contrato se entiende fue firmado
- Que la situación debe ser sobrevenida y extraordinaria, y de entidad suficiente para alterar el estado de las cosas de una forma relevante, lo que implica un cierto grado de permanencia.
- En relación con los efectos causados en el contrato, establece en la sentencia de 6 de junio de 1959 que debe haber una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes, que verdaderamente derribe el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones. Es decir, que se frustre el fin último del contrato.

Además, el TS ya consideró la crisis económica de 2008 causa de aplicación de la *rebus sic stantibus* en sus sentencias de 8 de noviembre 2012 y 17 de enero 2013, por ejemplo, y siguió en la misma línea en pronunciamientos posteriores Teniendo en cuenta que la pasada crisis y la actual ocasionada por la pandemia son de una entidad similar y ambas imprevisibles, más en este caso si cabe, podemos deducir que en el presente pueda ser de aplicación también²⁶.

Por otro lado, volviendo al principio *pacta sunt servanda* y como el contrato estaba ya firmado, de aplicarse la cláusula *rebus sic stantibus* y reducir el precio, habría que ver en qué porcentaje, y en ese sentido debería pactarse entre las partes según las circunstancias

²⁶ Térmens, Josep. “Lo que dice el Tribunal Supremo sobre la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en los contratos de arrendamiento”. 21 de septiembre 2020. Página web de Abogado Arrendamientos. Barcelona, 2009. Última consulta realizada el día 13 de diciembre 2020.

para ambas en el caso, y tratando de minimizar siempre los cambios en pro de respetar los propios términos del contrato.

En este sentido es relevante la STS 18 de julio 2019, de la Sección 1ª, nº 455/2019, que contempla, por ejemplo, una reducción del precio, aplazamientos en el pago o incluso la suspensión temporal de las obligaciones recíprocas del contrato respetándose con ello el principio general de Derecho de conservación de los contratos o *pacta sunt servanda*²⁷.

La *rebus sic stantibus* podría aplicarse sin perjuicio de que el cliente haya actuado o no con la diligencia debida, que es la que se presume de respetar el principio jurídico previamente mencionado, y por lo tanto el artículo 1.104 Cc podría aplicarse también para negociar las condiciones de esta rebaja, o reequilibrio, con el fin de respetar los términos originales:

“La culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar.

Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia”.

También hay que tener en cuenta a la hora de calcular un porcentaje, que aún no sabemos la duración del impacto de la crisis ni su intensidad real, es decir, que habría que ir determinando el porcentaje periódicamente aportando pruebas, dictámenes periciales, y observando si cabría un ajuste razonable de la renta y/o un ajuste del contrato por el cambio en las prestaciones. Es posible que en este sentido, pudiese tener lugar un reequilibrio en las condiciones económicas del contrato, entre otras cosas, para evitar la excesiva onerosidad de cualquiera de las partes.

En este sentido, hay que comprender que toda relación humana (o jurídica) que tiende a perdurar en el tiempo (como en un contrato de arrendamiento) está sometida a las contingencias propias del futuro, y no siempre resulta sencillo mantener invariables las condiciones iniciales que forman su base. De igual manera, aquellos negocios cuyos efectos están llamados a prolongarse en el tiempo, son propensos a padecer anomalías que afectan el normal equilibrio entre las prestaciones. Debido precisamente a su duración

²⁷ “*Rebus sic stantibus* y *Pacta sunt servanda*”. Redacción del equipo jurídico de Servilegal Abogados. 25 de marzo 2020. Página Web del Grupo Servilegal Abogados. Madrid, 2013. Última consulta realizada el 14 de diciembre 2020.

enfrentan el riesgo de eventuales acontecimientos sobrevenidos que pueden hacer absolutamente imposible la ejecución de la prestación, o alterar en forma anómala la proporcionalidad de la operación económica produciendo un desequilibrio (sobrevenido) grave entre las prestaciones, que se refleja en una evidente mayor onerosidad.

El deudor de la prestación que se ha hecho excesivamente onerosa, no se libera; sin embargo se revela un peligro: el de la ruina de su economía, debido al excesivo costo de la prestación, y que un derecho inspirado en las exigencias de la sociabilidad no puede ignorar. Se trata de una imposibilidad en el cumplimiento de la prestación que no es de carácter absoluto, hay un cambio relevante de las circunstancias iniciales del contrato, pero no se anula del todo la prestación sino que se recorren los supuestos de la excesiva onerosidad que permiten al afectado pedir el reequilibrio²⁸ de las prestaciones.

Finalmente, sería la Sala 1.^a de lo Civil del TS la que resolvería esta cuestión del reequilibrio de las prestaciones, a través de su sentencia de 30 de junio de 2014, por la que establece los criterios de aplicación de la cláusula rebus sic stantibus y la relevancia de la pasada crisis económica para la apreciación de su concurrencia, y que podría interpretarse como análoga a la situación actual.

En lo que aquí concierne, resolvió el motivo segundo, por el que se denunciaba la infracción del artículo 1.124 Cc, en relación con el 1.258 Cc (ya que declara resuelto el contrato que unía a las partes por entender que había incurrido en causa de resolución al incumplir su obligación de pago, sin tener en cuenta los intentos de buscar una solución negociada y la concurrencia de circunstancias que obligaban a las partes a recuperar el reequilibrio de las prestaciones) de la siguiente²⁹ manera:

“En relación con el necesario cambio o adaptación de los referentes que tradicionalmente han configurado o caracterizado la aplicación de esta cláusula todo parece indicar que debe abandonarse su antigua fundamentación según reglas "de equidad y justicia" en pro de una progresiva objetivación de su fundamento técnico de aplicación. En este sentido, la fundamentación objetiva de la figura, alejada de los anteriores criterios subjetivistas, resulta ya claramente compatible con el sistema codificado.

En primer lugar, conviene señalar que la aplicación de la cláusula, en rigor, no supone una ruptura o singularidad respecto de la regla preferente de la lealtad a la palabra dada (pacta sunt servanda), ni tampoco de la estabilidad o mantenimiento de los contratos. Por contra, su aplicación, cifrada en una sobrevenida mutación de las circunstancias que dieron sentido al negocio celebrado, se fundamenta en criterios o reglas que también pueden definirse como claves

²⁸ Chamie, José Felix. “Equilibrio contractual y cooperación entre las partes: El deber de revisión del contrato”. 2008. Revista de Derecho Privado, n°13. Págs. 123-124. Última consulta realizada el 15 de diciembre 2020.

²⁹ Vid. nota n°6.

de nuestro sistema codificado, ya que desde su moderna configuración la figura obtiene su fundamento último de las propias directrices del orden público económico, particularmente de la regla de la conmutatividad del comercio jurídico y del principio de buena fe (...)

(...) De la primera regla se desprende que todo cambio de bienes y servicios que se realice onerosamente tiene que estar fundado en un postulado de conmutatividad, como expresión de un equilibrio básico entre los bienes y servicios que son objeto de intercambio. Este equilibrio básico, que no cabe confundir con la determinación del precio de las cosas fuera de la dinámica del mercado (precios intervenidos o declarados judicialmente), resulta también atendible desde la fundamentación causal del contrato, y sus correspondientes atribuciones patrimoniales, cuando deviene profundamente alterado con la consiguiente desaparición de la base del negocio que le dio sentido y oportunidad.

Por tanto, más allá de su mera aplicación como criterio interpretativo, el artículo 1.289 del Código Civil, la conmutatividad se erige como una regla de la economía contractual que justifica, ab initio, la posibilidad de desarrollo de figuras como la cláusula rebus sic stantibus.

En conexión con lo afirmado, el principio de buena fe en la economía de los contratos, sin perjuicio de su aplicación como interpretación integradora del contrato (artículo 1.258 del Código Civil), y sin caer en su aplicación como mera cláusula general o cláusula en blanco de cara a la más amplia discrecionalidad o arbitrio judicial, permite una clara ponderación de los resultados que se deriven de la regla de que los pactos deben siempre ser cumplidos en sus propios términos.

En este sentido, si en virtud de la buena fe el acreedor no debe pretender más de lo que le otorgue su derecho y el deudor no puede pretender dar menos de aquello que el sentido de la probidad exige, todo ello de acuerdo a la naturaleza y finalidad del contrato; también resulta lógico, conforme al mismo principio, que cuando, fuera de lo pactado y sin culpa de las partes y de forma sobrevenida, las circunstancias que dotaron de sentido la base o finalidad del contrato cambian profundamente, las pretensiones de las partes, lo que conforme al principio de buena fe cabe esperar en este contexto, pueden ser objeto de adaptación o revisión de acuerdo al cambio operado”.

VII. CUESTIÓN SÉPTIMA

7.1.- Resolución contractual por fuerza mayor

En primer lugar, cabe destacar que en esta cuestión estaríamos, inequívocamente, frente a un supuesto de fuerza mayor. A día 5 de abril de 2020, el estado de alarma seguía vigente también en términos de limitación a la libertad de circulación, a través del establecimiento del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y siguientes. En su artículo 7.1, más concretamente, se prohíbe la realización de viajes excepto para finalidades justificadas, entre las que no puede interpretarse con certeza esté la continuación del negocio del Sr. Peláez.

Tal y como se adelantaba en la cuestión tercera, la fuerza mayor es una circunstancia que, por ser imprevisible e inevitable, imposibilita completamente el cumplimiento de una obligación. Además de esto, expone nuestro Alto Tribunal en su STS de 31 de octubre 2006, entre otras, que ha de examinarse si estamos o no ante una situación extraordinaria, inevitable e imprevisible. Es decir, si nos hallamos en presencia de una situación previsible con la suficiente antelación, lo que hubiera permitido adoptar medidas que evitasen los daños causados³⁰.

En este contexto de la COVID-19 concurren todos los requisitos mencionados: una situación cuyo origen se encuentra en una fuerza irresistible extraña al ámbito de actuación del agente, imprevisible e inevitable, y que en su caso, hace imposible el desplazamiento en avión a otro lugar.

Además, el pasado 3 de marzo de 2020 el Ministerio de Consumo de España publicó la orden rubricada “Cancelaciones de vuelos debido a la expansión del coronavirus”, a través de la cual se trasladaba a la ciudadanía la recomendación del Ministerio de Sanidad de “no viajar a las zonas afectadas a no ser que sea estrictamente necesario”.

Tras las medidas que ha puesto en marcha el Gobierno debido al estado de alarma, la Organización de Consumidores y Usuarios recuerda que es conveniente revisar los

³⁰ Ortega López-Bago, Francisco Javier. “¿Qué se entiende por Fuerza Mayor? FAQ COVID19 y RDL 8/2020”. 20 de marzo 2020. Página web de ILP Abogados, Madrid. Última consulta realizada el 16 de diciembre de 2020.

contratos de compraventa de bienes y prestación de servicios y tener en cuenta los plazos establecidos para llegar a acuerdos o resolver los contratos.

Ante la imposibilidad de realizarse la prestación por parte del vendedor o proveedor del servicio, los contratantes, proveedor de servicio y usuario disponen de 60 días para negociar desde el incumplimiento del contrato y en caso de no alcanzar ningún acuerdo, se dispone de 14 días para resolver el contrato, teniendo en cuenta que estos 14 días se quedan en suspenso durante el estado de alarma.

El vendedor o prestador del servicio puede ofrecer una alternativa (otra fecha para disfrutarlo más adelante, un bono o un vale). Si en un plazo de 60 días el usuario no acepta la alternativa propuesta, se deberá reembolsar el importe pagado a través de la misma forma de pago. Sin embargo, la empresa podrá descontar los gastos ocasionados por el reembolso, siempre que estén desglosados y que no se trate de una penalización encubierta para el usuario³¹.

Sintetizando, el Sr. Peláez no podría viajar el día 6 de abril 2020, debido a las restricciones a la movilidad y el transporte que impone el estado de alarma, y por lo tanto, tiene todo el derecho a resolver el contrato de transporte aéreo por fuerza mayor o en virtud de las directrices emitidas por el Gobierno a través de los diferentes Decretos y en las condiciones desarrolladas por el resto de la normativa.

Por lo expuesto en el artículo 36.1, del 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, el consumidor tendría derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días, deduciéndose que este plazo comenzaría a correr desde la imposible ejecución del mismo (contrato) y de la misma forma, esto se encontraría expuesto en la prórroga establecida mediante Real Decreto de 21 de abril 2020.

Ante todo, y respecto la resolución de contratos durante la duración de los efectos por la COVID-19 establece lo siguiente el Ministerio de Consumo:

“Durante la vigencia del estado de alarma o sus posibles prórrogas, se suspenden los plazos de prescripción y caducidad para el ejercicio del derecho a la resolución de los contratos, así como del derecho de desistimiento, en los supuestos legalmente previstos.

³¹ Gobantes, Rafael. “Los derechos del consumidor que han cambiado durante el estado de alarma”. 20 de abril 2020. Heraldo de Aragón Editora, S.L.U. Zaragoza. Última consulta realizada el 15 de diciembre 2020.

Igualmente, durante este periodo se suspenden los plazos de prescripción para el ejercicio del derecho de garantía del consumidor y usuario en el supuesto de falta de conformidad (garantía legal o comercial) de los productos.

Con ello, no se suspende la facultad de ejercicio de estos derechos, sino el plazo máximo para su ejercicio.

El cómputo de los plazos de prescripción y caducidad se reanudará una vez terminado el estado de alarma y sus posibles prórrogas.

En todo caso, el Ministerio de Consumo insta a las compañías, agencias, operadores y consumidores y usuarios a que actúen con flexibilidad y buena fe en las negociaciones sobre alternativas a la prestación de servicios derivadas de la situación actual provocada por el Coronavirus (COVID-19) en los supuestos previstos en esta nota o en cualquier otro que pudiese tener lugar”.

7.2.- Términos de cambio o de devolución del precio anticipado

Tal y como nos cuenta el Sr. Peláez en la redacción del caso, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, regula en su sección tercera las medidas de protección a los consumidores. En concreto, el ya mencionado artículo 36.1, por el cual se regula el derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios, que establece lo siguiente:

“Si como consecuencia de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma los contratos suscritos por los consumidores y usuarios ya sean de compraventa de bienes o de prestación de servicios, incluidos los de tracto sucesivo, resultasen de imposible cumplimiento, el consumidor y usuario tendrán derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días. La pretensión de resolución sólo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes, sobre la base de la buena fe, una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato. Las propuestas de revisión podrán abarcar, entre otras, el ofrecimiento de bonos o vales sustitutorios al reembolso. A estos efectos, se entenderá que no cabe obtener propuesta de revisión cuando haya transcurrido un periodo de 60 días desde la imposible ejecución del contrato sin que haya acuerdo entre las partes sobre la propuesta de revisión”.

Es decir, que el Sr. Peláez podría resolver el contrato si se encontrara en plazo, que como ya se ha expuesto en las conclusiones del pasado apartado lo estaría hasta de 14 días después de la imposible ejecución del mismo. En paralelo, debería negociar con la compañía aérea la devolución del importe de la cantidad anticipada a través de un bono u otro vale sustitutorio, sin que en ningún caso esto fuera compulsorio, en base a la buena fe y a la reciprocidad de intereses de las partes.

En el supuesto de que la aerolínea no hubiera cancelado el vuelo, pero el viajero se vea afectado por las medidas decretadas en el estado de alarma, las reclamaciones por posibles incumplimientos de las aerolíneas deberían dirigirse a las Administraciones de Consumo de las Comunidades Autónomas³².

Como los vuelos no han sido cancelados por la aerolínea, y es el viajero en este caso el que se ve obligado a cancelar los billetes de avión (para un viaje no estrictamente necesario) es defendible el derecho de reembolso en base a los siguientes fundamentos jurídicos:

- La situación de emergencia sanitaria mundial constituye fuerza mayor. Nos hallamos ante una circunstancia imprevisible e inevitable, que suspende la exigibilidad de la obligación de pago (artículo 1.105 del Código Civil).
- El deber inexcusable de cumplimiento de lo que hasta el 14 de marzo de 2020 era una recomendación del Ministerio de Sanidad -la de no viajar salvo que resultase estrictamente necesario-, y que desde dicha fecha constituye una prohibición, incardinada en el artículo 7 del Real Decreto 463/2020 por el que se declara el estado de alarma, en el que se establecen limitaciones a la libre circulación de las personas, con las salvedades reseñadas, *numerus clausus*, en dicho precepto.
- La doctrina *rebus sic stantibus*, que permite la revisión de los contratos por mutación sustancial y sobrevenida de las circunstancias, cuando se quiebra el equilibrio económico del contrato porque a una de las partes le resulte extremadamente gravoso su cumplimiento.

Además de lo expuesto anteriormente sobre la cláusula, cabe destacar que el TS aplica ya de forma normalizada esta figura también en casos como éste, según lo establecido por los Principios de UNIDROIT y los Principios Europeos de la Contratación³³.

También, si la empresa o servicio se niega o muestra una actitud desfavorable ante el reembolso o compensación de lo ya abonado, la OCU (en adelante, Organización de

³² Circular de la Secretaría General de Consumo y Juego de 7 de mayo 2020, sobre los “DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS ANTE LA SITUACIÓN PROVOCADA POR EL CORONAVIRUS (COVID-19)”. Ministerio de Consumo. Última consulta el 23 de diciembre 2020.

³³ Carballo Fidalgo, Olalla. “El derecho de reembolso por la cancelación de viajes ante la circunstancia imprevisible y extraordinaria de pandemia global por Covid-19”. 16 de marzo 2020. Noticias Jurídicas. Del Grupo Walters Kluwer España, 2007. Última consulta realizada el 16 de diciembre 2020.

Consumidores y Usuarios) recomienda reclamar por escrito alegando causa de fuerza mayor, puesto que desde la organización han solicitado a la Administración que la situación actual se considere como tal y que, además, las empresas de viajes no apliquen las penalizaciones de los contratos por la cancelación del servicio.

De otra manera, también se debe destacar que de la redacción del caso no se deduce que estemos ante un supuesto de viaje combinado, pero si le preguntáramos al Sr. Peláez y nos dijera, por ejemplo, que el viaje en su conjunto lo ha contratado mediante un pack o agencia, el artículo 36.4 sería el artículo aplicable en la cuestión del reembolso, y el plazo para efectuarlo sería de 60 días desde la resolución del contrato:

“En el supuesto de que se trate de contratos de viaje combinado, que hayan sido cancelados con motivo del COVID19, 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. Transcurrido el periodo de validez del bono sin haber sido utilizado, el consumidor podrá solicitar el reembolso completo de cualquier pago realizado. En cualquier caso, el eventual ofrecimiento de un bono sustitutorio temporal deberá contar con el suficiente respaldo financiero que garantice su ejecución.

No obstante lo anterior, el organizador, o en su caso el minorista, deberán proceder a efectuar el reembolso a los consumidores y usuarios en el supuesto de que estos solicitaran la resolución del contrato, de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 160 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, 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. Si 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.

El organizador o, en su caso, el minorista, procederán a efectuar los reembolsos citados anteriormente en un plazo no superior a 60 días desde la fecha de la resolución del contrato o desde aquella en que los proveedores de servicios hubieran procedido a su devolución”.

Por otro lado, si de forma posterior no se devolvieran ciertos gastos de cancelación, como ha venido ocurriendo durante esta situación con diversas aerolíneas, y si el motivo de la cancelación del viaje es la COVID-19 y la imposibilidad sobrevenida por las restricciones (por ejemplo, no el miedo a coger el avión), no se pueden cargar gastos de cancelación.

Lo que sí permite el Real Decreto es deducir aquellos gastos específicos en que hubiera incurrido la agencia, de haberse contratado así el viaje, pero han de ser justificables y desglosables ante el cliente, en este caso el Sr. Peláez. Respecto a cobrar los honorarios

de la agencia, sería discutible y habría que analizar caso por caso, dado que los gastos de cancelación previstos en condiciones normales no serían aplicables en esta situación.

Volviendo a lo esencial de la cuestión, y en definitiva, el Real Decreto se refiere a viajes que no puedan ser realizados por motivo de la COVID-19. Esto también sería importante a la hora de aceptar o no un bono para viajar de manera posterior, y hay que tener en cuenta que las aerolíneas en términos generales están ofreciendo estos bonos con un margen de uso de un año.

Por lo tanto, lo que marca la posibilidad de cancelar es que el viaje no se pueda realizar, pero hasta que no llegue la fecha del viaje, no se conocerá esa posibilidad. Es decir, lo determinante es la fecha prevista para el viaje, no la fecha de cuando se contrató. Si el viaje pudiera realizarse dentro de un año, habría que ver qué condiciones existen entonces. En la medida en que esté vigente el estado de alarma, o haya medidas que impidan la realización del viaje, entonces sí podrá exigir la devolución³⁴.

En este sentido, y como a día 5 de abril 2020 las circunstancias de la pandemia aún son muy complejas y es imposible saber a ciencia cierta cuando se podrá viajar, o cuánto durará la grave situación de pandemia y consecuentemente de estado de alarma y restricciones en la movilidad y el transporte, es posible y lícito pedir un reembolso total de la cantidad anticipada, aunque en todo caso la decisión en última instancia correspondería al Sr. Peláez, destacando siempre, que la reclamación en primera instancia debe haberse solicitado previamente en tiempo y forma.

³⁴ Canalis, Xavier. “Viajes cancelados: preguntas y respuestas sobre el nuevo Decreto-ley”. 22 de abril 2020. Página web de Hosteltur. Ideas y Publicidad de Baleares S.L. 2020. Última consulta realizada el 17 de diciembre 2020.

VIII. CUESTIÓN OCTAVA

8.1.- Posibilidad de devolución inmediata del precio anticipado de la reserva y la obligación de negociar

Tal y como ocurre en la cuestión anterior, el artículo 36 del 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, juega un papel fundamental.

Puede deducirse de la redacción del caso que debido a las restricciones que impone el estado de alarma, entre otras razones, el hotel estaría cerrado en las fechas contratadas, es decir, del 6 de abril hasta el 19 de abril. Por lo que estaríamos ante una situación algo diferente que la anterior, por encontrarse el hotel cerrado, y podría aplicarse además del 36.1 citado, el 36.2:

“En los supuestos en los que el cumplimiento del contrato resulte imposible de acuerdo con el apartado anterior, el empresario estará obligado a devolver las sumas abonadas por el consumidor o usuario, salvo gastos incurridos debidamente desglosados y facilitados al consumidor, en la misma forma en que se realizó el pago en un plazo máximo de 14 días, salvo aceptación expresa de condiciones distintas por parte del consumidor y usuario”.

El Sr. Peláez por lo tanto debería negociar con el hotel, en teoría, la devolución del precio a través de, por ejemplo, un aplazamiento en la reserva por el mismo importe, pero de no querer aceptarlo el Sr. Peláez, por la propia situación de incertidumbre o por motivos económicos sobrevenidos con la crisis causada por la pandemia en el mercado y en sus negocios, estaría en su derecho.

Por lo que, a estos efectos, el Sr. Peláez sí tendría un derecho a la devolución inmediata del precio anticipado, de no haberse llevado a cabo ya por parte del hotel.

También, deben destacarse dos cosas importantes para entender mejor las opciones del caso: en primer lugar, que de tratarse de un viaje combinado, estaríamos a lo mismo dispuesto en el citado artículo 36.4 y explicado en la cuestión anterior.

En segundo lugar, que a pesar de que es una reserva que se alarga unos días en el tiempo, el contrato, al ser de único pago y por la naturaleza del mismo, sería de tracto único, y no de tracto sucesivo.

Volviendo a la cuestión del reembolso, la OCU señala que se está en pleno derecho de solicitar la devolución íntegra del coste de los servicios cancelados. Por lo que, desde los criterios de la OCU, el Sr. Peláez respecto de su reserva con el hotel también tendría un derecho a reembolso o compensación alegando causa de fuerza mayor.

Por otro lado, en relación con la obligación del consumidor a negociar la devolución mediante un bono u otra forma legalmente establecida en el Real Decreto, ocurre que negociar no es lo mismo que aceptar.

En primer lugar, habría que tener en cuenta si se contrataron tarifas reembolsables, en cuyo caso sí se podrá solicitar la devolución del dinero sin más complicaciones, ya que se consideraría una materia tratada directamente de forma contractual, pero si se eligieron tarifas no reembolsables en cambio, sería más complicado recuperar ese dinero. Aunque, no imposible, pues como ya se ha mencionado, es el propio hotel el que está cerrado, por lo que en teoría es fácil recuperarlo si se opta por el reembolso.

Esto es, el hotel no puede obligarle a aceptar una devolución del importe en unas condiciones menos beneficiosas para el consumidor, o sin que éste de su consentimiento para que la devolución se haga en una de las formas propuestas por el hotel. En cambio, se deduce del contenido del artículo 36.1 y 36.3 del Real Decreto-ley 11/2020, que estaría al menos obligado a negociar esas condiciones, en base a la buena fe y a los intereses recíprocos.

En última instancia, y a pesar de lo establecido en el 36.1, respecto de la devolución del precio y la cancelación debería respetarse lo establecido por el Ministerio de Consumo a través de la circular de 7 de mayo de 2020 y en su caso, lo que se encontrara estipulado en la forma de reserva:

“En el caso de que se haya suspendido un evento (cultural, deportivo, etc.) o resulte imposible la prestación de cualquier tipo de servicio como consecuencia de las medidas adoptadas durante el estado de alarma (reserva de hotel, restaurante, etc.) el usuario tendrá derecho a resolver el contrato sin penalización desde la imposible ejecución del contrato y hasta 14 días naturales tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas.

El prestador del servicio podrá ofrecer una alternativa de prestación del servicio (fecha alternativa, un bono o vale sustitutorio, etc.). En el caso de que, en un plazo máximo de 60 días naturales desde la solicitud de cancelación del contrato el consumidor o usuario no acepte la alternativa propuesta, se deberán reembolsar los importes abonados en la misma forma en que se efectuó el pago. No obstante, la empresa podrá descontar los gastos ocasionados por el reembolso, que deberán estar convenientemente desglosados y que, en ningún caso, podrán suponer una penalización para el usuario.

En cualquier caso, se recomienda comprobar los términos y condiciones del contrato para verificar si estas circunstancias de cancelación están previas y si los potenciales derechos adicionales que pudiesen aparejarse a dichas cancelaciones fueran más favorables”.

IX. CUESTIÓN NOVENA

9.1.- Reembolso total por la resolución del contrato de arrendamiento de vehículo sin tener que pagar la comisión de cancelación pactada

En primer lugar, hay que destacar dos factores importantes: la oficina de la parte arrendadora Hertz en Palma de Mallorca estaría abierta pero habría una imposibilidad legal de viajar y poder recoger el vehículo alquilado, por lo que la resolución del contrato por fuerza mayor también podría operar en esta cuestión, y sería aplicable también, el artículo 36.1 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.

El problema para el Sr. Peláez en este sentido es que nos encontraríamos a 5 de abril 2020 en todo caso, un día antes de tener que recoger el vehículo alquilado, por lo que de cancelarse desde este momento (un día antes), habría una parte del importe anticipado que no podría reembolsarse.

En los términos de Hertz, que pueden observarse en su página web mismamente, se establece que si la reserva se cancela a partir del octavo día de su realización, a la cantidad a devolver se le descontará un gasto administrativo³⁵.

Hertz estaría obligada a renegociar las condiciones pactadas de cancelación, adaptándolas a la nueva situación. A esto, le serían aplicables también dos factores expuestos en cuestiones anteriores: es importante entender que, aunque sea un contrato de arrendamiento, al ser de pago único, sería de tracto único, y que, de haberse contratado como parte de un viaje combinado, habría que acudir al ya citado artículo 36.4 del Real Decreto-ley.

Por analogía, ya que se trata de un viaje y el vehículo se utilizaría como medio en el mismo, se podría tener en cuenta lo establecido por el Ministerio de Consumo para la cancelación de viajes en medios de transportes distintos al avión:

³⁵ Política de cancelación de Hertz en el sitio web. 2019. The Hertz Corporation. California, Estados Unidos, 2003. Última consulta realizada el 11 de diciembre 2020.

“En relación con los viajes por vía ferroviaria con la compañía Renfe, se recomienda consultar las medidas concretas sobre cambios y anulaciones de billetes sin coste para los viajeros habilitadas de urgencia por la compañía.

En otros supuestos, cuando el viajero no pueda llevar a cabo el viaje como consecuencia de las medidas decretadas por el estado de alarma o la compañía haya suspendido el mismo por tal motivo, tendrá derecho a resolver el contrato de transporte sin penalización en el plazo de 14 días naturales a contar desde la finalización del estado de alarma y sus prórrogas.

El transportista podrá ofrecerle una alternativa de viaje y, si en el transcurso de 60 días naturales desde la cancelación del viaje no ha habido acuerdo entre las partes sobre la alternativa ofrecida, se reembolsarán al viajero los importes abonados en la misma forma en la que se efectuó el pago. No obstante, la empresa podrá descontar los gastos originados por el reembolso, que deberán estar convenientemente desglosados y que, en ningún caso, podrán suponer una penalización para el usuario”.

Si finalmente resultara que el Sr. Peláez contrató la totalidad del viaje a través de una agencia o como viaje combinado, el Ministerio establecería lo siguiente, a todos los efectos, mediante la ya citada circular de 7 de mayo 2020:

“En el supuesto de que un viajero hubiese contratado un viaje combinado (esto es, un paquete turístico con dos o más servicios contratados para un mismo viaje) y el lugar de destino estuviese afectado por una circunstancia extraordinaria como consecuencia del coronavirus (por ejemplo, decretos u órdenes del Gobierno de España u otro gobierno prohibiendo el acceso a un lugar determinado relacionado con el viaje) o se viese afectado por las limitaciones de movimiento concretas establecidas como consecuencia de la declaración del estado de alarma, el viajero tendrá derecho a resolver el contrato antes del inicio del mismo sin pagar ninguna penalización y tendrá derecho al reembolso completo de cualquier pago realizado, pero no a una compensación adicional.

En el caso de que el organizador del viaje pudiese acreditar que no ha recibido, por parte de los otros operadores económicos incluidos en el viaje (como hoteles o aerolíneas), la devolución de los importes correspondiente a sus servicios podrá emitir un bono sustitutivo de dichos importes. El viajero tendrá un año para disfrutar de dicho bono sustitutorio, periodo tras el cual, en caso de no ser disfrutado, el organizador deberá reembolsar el importe económico correspondiente.

En cualquier caso, estos bonos deberán contar con el suficiente respaldo financiero”.

X. CUESTIÓN DÉCIMA

10.1- Aplicación de la normativa civil ordinaria al caso en ausencia del artículo 36.1 RDL 11/2020

De no haber existido la norma establecida en el artículo 36.1 del Real Decreto-Ley 11/2020, la normativa aplicable al caso habría sido la contenida en el 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 (en adelante, LGDCU) y la contenida en nuestro Código Civil, más concretamente, en todo lo relativo a supuestos de fuerza mayor.

En primer lugar, cabe destacar que si el viaje fuera combinado, además de la fuerza mayor y el derecho de desistimiento³⁶, el artículo por el que se establecerían medidas específicas para viajes combinados, antes de la promulgación del citado Real Decreto-Ley y del artículo 36, sería el artículo 160 LGDCU, concretamente el punto segundo, en el que se expone lo siguiente:

“(…) 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”.

Pero, tal y como se expone en la cuestión, estaríamos hablando en concreto del artículo 36.1, por lo que en este caso la normativa aplicable sería toda la relativa al supuesto de

³⁶ La ley de consumo define el derecho de desistimiento como la posibilidad que tiene el consumidor o usuario de dejar sin efecto el contrato celebrado, notificándoselo a la otra parte en el plazo establecido, sin necesidad de justificar la decisión y sin penalización de ninguna clase. - Consumadrid. Portal del Consumidor de la Comunidad de Madrid. Sitio web: <http://www.madrid.org/cs/Satellite>.

fuerza mayor, esencialmente en el artículo 1.105 Cc, y desarrollado en España a través de la jurisprudencia.

Como ya se ha expuesto, si la anulación se debe a causas que cumplen con los citados requisitos de fuerza mayor (por ejemplo, enfermedad o causa sanitaria, como la pandemia de la COVID-19) la persona consumidora tiene derecho a recuperar todas las cantidades pagadas sin que tampoco exista una obligación de recibir una indemnización adicional por parte de la empresa³⁷.

En este sentido, ilustra bien la sentencia de 16 de julio 2009 del Juzgado de 1ª instancia de Bilbao, en el Procedimiento 616/2009, en la que se le da la razón a una pareja por haber cancelado dos días antes un viaje alegando un supuesto de fuerza mayor ya que uno de ellos “no podía moverse” estando incapacitada por una enfermedad y que demandaba la devolución íntegra del importe anticipado más la penalización prevista por no haber realizado la devolución en plazo. Se establece lo siguiente:

“Tal es, por tanto la regla general, que permite al cliente dejar sin efecto el contrato, pero sin que tal resolución pueda realizarse de forma caprichosa o arbitraria. Se protege de tal modo a la mercantil que hubiera organizado el viaje, con el objeto de que tal resolución no le cause perjuicio económico alguno. Sin embargo, tal regla general dispone una excepción en el propio precepto, en tanto que el mismo no prevé la obligación de abonar tal indemnización cuando "tal resolución tenga lugar por causa de fuerza mayor".

Tal supuesto es el invocado por los demandantes, que sostienen que el desistimiento por su parte no atendió a una decisión arbitraria sino a razones de fuerza mayor, A tal efecto, y a fin de interpretar qué ha de entenderse por tal fuerza mayor, cabe hacer remisión art. 1.105 del Código Civil (LEG 188927), cuando se refiere a "aquellos sucesos que no hubieran podido preverse o que, previstos, fueran inevitables." Distingue así la doctrina entre los supuestos de caso fortuito y los de fuerza mayor. En este último caso se reputa que se trataría de hechos que, aun cuando fuera previsible, resultaría inevitable (...)"

La fuerza mayor es aplicable tanto en viajes únicos como en viajes combinados, por lo que, y al ser la única excepción en estos casos que establece la jurisprudencia, es la mejor opción que habría para sustituir al artículo 36.1 para el caso de la pandemia de la COVID-19, siendo también aplicable en la gran mayoría de casos actualmente por la emergencia sanitaria.

³⁷ Los Derechos de los Consumidores. Portal del Ayuntamiento de la Comunidad de Madrid. Sitio Web: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Estructura-organica-del-Ayuntamiento/OMIC>. Última consulta realizada el 17 de diciembre 2020.

No obstante, existen algunos medios jurídicos³⁸ que también entienden como aplicable a estos casos la cláusula rebus sic stantibus, por ejemplo:

“Cuando se produce una alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias concurrentes en la fecha del contrato, su cumplimiento -en este caso el pago del precio-, puede convertirse en tan oneroso para el viajero -que no recibe ninguna contraprestación, puesto que no realizará el viaje- que atenta contra las reglas generales de la contratación desde la perspectiva del principio de buena fe (artículo 7 del Código Civil) y de la reciprocidad de intereses de las partes del contrato (artículo 1.289 del Código Civil). El Tribunal Supremo aplica ya de forma normalizada esta figura, reconocida en los Principios de UNIDROIT y en los Principios Europeos de la Contratación (Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2013, 18 de enero de 2013, y 30 de junio de 2014)”.

Es por ello que en el contexto de la COVID-19, habrá que seguir esperando las diferentes resoluciones que emitan los Tribunales para conocer con precisión toda la normativa aplicable, que por el momento, se inclina a favor de la fuerza mayor.

³⁸ Vid. nota nº 33.

CONCLUSIONES FINALES

Tras el desarrollo y resolución de cada una de las cuestiones planteadas en el marco del caso expuesto, es decir, de los diferentes negocios jurídicos del Sr. Peláez y el cambio en las circunstancias derivado por el advenimiento de la pandemia de la COVID-19, las conclusiones y recomendaciones que se proponen son las siguientes, en relación con:

LA CUESTIÓN PRIMERA:

¿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?

1. El contrato de opción es un contrato de tracto único, no de tracto sucesivo, por lo que la cláusula rebus sic stantibus no sería aplicable al caso, tal y cómo han venido estableciendo los tribunales.
2. Independientemente de la COVID-19, el Sr. Peláez podría haber ejercido o no la opción y en ningún caso se le hubiese devuelto la prima, puesto que ésta correspondía a una obligación distinta que era la propia del contrato de opción, que tiene la naturaleza de un Precontrato.
3. Al no haber constancia tampoco de la existencia de una cláusula que permitiese modificar el precio de la prima en el propio contrato de opción, o de una carta de intenciones firmada por la Promotora en la que se comprometiese a ello, el Sr. Peláez en ningún caso tendría derecho a la reducción del precio de la opción.

LA CUESTIÓN SEGUNDA:

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

1. La cláusula *rebus sic stantibus* en este caso tampoco es aplicable por la misma razón que en la cuestión primera: se trata de un contrato de tracto único, que además, posee la naturaleza de un auténtico Precontrato, diferente del contrato de compraventa. En este sentido, es esencial las consideraciones del Tribunal Supremo acerca de los requisitos y las circunstancias para que pudiera aplicarse, de forma especialísima, en tracto único, peor no se da el caso.
2. Debe respetarse el principio general de la contratación *pacta sunt servanda*. Los contratos son obligatorios, tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse en los términos establecidos por los mismos, tal y como expresa el artículo 1.091 Cc. No concurre ninguna excepción para que pudiera modificarse o resolverse unilateralmente, esto es, no se entiende que se haya pactado desistimiento unilateral, la *rebus sic stantibus* no es aplicable y tampoco los términos del 1.124 Cc acerca de la resolución de contratos.
3. La única forma de poder acceder a una reducción en el precio de ejercicio de la opción es, o bien llegar a un acuerdo con la Promotora, de forma amistosa, o persuadirles en última instancia de que la Promotora, al igual que el Sr. Peláez, también es una profesional del sector y seguramente contase con expertos en el mercado que podrían haberle advertido de la caída de precios que se avecinaba, y en este sentido podría cuestionarse su buena fe y el respeto a los usos mercantiles a la hora de haber establecido un precio u otro para el ejercicio de la opción.

LA CUESTIÓN TERCERA:

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

1. Respecto de la jurisprudencia, el aplazamiento del pago por fuerza mayor se ha venido aceptando en varias sentencias respecto de arrendamientos urbanos (tracto sucesivo), así como la renegociación de condiciones sustanciales, pero es cierto que aún no hay un pronunciamiento general y aplicable al caso de contratos de compraventa o de tracto único por lo que en todo caso cabe esperar que en los próximos tiempos conozcamos más acerca de este tema, por si acaso hubiera una evolución al respecto.
2. Por ende, si puede interpretarse que las condiciones que contiene y que prorroga son las mismas, estaríamos legalmente ante un supuesto de fuerza mayor, pero para estar seguros, el Sr. Peláez debería asegurarse de que ha hecho todo lo que ha podido por estar ahí ese día, personalmente, o encontrando un representante mediante alguna otra de las instituciones jurídico-civiles disponibles y establecidas legalmente, que sí pudieran estarlo.

LA CUESTIÓN CUARTA:

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

1. No aconsejaría al Sr. Peláez solicitar la resolución del contrato de opción de compra, ya que en general no se ha venido aceptando cuando se realiza de forma unilateral y sin preestablecerse como condición contractual en ningún caso, ni tampoco para contratos de tracto único en casos más concretos, como ya se ha explicado anteriormente, ni podría aplicarse tampoco la teoría de la base del negocio, por la misma razón, porque no es de tracto sucesivo.

2. En todo caso si no puede probarse que exista alguno de los supuestos como los contenidos en el artículo 1.105 Cc, la fuerza mayor o el caso fortuito, debe respetarse el principio pacta sunt servanda.
3. La cláusula rebus sic stantibus no es aplicable, y tampoco lo es el artículo 1.124 Cc, ya que la Promotora ha cumplido sus obligaciones en todo momento y por otro lado, que no se ha establecido en el contrato de opción una cláusula que cubriera el supuesto de resolución contractual por esta vía y de forma previa al advenimiento de la situación.

LA CUESTIÓN QUINTA:

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

1. Aunque no tuviera a nadie de confianza en Tenerife, podría buscarlo, sin que éste tuviera tanta responsabilidad y otorgarle un poder como mandatario legal, diferente a la representación, para luego el ratificar en la Notaría de Madrid. Igualmente, deben tenerse en cuenta las consecuencias y la responsabilidad de dejar el negocio en manos de una tercera persona desde una perspectiva legal.
2. De otro lado, la Promotora debería estar conforme con esta forma de otorgar el consentimiento, aunque se presume que no pondrían ninguna traba con tal de asegurar que el negocio se lleve a cabo en tiempo y forma, puesto que de no ser así, saldrían perdiendo ambas partes.
3. De no comparecer ni personalmente ni mediante alguna de las fórmulas de representación perdería la opción de compra además del dinero ya anticipado.

LA CUESTIÓN SEXTA:

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

1. La rebus sic stantibus sí es aplicable en este caso pues hablamos de un contrato de tracto sucesivo, al ser de arrendamiento, y realizarse las prestaciones a cambio periódicamente. Además, concurren una serie de circunstancias que permiten su aplicación por ser un contexto excepcional.
2. Es posible que en este sentido, pudiese tener lugar un reequilibrio en las condiciones económicas del contrato, basándonos sobre todo en la doctrina sobre la excesiva onerosidad contractual.
3. En todo caso, reclamaría daños y perjuicios al resto de clientes chinos que tuviesen contratos firmados, y el porcentaje de reducción del precio con el cliente que queda, lo negociaría e iría disminuyendo anualmente en función del mercado.

LA CUESTIÓN SÉPTIMA:

¿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?

1. Aunque exista un supuesto de fuerza mayor y pudiera ejercerse el derecho del 36.1, del 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, se debe resolver el contrato durante un plazo de 14 días desde la imposible ejecución del mismo siempre que se mantenga la vigencia de las medidas adoptadas que hayan motivado la imposibilidad de su cumplimiento,

teniendo de la misma forma, derecho al reembolso del pago anticipado por los billetes.

2. También se debería tener en cuenta según el mencionado artículo, 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.
3. Si el Sr. Peláez pudiera posponer el viaje a otra fecha y siguiera interesado en realizar el viaje aunque fuera de forma posterior, la aceptación de un bono sería lo más sencillo, pero en todo caso tendría el derecho a exigir un reembolso por la totalidad de los billetes.
4. Establece la circular del Ministerio de Consumo de 7 de mayo 2020 que si nos han cancelado el vuelo como consecuencia de la pandemia, tendremos derecho a una de las siguientes opciones, cuatro en total, medidas que también suscriben la OCU y FACUA: bono de un año de vigencia para consumidores afectados, reembolso del importe del billete transporte alternativo hasta el destino final lo antes posible, o transporte alternativo en una fecha posterior a conveniencia del pasajero.

LA CUESTIÓN OCTAVA:

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

1. Respecto de los criterios establecidos por la OCU y el artículo 36 del Real decreto-ley de 31 de marzo, el consumidor podría acceder a la devolución íntegra del precio en alguna de las formas que establece la citada circular del Ministerio de Consumo de 7 de mayo 2020 para reservas en hoteles, aunque estaría obligado a negociar primero la forma.

2. La decisión de aceptar o no el bono corresponde al consumidor. Si el cliente se niega a aceptar el bono, la empresa turística tiene la obligación de proceder al reembolso en efectivo.

LA CUESTIÓN NOVENA:

¿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?

1. En primer lugar se deben tener en cuenta los términos de contratación que publica la empresa, en el que se establece que por cancelaciones después de 8 días se descontará de la devolución lo que corresponda a gastos de administración.
2. En todo caso puede resolverse en virtud de lo establecido en el citado artículo 36.1 y mediante la circular del Ministerio de Consumo, en los términos que se presumen aceptados en el momento de la reserva.

LA CUESTIÓN DÉCIMA:

¿Cuál habría sido la solución aplicando las normas civiles ordinarias, en ausencia del artículo 36.1 RDL 11/2020?

1. El supuesto de fuerza mayor establecido en el artículo 1.105 Cc en definitiva, protege a los consumidores y usuarios de aquellas situaciones inevitables e imprevisibles que pueden surgir en un contexto sanitario o accidental y a su vez, acota las situaciones en las que puede aplicarse para defender también el interés de las empresa de transporte, hospedaje o viajes.

2. Para viajes combinados, también puede acudir al artículo 160 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

No obstante, y en conjunto con las conclusiones finales de las diez cuestiones, se debe actuar sabiendo que aún seguimos inmersos en la crisis provocada por la pandemia y con medidas establecidas en conjunto con el estado de alarma, por lo que, aún no conocemos las verdaderas dimensiones de la misma ni los criterios que van a establecer de forma definitiva nuestros Tribunales en los próximos meses y años.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que esta situación ha dificultado los negocios y la situación tanto de personas físicas como de empresas y sociedades, y deben de resolverse los conflictos de una forma lo más equilibradamente posible entre las partes y siempre de acuerdo con la normativa aprobada en el último año y con ayuda de la jurisprudencia establecida.

BIBLIOGRAFÍA

Referencias obtenidas en internet: bases de datos, blogs jurídicos, noticias jurídicas, portales oficiales

- Arpal Andreu, Jorge. “Opción de compra”. 1 de junio 2007. Noticias jurídicas, del Grupo Walters Kluwer España, 2007. Última consulta realizada el 10 de octubre 2020.
- Asurmendi Sanciónena, Camino. “Ejercicio de la opción”. vLex, 1998. Última consulta realizada el 15 de noviembre 2020.
- Asurmendi Sanciónena, Camino. “La extinción de la opción de compra”. vLex, 1998. Última consulta realizada el 29 de noviembre 2020.
- Bertolá Navarro, Iciar. “La acción resolutoria del artículo 1.124 del Código Civil. Requisitos y efectos”. 28 de octubre 2013. Editorial jurídica Sepin S.L. 1982. Las Rozas, Madrid. Última consulta realizada el 30 de noviembre 2020.
- Canalis, Xavier. “Viajes cancelados: preguntas y respuestas sobre el nuevo Decretoley”. 22 de abril 2020. Página web de Hosteltur. Ideas y Publicidad de Baleares S.L. 2020. Última consulta realizada el 17 de diciembre 2020.
- Carballo Fidalgo, Olalla. “El derecho de reembolso por la cancelación de viajes ante la circunstancia imprevisible y extraordinaria de pandemia global por Covid-19”. 16 de marzo 2020. Noticias Jurídicas. Del Grupo Walters Kluwer España, 2007. Última consulta realizada el 16 de diciembre 2020.
- Carrasco Perera, Ángel. “Rebus sic stantibus sigue sin tener buena acogida en la jurisprudencia del Tribunal Supremo”. 21 de abril 2020. Página web de Gómez Acebo y Pombo, 2020. Madrid. Última consulta realizada el 18 de noviembre 2020.
- “Circulares: CORONAVIRUS Y CONTRATOS MERCANTILES”. 18 de marzo 2020. Equipo de redacción de BDO España. Página web de BDO Abogados y Asesores Tributarios, S.L.P. Madrid. Última consulta realizada el 29 de noviembre 2020.
- “Cláusula rebus sic stantibus”. El equipo de redacción de guías jurídicas de Wolters Kluwer España. Fundación Wolters Kluwer, 2007. Última consulta realizada el 13 de octubre de 2020.

- Consumadrid. Portal del Consumidor de la Comunidad de Madrid. Sitio web: <http://www.madrid.org/cs/Satellite>.
- “Contrato de opción de compra”. El equipo de redacción de guías jurídicas de Wolters Kluwer España. Fundación Wolters Kluwer, 2007. Última consulta realizada el 10 de octubre de 2020.
- “Contrato de tracto sucesivo”. El equipo de redacción de guías jurídicas de Wolters Kluwer España. Fundación Wolters Kluwer, 2007. Última consulta realizada el 13 de diciembre de 2020.
- “El TS fija doctrina sobre la caracterización y régimen jurídico de la cláusula rebus sic stantibus”. Equipo de redacción de Noticias Jurídicas. 25 de julio 2014. Del Grupo Walters Kluwer España, 2007. Última consulta realizada el 15 de diciembre 2020.
- “Exención o renegociación contractual ante COVID-19: perspectiva internacional”. Equipo de ECIJA. 2020. Página web de ECIJA abogados, 1997. Madrid. Última consulta realizada el 25 de noviembre 2020.
- García-Boente Dávila, Gerardo. “Fuerza mayor y cláusula Rebus Sic Stantibus” 14 de abril 2020. NotariosyRegistradores.com, 2014. Última consulta el 26 de noviembre 2020.
- Gobantes, Rafael. “Los derechos del consumidor que han cambiado durante el estado de alarma”. 20 de abril 2020. Heraldo de Aragón Editora, S.L.U. Zaragoza. Última consulta realizada el 15 de diciembre 2020.
- Hernández, Joaquín y Triguero, Beatriz. “Los jueces blindan a los inquilinos comerciales ante los impagos de la renta por la covid”. 12 de octubre 2020. Periódico digital Voz Pópuli, sección de economía. 2011. Última consulta realizada el 29 de noviembre 2020.
- Los Derechos de los Consumidores. Portal del Ayuntamiento de la Comunidad de Madrid. Sitio Web: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Estructura-organica-del-Ayuntamiento/OMIC>. Última consulta realizada el 17 de diciembre 2020.
- “Los usos del comercio”. Equipo de redacción de Iberley. Página web de Iberley Información Legal, S.L. 2003. Última consulta realizada el 20 de noviembre 2020.

- Ortega López-Bago, Francisco Javier. “¿Qué se entiende por Fuerza Mayor? FAQ COVID19 y RDL 8/2020”. 20 de marzo 2020. Página web de ILP Abogados, Madrid. Última consulta realizada el 16 de diciembre de 2020.
- “Pacta sunt servanda”. Equipo de redacción de Conceptos Jurídicos.com. Propiedad de HGAR Digital SL, 2018. Última consulta realizada el 6 de noviembre 2020.
- Política de cancelación de Hertz en el sitio web. 2019. The Hertz Corporation. California, Estados Unidos, 2003. Última consulta realizada el 11 de diciembre 2020.
- “¿Qué son las causas de fuerza mayor y cuándo se pueden aplicar?”. Equipo de Redacción de Legálitas. 13 de febrero 2020. Página web de Legálitas seguros. Última consulta realizada el 25 noviembre 2020.
- “Rebus sic stantibus y Pacta sunt servanda”. Redacción del equipo jurídico de Servilegal Abogados. 25 de marzo 2020. Página Web del Grupo Servilegal Abogados. Madrid, 2013. Última consulta realizada el 14 de diciembre 2020.
- “Resolución de contratos”. El equipo de redacción de guías jurídicas de Wolters Kluwer España. Fundación Wolters Kluwer, 2007. Última consulta realizada el 10 de diciembre de 2020.
- Rosales, Francisco. “Mandatario Verbal”. 27 de junio 2016. Página Web del Notario Francisco Rosales. Sevilla, 2013. Última consulta realizada el 28 de noviembre 2020.
- Térmens, Josep. “Lo que dice el Tribunal Supremo sobre la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus en los contratos de arrendamiento”. 21 de septiembre 2020. Página web de Abogado Arrendamientos. Barcelona, 2009. Última consulta realizada el día 13 de diciembre 2020.

Referencias Legislativas

- Circular de la Secretaría General de Consumo y Juego de 7 de mayo 2020, sobre los “DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS ANTE LA SITUACIÓN PROVOCADA POR EL CORONAVIRUS (COVID-19)”. Ministerio de Consumo. Última consulta el 23 de diciembre 2020.

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Gaceta de Madrid núm. 206 de 25 de julio 1889. Actualizado el 23 de diciembre de 2020 través de la publicación del BOE nº 334.
- 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.
- 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.

Referencias Jurisprudenciales

- SAP M de 26 de abril 2016. Sección 21. Nº 164/2016. Nº recurso 210/2015. Fundamento jurídico segundo. Ponente: Guillermo Ripoll Olazábal.
- STS de 22 de abril 2004. Sala Primera de lo Civil. Nº 313/2004. Nº recurso 1620/1998. Fundamento jurídico tercero. Ponente: Pedro González Poveda.
- STS de 17 de junio 2008. Sala Primera de lo Civil. Nº 543/2008. Nº recurso 1201/2001. Fundamento jurídico tercero. Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos.

Referencias Doctrinales

- Albiñana Cilveti, Ignacio. “LA RECIENTE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DE LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS Y SU APLICACIÓN A LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS”. 18 de septiembre 2018. Páginas 115-116. Uría Menéndez. Madrid. Última consulta realizada el día 8 de diciembre 2020.
- Chamie, José Félix. “Equilibrio contractual y cooperación entre las partes: El deber de revisión del contrato”. 2008. Revista de Derecho Privado, nº13. Págs. 123-124. Última consulta realizada el 15 de diciembre 2020.
- Leonseguí Guillot, Rosa Adela. “Contrato de opción y circunstancias sobrevenidas”. Artículo contenido en la revista Crítica de Derecho Inmobiliario. ISSN 0210-0444, Año nº 88, Nº 733, 2012, págs. 2892-2915. Base de Datos de DIALNET. 2001. Última consulta realizada el 1 de diciembre 2020.

- Memento Práctico de Acceso a la Abogacía. 2020. Ediciones LEFEBVRE y la Universidad Pontificia de Comillas. Madrid.

-Restrepo Rivera, José Maximiliano. “¿Es posible la resolución unilateral en España?”. 14 de julio 2017. págs. 323-328. Revista CES DERECHO. Última consulta realizada el día 30 de noviembre 2020.