

DICTAMEN JURÍDICO

TFM MUAA-Derecho de las Relaciones Jurídico-Privadas

Laura Padilla Rodríguez

11 de enero de 2021



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

Tutor: D. Fernando Bedoya

RESUMEN

La situación provocada por la COVID-19 ha supuesto un impacto para los contratos celebrados antes de la pandemia. El presente dictamen jurídico pretende ofrecer las distintas posibilidades que se le presentan a un optante cuyo plazo del contrato de opción de compra venció en mitad del estado de alarma. Se realiza un estudio jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus* y su aplicabilidad al caso desde diferentes perspectivas. El objeto de la segunda parte del dictamen es un análisis sobre la situación de los consumidores y usuarios ante la imposibilidad de realizar los servicios que habían contratado y que el estado de alarma impidió. Asimismo exponer la nueva regulación que aporta el artículo 36 del RDL 11/2020 sobre la facultad de resolución de la que disponen los consumidores y usuarios ante esta nueva situación.

PALABRAS CLAVE

Contrato de opción de compra. COVID-19. Cláusula *rebus sic stantibus*. Teoría de la base del negocio. Rebaja del precio. Resolución. Contratos de consumo.

ABSTRACT

The situation caused by COVID-19 has impacted pre-pandemic contracts. This legal opinion is intended to offer the range of possibilities available to an applicant whose term of the purchase option contract expired in the middle of the alarm state. A jurisprudential study of the *rebus sic stantibus* clause and its applicability to the case is carried out from different perspectives. The object of the second part of the opinion is an analysis of the situation of consumers and users in the face of the impossibility of fulfilling the services that had been hired and that the state of alarm prevented. It also explains the new regulation provided by Article 36 of RDL 11/2020 on the right of consumers and users to resolve this new situation.

KEY WORDS

Purchase option contract. COVID-19. *Rebus sic stantibus* clause. Theory of the base of the business. Price reduction. Resolution. Consumption contracts.

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	4
ANTECEDENTES.....	5
ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS	7
PRIMERA PARTE: Contrato de opción de compra. Modificación, prórroga o resolución.	7
A) Posibilidades de reducción del precio de la opción de compra y del ejercicio de la opción por el cambio significativo de las circunstancias en relación con los clientes chinos o por la caída de los precios en el mercado inmobiliario donde se sitúan los inmuebles.	7
B) Sobre la existencia de un derecho de a extender el ejercicio del derecho de opción de compra.	21
C) Resolución del contrato de opción de compra.	23
D) Posibilidades ante la ausencia de D. Antonio en la Notaría para la firma de la escritura pública de compraventa.	26
E) Sobre la viabilidad de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> para una bajada del precio del arrendamiento en un 30%.	29
SEGUNDA PARTE: Cancelaciones durante la vigencia del estado de alarma. Nueva regulación en el derecho de consumidores y usuarios.	33
A) Cuestiones previas	33
B) Derecho a resolver el contrato de transporte aéreo y la devolución del precio 35	
C) Derecho a la devolución inmediata del precio anticipado de la reserva del hotel. Existencia o no de una obligación de negociación a una devolución del precio mediante bono. 38	
D) Derecho a resolver el contrato de alquiler de vehículo y a obtener el reembolso pleno de lo pagado, pese al pacto de comisiones por cancelación	40
E) Normativa aplicable antes de la entrada en vigor del artículo 36.1 del RD 11/2020.	43
CONCLUSIONES.....	45
BIBLIOGRAFÍA	47

ABREVIATURAS

A	Auto
CC	Código Civil
JPI	Juzgado de Primera Instancia
JPII	Juzgado de Primera Instancia e Instrucción
PECL	Principios de Derecho Europeo de Contratos
RD 463/2020	Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19
RDL 11/2020	Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19
RN	Reglamento de la organización y régimen del Notariado
S	Sentencia
TMA	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
TRLGDCU	Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias
TS	Tribunal Supremo

ANTECEDENTES

Con motivo del encargo recibido por D. Antonio Peláez, para la elaboración de un informe jurídico, en relación con los asuntos que nos plantea y una vez estudiada la documentación aportada por el mismo, elaboramos el presente dictamen sobre la base de los siguientes antecedentes:

- I. Don Antonio Peláez, con nacionalidad española y residencia habitual en el municipio de Madrid, se dedica a la inversión en el sector inmobiliario. Su intención era la compraventa de unos bienes inmuebles sitios en las Islas Canarias, para su posterior venta a personas residentes en China.
- I. Una vez había contactado con potenciales clientes en China, se mostró interesado en la adquisición de diez de los veinte bienes inmuebles sitios en Tenerife pertenecientes a la promotora denominada El Ladrillo del Paraíso, S.L.
- II. El día 7 de marzo de 2020 se eleva a escritura pública la opción de compra otorgada al señor Peláez cuyo plazo queda fijado en dos meses por diez inmuebles unifamiliares. El precio pagado fue de 1 millón de euros. El día 7 de mayo de 2020 fue la fecha fijada para la compraventa y el precio fijado para su ejercicio, 10 millones de euros adicionales. Este precio supondría un descuento de 1 millón de euros sobre el precio inicial de 1.2 millones por vivienda.
- III. El día 7 de marzo el señor Peláez realizó una reserva de vuelos destino Palma de Mallorca para el día 6 de abril. En la misma fecha alquiló un vehículo a la empresa Hertz cuya recogida se efectuaba en el aeropuerto, aportando la información sobre su vuelo a la mencionada empresa. Por último, reservó, con pago adelantado, una habitación de hotel de lujo cuya fecha de entrada era el 6 de abril y de salida el 19 de abril.

- IV. Por la misma fecha firmó con cinco clientes residentes en China cinco contratos de arrendamiento por un plazo de diez años para cinco de las diez viviendas objeto de la opción de compra.
- V. El 14 de marzo de 2020 tiene lugar la declaración del estado de alarma en España, por el cual queda prohibido los desplazamientos sin razones justificadas, entre las que no se engloba el viaje de D. Antonio.
- VI. A causa de la crisis económica desencadenada por la crisis sanitaria del COVID-19, el señor Peláez es informado por su asesor inmobiliario del descenso de demanda de los inmuebles sitios en Tenerife, por lo que el precio ha descendido un 30%. Sin embargo, ELP rechaza una revisión del precio del contrato de compraventa, así como una resolución del contrato de opción de compra, manteniendo el 7 de mayo de 2020 como fecha para la realización del derecho de compraventa de los bienes inmuebles.
- VII. El día 7 de mayo, ante la imposibilidad de desplazamiento de D. Antonio y la ausencia de una persona que pueda representarle, el contrato de compraventa no queda firmado.
- VIII. Cuatro de los clientes residentes en China desisten del contrato de arrendamiento ante la incertidumbre de la pandemia en España. El quinto cliente, solicita una reducción del 30% en el precio por la invocación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS

PRIMERA PARTE: Contrato de opción de compra. Modificación, prórroga o resolución.

A) Posibilidades de reducción del precio de la opción de compra y del ejercicio de la opción por el cambio significativo de las circunstancias en relación con los clientes chinos o por la caída de los precios en el mercado inmobiliario donde se sitúan los inmuebles.

Para analizar las opciones que D. Antonio tiene de reducir el precio de la opción de compra (1 millón de euros) o del ejercicio de la opción (10 millones de euros) por el cambio significativo de las circunstancias derivado de la COVID-19, se ha de analizar la evolución en la jurisprudencia de la cláusula *rebus sic stantibus* y su aplicabilidad a los dos supuestos enunciados.

1. La evolución de la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*

La doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus* hace referencia a una institución relevante en nuestro derecho interno, pero que, sin embargo, no encuentra regulación en nuestro derecho positivo, sino que tuvo su origen en la doctrina y ha sido desarrollado por la jurisprudencia. Supone una excepcionalidad al principio *pacta sunt servanda* y la doctrina jurisprudencial de esta figura jurídica se ha dividido, hasta la fecha, en tres etapas diferentes:

En un principio, desde los años 40, y durante décadas, fue aplicada de forma muy restrictiva y cautelosa, dado el principio general, contenido en el art. 1091 CC, de que los contratos deben ser cumplidos. Se exigían los siguientes requisitos enunciados de forma clara en la STS de 10 de diciembre de 1990, RJ 1990\9927:

“El desequilibrio entre las recíprocas prestaciones que se produce en los contratos a largo plazo o de ejecución diferida a consecuencia de la constante pérdida del valor adquisitivo de la moneda, ha pretendido corregirse a través de distintos medios jurídicos como son la aplicación de la implícita cláusula «rebus sic stantibus et aliquid novo non emergentibus» (...); la reiterada jurisprudencia de

esta Sala viene admitiendo la aplicabilidad de la cláusula «rebus sic stantibus» si bien de forma restrictiva por afectar al principio general «pacta sunt servanda» y al de seguridad jurídica recogidos en los arts. 1091 y 1258 del Código Civil, por lo que, a partir de la sentencia de 13 de junio de 1944 (RJ 1944\893 y RJ 1944\893 bis), se establecen como requisitos imprescindibles para su aplicación:

1.º una alteración extraordinaria de las circunstancias al momento de cumplir el contrato, con relación a las concurrentes al tiempo de su alteración;

2.º desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes y derrumbe del contrato por aniquilamiento de las prestaciones;

3.º que todo ello acontezca por la supervivencia de circunstancias radicalmente imprevisibles;

y 4.º que se carezca de otro medio para remediar y salvar el perjuicio”

En esta primera etapa, el Tribunal Supremo mantuvo un criterio muy estricto para su utilización pues exigía una alta intensidad para aplicar los requisitos enunciados en esta sentencia, lo cual provocó que en muy pocas ocasiones y de manera excepcional fuera aplicada. Especialmente, se exigía que el cambio de circunstancias que se produce al cumplimiento del contrato fuera de gran magnitud, así como, exigiendo que la imprevisibilidad del cambio que había acaecido fuera drástica (Gregoraci, 2020).

Posteriormente, las sentencias TS 333/2014 de 30 de junio (RJ2014/3526), TS 591/2014 de 15 de octubre (RJ 2014\6129), y TS 64/2015 de 24 de febrero (RJ 2015\1409) normalizaron y modernizaron la regla, con los siguientes requisitos:

“La posible alteración causal del contrato, se realiza de un modo objetivado mediante el recurso concorde de dos criterios de concreción de dicha tipicidad (...):

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

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

Por su parte, 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" (...):

-El cambio o mutación, configurado como riesgo, debe quedar excluido del "riesgo normal" inherente o derivado del contrato." Este cambio derivaba principalmente del contexto económico que tenía lugar en España "Ello se traduce, a diferencia de la doctrina jurisprudencial anterior, en la estimación, como hecho notorio, de que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido."

A pesar de que la crisis económica comenzó en 2008, no fue hasta el año 2012 que los tribunales empezaron a aceptar la misma como un hecho que había producido una irrupción en los contratos de tracto sucesivo. La STS 820/2013 de 17 enero (RJ 2013\1819) reconoció por primera vez que los graves efectos derivados de la crisis económica pueden suponer una alteración de las circunstancias: *"Antes bien, una recesión económica como la actual, de efectos profundos y prolongados, puede calificarse, si el contrato se hubiera celebrado antes de la manifestación externa de la crisis, como una alteración extraordinaria de las circunstancias, capaz de originar, siempre que concurren en cada caso concreto otros requisitos como aquellos a los que más adelante se hará referencia, una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las correspondientes prestaciones de las partes, elementos que la jurisprudencia considera imprescindibles para la aplicación de dicha regla."*

En definitiva, se enuncian en esta etapa unos criterios que aplican la teoría de la base del negocio como cauce interpretativo, obteniendo su fundamento último en la regla de la conmutatividad y en el principio de buena fe.

Por último, la tercera etapa, en la que desde el año 2019 se produce un retorno a las primeras décadas, con una aplicación restrictiva y en la que solo se aplica a contratos de tracto sucesivo de larga duración. La reciente STS 156/2020 de 6 de marzo (RJ 2020\879) publicada días antes de la entrada en vigor del estado de alarma, lo aclara:

“Es condición necesaria para la aplicación de la regla "rebus" la imprevisibilidad del cambio de circunstancias. (...)

El cambio de estas características que, bajo las premisas que establece la jurisprudencia, podría generar un supuesto de aplicación de la regla de la rebus sic stantibus es más probable que se dé en un contrato de larga duración, ordinariamente de tracto sucesivo. Pero no en un supuesto, como el presente, de contrato de corta duración, en el que difícilmente puede acaecer algo extraordinario que afecte a la base del contrato y no quede amparado dentro del riesgo propio de ese contrato.”

En la actualidad, es evidente que a causa del contexto sumamente excepcional que ha venido producido por el COVID-19, la alegación de la cláusula haya resurgido con más intensidad que nunca. Se ha de tener presente por su similitud, la segunda etapa, en la que se apreció que las diferentes consecuencias derivadas de la crisis económica comenzada en 2008 pudieran servir como presupuesto para la revisión de los contratos siempre que se hubieran celebrado antes del inicio de esta crisis y fueran bien de larga duración o bien de ejecución diferida (GARCÍA CARACUEL, 2013). Sin embargo, y como ya fue puesto de manifiesto en esta etapa, no puede invocarse la crisis que ha surgido a consecuencia del COVID-19 como único motivo para la aplicabilidad automática de la cláusula, sino que se ha de estar también al cumplimiento de los requisitos (STS 591/2014 de 15 de octubre de 2014 (RJ 2014\6129)):

- a) “Alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir con el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración;*
- b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y*
- c) que todo ello acontece por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles”*

2. La cláusula *rebus sic stantibus* en el contrato de opción de compra

El contrato firmado entre D. Antonio y El Ladrillo del Paraíso, S.L. fue un contrato de opción de compra, “*figura «sui generis»*”¹, que no encuentra regulación en nuestro Derecho positivo, y ha venido siendo definido jurisprudencialmente:

“La opción de compra constituye esencialmente un precontrato o promesa unilateral de contrato por parte del vendedor de modo que es el optante el que adquiere únicamente la facultad de decidir sobre la exigencia de cumplimiento de la venta proyectada y es ese consentimiento del optante el decisivo para que el contrato quede perfeccionado, si bien sujeto al plazo de ejercicio pactado de modo que, transcurrido el referido plazo, la opción queda extinguida y el comprador pierde su derecho...” (STS 607/2009 de 22 de septiembre (RJ 2009\4595)).

En relación con la cláusula *rebus sic stantibus* la jurisprudencia ha sido muy restrictiva con su aplicación negándose a la misma. Hay autores que han expuesto la dificultad de la aplicabilidad de la cláusula al contrato de opción de compra, por no ser un contrato de tracto sucesivo, aunque existe una dilación en el tiempo entre el momento que la opción queda establecida y en el cual queda ejercida; por poderse establecer una cláusula en el contrato que permita la variación del valor de las prestaciones, en este caso, la del precio; la dificultad de justificar la imprevisibilidad cuando el derecho de opción de compra coloca a su titular en una situación de libertad que le permite elegir entre dos opciones y es, además, el concedente quien se encuentra situado en la incertidumbre; el propio riesgo implícito en un contrato temporal en el que las partes han asumido obligaciones que quedan diferidas en el tiempo en el que pueden variar el valor del mercado...(LEONSEGUI, 2012).

El Tribunal Supremo no ha tenido muchas oportunidades de resolver esta cuestión, en comparación con otro tipo de contratos. Sin embargo, es preciso realizar un pequeño repaso de las razones que han llevado a la jurisprudencia a inadmitirla:

¹ STS 552/2010 de 17 septiembre (RJ 2010\8865)

- La STS de 26 octubre 1990 (RJ 1990\8049) desestimó una moderación del contrato, por estimar que no se cumplían los requisitos jurisprudenciales para su aplicación, al no haberse producido una desproporción entre las prestaciones y ser la voluntad de las partes la de no haber dejado como variable el precio del objeto del contrato.

- La STS de 24 junio 1993 (RJ 1993\5382) entendió que no se daban los presupuestos por haberse producido una nueva situación urbanística al existir un riesgo o *aleas* en el propio contrato: “«Somosaguas Sur SA», tenía un perfecto y detallado conocimiento de la situación urbanística de las fincas objeto del contrato, asumiendo cierta alea o albur, cuyos efectos se tratan de paliar con la condición suspensiva, la devolución en caso de no consumarse la compraventa de la cantidad entregada, (...) todo lo cual revela que no puede hablarse de verdadero derrumbamiento del contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, ni de sobreviniencia de circunstancias radicalmente imprevisibles, ni de que se carezca de medios para salvar el perjuicio, pues lo que se pretende realmente es un nuevo contrato al solicitar que se fije nuevo precio y que valga la opción ejercitada de modo diferente a lo convenido, con alteración del principio «pacta sunt servanda» y de la seguridad jurídica, dejando el cumplimiento del celebrado al arbitrio de uno de los contratantes, razones todas que obligan a contemplar la cláusula rebus sic stantibus con gran cautela.”

- En la STS 53/1994 de 4 febrero (RJ 1994\910) fue rechazada pues no se producía un desequilibrio o alteración extraordinaria de las circunstancias cuando “una cláusula pactada de actualización de las prestaciones” estaba prevista en el propio contrato.

- Más recientemente, la STS 711/2013 de 27 noviembre (RJ 2013\7874) entendió que para producirse una revisión contractual era necesario la imprevisibilidad en la alteración de las circunstancias “lo que no acontece cuando la incertidumbre constituye la base determinante de la regulación contractual. (...) la recurrente conocía, al contratar, la indefinición de la situación urbanística de la finca y, al regular las condiciones por las que la opción sería onerosa, no introdujo ninguna previsión acomodada al desenvolvimiento futuro de aquella.”

- En el mismo sentido, por faltar el requisito de imprevisibilidad, se pronunció tanto el ATS de 13 marzo 2012 (JUR 2012\110865) como el ATS de 8 abril 2014 (JUR 2014\114090) “...cuando se produjo la última prórroga de la opción de compra, es decir cuando la misma tiene lugar ya sabe la parte actora y compradora que legalmente la promoción urbanística proyectada no iba a poder llevar a cabo ” , por lo que si se tiene en cuenta la interpretación de los contratos que efectúa la AP, (...) en cuanto no se cumplen los requisitos de imprevisibilidad que exige la doctrina rebus sic stantibus.”.

3. Aplicación de la cláusula al contrato suscrito por las partes

En primer lugar, la cláusula está pensada, como se ha mencionado, para los contratos de tracto sucesivo, entre los que no nos encontramos, aunque la perfección de la opción se produce cuando el optante acepta, pero también para aquellos contratos de tracto único pendientes de ejecución. Con estos últimos, se ha de identificar al contrato de opción de compra, pues su ejecución “*instantánea, pero diferida*”² le permitiría cumplir con este requisito exigido por la jurisprudencia, pudiéndose aplicar tanto a contratos de compraventa cuyo pago del precio se ha aplazado, como a contratos de opción de compra (ESTRUCH, 2020). El aplazamiento del pago permite que exista la posibilidad de que al ejercitarse la opción se haya producido el evento imprevisible que lo haga excesivamente oneroso (AYALA 2018). A pesar de lo dicho, hay que tener presente que el Tribunal Supremo ha señalado que en estos casos es aún más excepcional su aplicación (*vid.* STS 820/2013 de 17 enero).

Los requisitos anteriormente expuestos, pueden ser sintetizados en dos. El primero de ellos, es una alteración de las circunstancias que no podrá ser cualquiera sino ha de ser sobrevenida, extraordinaria, imprevisible y no imputable a ninguna de las partes. Pasamos a analizar estos requisitos de forma general, aunque concretaremos de forma más detallada en los siguientes apartados:

² García Caracuel, M. (2013). La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales. Tesis Doctoral. Universidad De Málaga. Departamento De Derecho Civil, 408.

Sobrevenida: Ha de darse un cambio que afecte a las circunstancias tal y como estaban en el inicio del contrato. Un hecho como la COVID-19 y las manifestaciones derivadas del mismo es claro que se ha tratado de un cambio brusco en las circunstancias que rodeaban a las partes firmantes de la opción de compra. Lo que importa es que cuando se produjo esta oferta, el 7 de marzo de 2020, la circunstancia sobrevenida que se alega no existía, estando la ejecución diferida al día 7 de mayo de 2020. Es cierto también que los contagios ya habían comenzado, aunque era difícil esperar que en una semana se decretase un estado de alarma que limitara la movilidad en todo el país y que se prolongara durante tanto tiempo, con unas consecuencias a la larga tan negativas para la economía y el sector inmobiliario en concreto.

Imprevisto, imprevisible y extraordinario: Además, es necesario que, el supuesto de hecho sobrevenido que altera las circunstancias en las que el contrato debe ser cumplido, no estuviese previsto por las partes³. En el contrato de opción de compra firmado por el señor Peláez y la promotora no se previó expresamente ninguna circunstancia extraordinaria en la que pudiera subsumirse los efectos derivados del COVID-19, y ello teniendo en cuenta la interpretación más estricta que considera que si una cláusula asigna “*todos los riesgos en general*” habría de entenderse que el COVID-19 estaba previsto (CARRASCO, 2020).

En principio -sin perjuicio de lo que será explicado más adelante- el señor Peláez, aunque en su condición de inversor que eleva su deber de diligencia en relación con la previsibilidad que se le exige, no asumió el riesgo de una eventualidad que desde cualquier punto de vista ha de ser considerado un hecho extraordinario, pues no solo era una situación poco habitual o anormal sino única y sin precedentes en nuestra historia reciente. De hecho, el Tribunal Supremo reconoció en la sentencia 333/2014 de 30 junio (RJ 2014\3526) la imprevisibilidad que suponía la crisis económica de 2008, a pesar de tratarse también de un profesional:

³ Como ejemplo se cita aquí la STS 822/2012 de 18 enero (RJ 2013\1604) que lo expone claramente: “*no cabe atribuir efectos extintivos a los impedimentos sobrevenidos que fueron tomados en consideración por las partes al contratar o que, razonablemente, deberían haberlo sido, ya para evitarlos o superarlos, ya para evitar o superar sus consecuencias.*” El Tribunal rechaza la aplicación de la cláusula pues en el contrato “*se regulan las consecuencias de que éstos no obtuvieran financiación para pagar el precio - mediante el mecanismo subrogatorio antes mencionado o cualquier otro -. Y esas consecuencias consistieron, precisamente, en la previsión del cumplimiento de dicha obligación en determinadas condiciones, que allí quedaron pactadas.*”

“Aun siendo la empresa adjudicataria una empresa de relevancia del sector y, por tanto, conocedora del riesgo empresarial que entraña la explotación del negocio, no obstante, nada hacía previsible en el año 2006, momento de la contratación, del riesgo y la envergadura de la crisis económica que se revelaba dos años después de forma devastadora. De este contexto se comprende que en el momento de la contratación, de claras expectativas de crecimiento, solo se tuvieron en cuenta, de acuerdo con las prácticas negociales del sector, la participación de la empresa ofertante en el incremento esperado de la facturación en los años sucesivos, pero no la situación contraria o su posible modificación, caso que si ocurrió, de forma llamativa, cuando dicha empresa, ya en la situación de crisis del sector, y desligada del anterior contrato, adapta su nueva oferta de adjudicación a la realidad del nuevo contexto económico.”

Recientemente, los tribunales ya han tenido ocasión para reconocer la inmensa imprevisibilidad que ha supuesto esta situación y la posibilidad de la admisión:

“La crisis sanitaria derivada de la COVID-19 responde a tal exigencia de sobreveniencia de circunstancias imprevisibles, pues se trata de una circunstancia que no solo parecía impensable cuando se traspasó el negocio a favor de la actora y se celebró el arrendamiento con los demandados (año 2011), sino incluso con unos meses de antelación a la declaración del estado de alarma. (...) El primer presupuesto para la aplicación de la cláusula rebus requiere que el cambio de circunstancias no venga previamente establecido como un riesgo “normal o previsible” del cumplimiento contractual programado y, por tanto, que no esté asignado a ninguna de las partes contratantes. En el presente caso, la diferencia de lo que ocurrió en el inicio de la crisis económica de 2008, este carácter extraordinario del cambio de circunstancias no necesita de una previa acreditación” (AJPI nº81 de Madrid 447/2020 de 25 septiembre. (JUR 2020\287502)).

Inimputabilidad a las partes: El cambio de circunstancias debe producirse de forma totalmente ajena a la voluntad de las partes, quedando fuera de la esfera de control de las mismas. El señor Peláez que es la persona que reclamaría la aplicación de la regla, no le

puede ser imputable el obstáculo a realizar la prestación. Es un requisito basado en el principio de la buena fe. La conducta de D. Antonio como es evidente no ha influido en las negativas consecuencias que la crisis del coronavirus ha tenido sobre su relación contractual.

El segundo requisito supone la alteración esencial del contrato por ruptura del equilibrio de prestaciones o por frustración del fin del contrato.

D. Antonio alega dos manifestaciones diferentes para conseguir la modificación del contrato de opción de compra. Por un lado, la pérdida de clientes chinos a los que estaba ligada la opción de compra, pues el destino de los inmuebles era el arrendamiento para los mismos, y por otro, la pérdida del valor de los inmuebles derivada de la crisis inmobiliaria. El resultado de ambas situaciones intenta justificar la aplicación de la cláusula por un cambio de circunstancias. Sin embargo, por su clara diferenciación han de ser analizadas aparte.

3.1 Pérdida de clientes chinos para el arrendamiento de las viviendas objeto del contrato de opción de compra.

Para que se produzca la ruptura del equilibrio del contrato firmado entre las partes, la doctrina defiende que se produce cuando en la contraprestación se recibe menor valor (GREGORACI, 2020). Si el contrato fue celebrado con la consecución de una finalidad determinada, es lógico que si esta deviene posteriormente muy difícil de alcanzar se permita al menos su modificación (DÍEZ-PICAZO, 2012).

Para el caso, es importante tener en cuenta la teoría de la base del negocio. Teoría alemana sobre la que se han referido las resoluciones del Tribunal Supremo para aplicar la cláusula. La base del negocio desaparece cuando hay un cambio de tal magnitud en las circunstancias existentes al contratar respecto de las actuales que la finalidad del contrato se convierte en inalcanzable o se frustra (ALBIÑANA, 2018). La parte afectada de haberlas conocido no hubiera contratado o no lo hubiera hecho con el mismo contenido (artículo 313 del Código Civil alemán, Bürgerliches Gesetzbuch).

Especialmente ejemplarizante es la STS 969/1992 de 6 noviembre (RJ 1992\9226) que entendió que concurría todos los requisitos para la admisión de la *rebus sic stantibus* por cuanto el actor compró una parte de la explotación de una discoteca sobre la “*lógica base de una permanencia o continuidad en dicha explotación, cuya base negocial quedó radicalmente alterada por la sobrevenida de la imprevisible circunstancia de la resolución (enero 1986) del contrato de arrendamiento de dicha discoteca, que el titular del otro cincuenta por ciento de la explotación (señor G. M.) tenía concertado como arrendatario único de la misma, lo que, al impedir al señor B. G. continuar en dicha explotación, ha producido un exorbitante desequilibrio entre las prestaciones de las partes, al pretenderse que pague seis millones de pesetas por los únicos cuatro meses que ha podido disfrutar de la explotación del cincuenta por ciento del negocio, cuando, al celebrar el contrato, dicha explotación se preveía por plazo de, al menos, tres años*”

La ya mencionada Sentencia del TS 333/2014 de 30 junio, sobre un contrato de explotación de publicidad incluida en los autobuses de una ciudad, reconoció que la crisis económica había alterado de forma imprevisible las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial del contrato: “*se observa cómo, de acuerdo a la naturaleza y los usos negociales, las expectativas económicas de la explotación publicitaria formaron parte de la base del negocio que informó el meritado contrato de 2006*”. Para su aplicación consideró necesario que tuviese lugar “*la consiguiente desaparición de la base del negocio que le dio sentido y oportunidad*” y afirmó que a través dicha doctrina se determina el “*aleas o marco de riesgo establecido o derivado del negocio, el denominado «riesgo normal del contrato»*”.

Precisamente la STS 514/2013 de 22 de julio (RJ 2013\5005) rechazó que la base del negocio quedara destruida en un contrato de compraventa de unas parcelas porque dos años después de celebrarse el contrato se aprobara una norma que las calificaba como rústicas, pues el “*riesgo condicionaba la base del negocio, hasta constituir una parte sustancial del mismo*”.

En consonancia con la jurisprudencia, la base económica del contrato, que mide la relevancia del cambio, permite tener en cuenta para el equilibrio entre las partes la actividad económica que pretendía realizar el señor Peláez y la afectación que la misma

ha tenido por la crisis derivada del coronavirus. Sin embargo, aunque se ha podido alterar el contenido económico del contrato, ello no es suficiente para la aplicación de la cláusula. La jurisprudencia exige que se produzca “*Una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo entre las prestaciones de las partes contratantes que aniquilen el equilibrio de las prestaciones.*” (STS 1048/2000 de 15 de noviembre (RJ 2000\9214). Parece muy difícil probar por parte del señor Peláez, profesional de la inversión, que se ha producido tal desproporción porque han desaparecido cuatro posibles arrendatarios y que, aunque ha perdido el margen de beneficio con carácter inmediato, no pueda tenerlo en un futuro.

Recordemos que, en las situaciones analizadas para considerar la frustración esencial del contrato, los tribunales han tenido en cuenta la imposibilidad de aplicar otro remedio que no fuera la admisión de la cláusula *rebus sic stantibus*. En nuestro caso va a resultar muy complicado demostrar que se carece de otro medio que salve el perjuicio (*Vid.* STS de 10 de diciembre de 1990), teniendo en cuenta que una vez mejorada la situación de crisis actual puede buscar nuevos clientes que firmen los contratos de arrendamiento.

En definitiva, aunque el cambio de circunstancias generado por el coronavirus puede fundar una aplicación de la regla y el contrato fue celebrado previo a la crisis, momento en que el optante contrató basándose en un escenario que posteriormente cambiaría de manera sobrevenida e imprevisible, se habría de acreditar que la base negocial o la razón que determinó su celebración ha desaparecido de forma absoluta. Celebró el contrato con la previsión de que los inmuebles al ser adquiridos iban a ser posteriormente arrendados por unos clientes, propósito que era realmente la finalidad del contrato de opción de compra para el señor Peláez, y que lo puede seguir siendo aunque no respecto a esos clientes chinos sino en relación con unos nuevos arrendatarios.

3.2 Caída de los precios en el mercado inmobiliario de Canarias.

La segunda circunstancia que pretende alegar D. Antonio es que el coste de cumplir la prestación (el ejercicio de la opción de compra) ha devenido excesivo, al haberse

producido una disminución en el precio de los inmuebles por el cambio de circunstancias⁴.

Sin embargo, el Tribunal Supremo nunca ha considerado como una alteración significativa de las circunstancias del contrato el cambio que se produce en el precio de los bienes inmuebles y por tanto, cuando se ha alegado esta circunstancia para la aplicación de la cláusula ha sido rechazada. Durante todas sus etapas ha afirmado lo normal y previsible que resulta el cambio de valor en el mercado inmobiliario derivado de cualquier causa. Se aprecia a través de estas sentencias que la jurisprudencia no pretende permitir que a través de la alegación de la *rebus sic stantibus* se produzca una modificación de los contratos basada exclusivamente en una alteración de los precios de los inmuebles. Siempre se ha mantenido en esta postura, sin poder encontrar excepciones a la misma, como pasamos a analizar:

- La STS de 23 abril 1991 (RJ 1991\3023) ya anunciaba que: *“En el presente caso no se da esa extraordinaria alteración de las circunstancias tenidas en cuenta por las partes al concertar los contratos que les vinculan que determine un acusado desequilibrio entre las prestaciones recíprocas de las partes, ya que no puede calificarse de tal el mayor o menor valor en venta que puedan tener los locales que se obligó a entregar la Cooperativa al actor y sus hermanos”*.
- En la STS 914/1995 de 26 octubre (RJ 1995\8349), referida a un contrato de opción de compra, el Tribunal advierte de su inaplicabilidad sin que la parte la hubiera alegado *“nada impedía que al contratar se hubiera establecido una cláusula de estabilización del precio. El art. 1258 le permitía igualmente alegar la llamada cláusula implícita «rebus sic stantibus», admitida con gran cautela por este Tribunal Supremo, pero ni siquiera se alegó, sin duda porque el cambio de valor de la finca no puede reputarse «imprevisible», como se exige para su aplicación.”*.

⁴ Expertos inmobiliarios han cifrado el descenso de los precios de la vivienda en 2020 en un 3.7% y proyectan para 2021 una disminución del 5.2% (El precio de la vivienda caerá hasta un 5% en 2021 pese al repunte de ventas. *Expansión Jurídica*. Recuperado el 09/01/2021 en: <https://www.expansion.com/empresas/inmobiliario/2021/01/06/5ff62701468aeb102a8b4584.html>

- También respecto al contrato de opción la STS 441/1996 de 29 mayo (RJ 1996\3862) la rechaza, “*en el caso que nos ocupa no concurren todos los requisitos enunciados, ya que el aumento de valor de la finca objeto de la opción de compra no puede calificarse por sí solo de «alteración completamente extraordinaria» ni menos aún puede reputarse consecuyente a circunstancias radicalmente imprevisibles -un cierto aumento de valor se previó por las partes al incrementar el precio en un diez por cien cada cinco años.»*”

Cuando tuvo lugar la modernización sobre la configuración de la regla, la jurisprudencia se mantuvo inalterable sobre este tema. La crisis económica, no supuso cambio alguno para apreciar esta circunstancia como suficiente para la aplicación de la *rebus sic stantibus* y el Tribunal Supremo continuó rechazando su admisión cuando esta se alegaba basada en las oscilaciones del mercado:

- Lo recoge la STS 64/2015 de 24 febrero (RJ 2015\1409) respecto a la opción de compra⁵: “*En relación a la asignación contractual del riesgo derivado, no puede estimarse, en contra de lo alegado por la parte recurrente que, pese a que la parte vendedora conociera la finalidad urbanizadora que impulsaba la celebración del contrato, la posible fluctuación posterior del valor de mercado, ya al alza o a la baja, que podía afectar a las fincas objeto de la venta quedase excluida del riesgo normal e inherente que debía asumir la parte compradora, conforme a la naturaleza y el contenido negocial del contrato celebrado. (...) sin mayor especificación al respecto, con lo que la fluctuación del valor de mercado de estos bienes inmuebles constituye un claro riesgo que asume la parte compradora y que se sitúa, además, en el ámbito profesional de su actividad como empresa dedicada al sector inmobiliario.»*”

En resumen y como ya apuntábamos previamente, en el contrato de opción de compra hay un riesgo implícito que es asumido por las partes en cuanto el contrato tiene un elemento temporal. En el tiempo que transcurre entre que la opción es ofrecida y es aceptada hay inevitablemente un elemento de aleatoriedad implícito por el cual puede cambiar el valor del objeto de la opción. Además, dicho riesgo es asumido por ambas

⁵ En el mismo sentido el ATS de 21 febrero 2018 (RJ 2018\6641) que resume la jurisprudencia anterior.

partes, manteniéndose así un equilibrio entre las mismas. En el momento de ejercicio de la opción, una vez transcurrido el plazo estipulado, el valor del bien objeto del contrato ha podido variar tanto al alza como a la baja. Por lo que ante hechos posteriores que pueden sobrevenir y desigualar el valor de las prestaciones, es preferible en cualquiera de los casos que el equilibrio originario sea mantenido. Además, otra circunstancia en contra es que se trata de un profesional de la inversión, conecedor del mercado inmobiliario, sus fluctuaciones y del riesgo que asume al celebrar el contrato de que el objeto de este pueda cambiar de valor⁶.

En resumen, en estas sentencias, el Tribunal Supremo reconoce que hay determinadas circunstancias de adverso, como es el cambio de valor del inmueble que son implícitas a este tipo de contratos al haber una distribución de riesgos, pues si las partes buscan a través del mismo conseguir unas ganancias tienen que aceptar que su prestación puede devenir excesivamente onerosa al haberse producido un cambio en el mercado. Es por ello que parece muy complicado, pues como acabamos de analizar nunca el Tribunal Supremo ha aceptado su aplicación en estos casos, que en el presente supuesto sí llevara a cabo una reducción del precio del ejercicio de la opción de compra basado únicamente en la crisis del sector inmobiliario generada por el coronavirus y en el descenso de precios sufrido en el mercado de inmuebles de Tenerife.

B) Sobre la existencia de un derecho de a extender el ejercicio del derecho de opción de compra.

La opción de compra tiene un plazo durante el cual el optante, el señor Peláez, ha de poner de manifiesto si finalmente decide ejercer la opción de compra y, por lo tanto, realizar la compraventa respecto a los bienes inmuebles objeto del contrato. Dicho plazo del que venimos hablando, ha sido calificado pacíficamente por la jurisprudencia como de caducidad:

"Efectivamente, la abundante jurisprudencia recaída sobre el derecho de opción presupone su ejercicio dentro del plazo previsto en el contrato y algunas sentencias

⁶ La STS 658/2012 de 14 noviembre (RJ 2013\2275) señaló que "la posible disminución del volumen de edificabilidad del inmueble comprado "no es radicalmente imprevisible" cuando la compradora es una sociedad dedicada al sector de la construcción y, por tanto, conecedora de estos riesgos y de su posible estipulación en el contrato."

-no muchas, por ser algo obvio- declaran expresamente que uno de los requisitos es la determinación del plazo para el ejercicio de la opción (sentencia de 15 de octubre de 1993 (RJ 1993, 7325)), plazo esencial, que es de caducidad (30 de junio de 1994 (RJ 1994, 5998)), siendo los requisitos esenciales no sólo el objeto de la opción y el precio sino también el plazo (28 de abril de 2000 (RJ 2000, 2677))” (STS 988/2005 de 22 de diciembre (RJ 2006/1217)).

Teniendo esto presente, la insólita situación en la que se encontró España tras la llegada de la pandemia provocó que dentro 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 (en adelante, RD 463/2020) se añadiera la Disposición adicional cuarta, relativa a la suspensión de plazos de prescripción y caducidad que señala que:

“Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren.”

Por lo tanto, la generalidad de la Disposición al enunciar “*cualesquiera acciones y derechos*” trae consigo la diferente interpretación de la misma. En este supuesto se ha de defender que no solo se decreta la suspensión de acciones sino también de derechos, en el que entraría a formar parte el derecho a ejercer la opción de compra cuyo plazo además como hemos visto es de caducidad conforme a la jurisprudencia. Así lo entienden profesionales del Derecho al interpretarla en este sentido: “*Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren (e.g. el plazo de ejercicio de opción de compra quedará en suspenso durante el estado de alarma).*”⁷

Dicha disposición entró en vigor el día de publicación del RD, es decir, el mismo día 14 de marzo de 2020. Desde esa fecha, el plazo de dos meses de ejercicio del derecho de opción de compra del señor Peláez quedó suspendido y, por tanto, no pudo finalizar el día 7 de mayo de 2020.

⁷ (2020). Principales medidas previstas por el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. *Osborne Clarke*, pág. 13.

El plazo quedó reanudado el día 4 de junio de 2020 por la Disposición derogatoria única (apartado primero) del RD 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el RD 463/2020. Por lo tanto, si tenemos en cuenta que del plazo en un principio estipulado para ejercitar el derecho solo transcurrió una semana (del 7 de marzo al 14 del mismo mes), el señor Peláez tiene una vez reanudado el plazo hasta el 28 de julio de 2020 para ejercitar su derecho.

C) Resolución del contrato de opción de compra.

Para poder resolver el contrato de opción de compra se establecen dos posibilidades cuya prosperidad ha de ser evaluada.

1. La resolución a través de la cláusula *rebus sic stantibus*

En un principio la jurisprudencia negaba el efecto resolutorio de la cláusula *rebus sic stantibus*:

“En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado efectos rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole solamente los modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones. Doctrina mantenida con reiteración por la jurisprudencia más reciente.” (STS 65/1997 de 10 febrero (RJ 1997\665)).

Posteriormente la jurisprudencia reconoció la posibilidad de este efecto:

“De modo que, su función, fuera del estricto plano de la delimitación del alcance prestacional que deba ser observado, se centra en el ámbito de la eficacia derivada del propio contrato, bien modificando provisionalmente el vínculo obligacional, o bien, determinando su resolución.” (STS 64/2015 de 24 de febrero (RJ 2015\1409)).

Sin embargo, el Tribunal Supremo se ha decantado al aplicarla por la modificación del contrato y no por la resolución, admitiendo la doctrina su carácter excepcional (AYALA, 2020). Queda reconocido en el reciente Auto del JPI nº3 de Barakaldo 221/2020 de 1 de septiembre:

“Esto tiene especial importancia en un supuesto como el de la pandemia. Es cierto que tiene un carácter más repentino e imprevisible que la crisis de 2008, pero

también que lo normal es que sus efectos sean temporales. Por tanto, al menos hasta que se concreten unos efectos económicos mayores, los remedios a aplicar han de ser también de carácter temporal. Ninguna de las partes puede en principio solicitar la resolución si no se frustra totalmente la finalidad del contrato, lo que solo sucederá en casos muy excepcionales.”

Con lo cual, si tenemos en cuenta la dificultad de que se aplique la cláusula para modificar la relación contractual y proceder a una reducción del precio, teniendo presente las características del caso (contrato de opción de compra, el sujeto es un profesional del sector inmobiliario, puede encontrar nuevos arrendatarios...) se ha de entender la baja probabilidad de que se pueda lograr la resolución a través de esta figura.

2. La resolución por la desaparición de la base del negocio

Sobre la teoría de la base del negocio, se ha comprobado que es posible, y así lo han llevado a cabo los tribunales, una modulación contractual por un cambio de circunstancias. Sin embargo, es muy frecuente alegar la teoría de la base del negocio para solicitar una resolución contractual cuando la finalidad por la se contrató se ha frustrado de tal manera que no es posible cumplir para una de las partes. La doctrina entiende, basándose en el artículo 1213 del Anteproyecto para la Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos, que en primer lugar se debe intentar la revisión contractual, siendo la resolución subsidiaria (ALBIÑANA, 2018). Lo expresa la STS 820/2013 de 17 enero (RJ 2013\1819):

"Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato hubieren cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que ésta se haya hecho excesivamente onerosa para una de las partes o se haya frustrado el fin del contrato, el contratante al que, atendidas las circunstancias del caso y especialmente la distribución contractual o legal de riesgos, no le sea razonablemente exigible que permanezca sujeto al contrato, podrá pretender su revisión, y si esta no es posible o no puede imponerse a una de las partes, podrá aquél pedir su resolución.

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 una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato".

En el caso de D. Antonio tendría que alegar que incluso las propuestas de modificación, es decir, una reducción en el precio de la opción de compra o del precio del ejercicio de la misma, no son suficientes para restablecer el equilibrio de las prestaciones, pues la finalidad del contrato que era el posterior arrendamiento de las viviendas se ha frustrado de manera absoluta al perder a todos, excepto a uno, de los clientes que iban a arrendarlas.

Para poder pedir la resolución del contrato de opción de compra, se ha de solicitar a través del artículo 1124 CC (párrafo segundo) que permite resolver el contrato en caso de que el cumplimiento de la obligación resulte imposible. Los tribunales la han aplicado en muy pocas ocasiones cuando el cambio de circunstancias ha provocado que no se alcance el fin normal del contrato y se frustren las expectativas de una de las partes. En la sentencia del TS 344/1994 de 20 de abril (RJ 1994\3216) se solicitó la resolución contractual vía 1224 CC, pues la finalidad del contrato había devenido imposible:

“El motivo se estima por haber desaparecido la causa negocial durante el transcurso de la vigencia del contrato de tracto sucesivo. (...) No es que haya que moderar equitativamente el contrato, dejándolo subsistente, en virtud de la doctrina de la cláusula «rebus sic stantibus», porque carece de sentido que, si la prestación de una de las partes se ha hecho imposible, la otra tenga que cumplir la suya aun de forma más reducida. Tal doctrina sólo es aplicable en caso de notorio desequilibrio entre las prestaciones, no en caso de ausencia de una de ellas.

La imposibilidad de la prestación no sólo puede ser física o legal, sino económica, como cuando no produce ningún beneficio al que ha de recibirla, o cuando, como ocurre en el caso litigioso, es totalmente ruinosa para él recibirla. Existe entonces una frustración del fin del contrato, que impide jurídicamente su mantenimiento y faculta para resolverlo.”

En nuestro supuesto, el ejercicio de la opción de compra tenía un fin específico que había sido señalado por el señor Peláez: el arrendamiento posterior de los inmuebles a unos potenciales clientes chinos. Dicha finalidad, ya hemos mencionado que no ha devenido inviable de forma absoluta cuando existe la posibilidad de buscar unos nuevos arrendatarios una vez mejore la singular situación provocada por el coronavirus.

Conforme a lo expuesto, es de enorme dificultad que los tribunales estimen una resolución, teniendo en cuenta que es un recurso subsidiario. Además, a ello se le suma el carácter unilateral que, conforme a la doctrina, tiene el contrato de opción de compra, lo que ha provocado que en reducidas ocasiones el Tribunal Supremo haya aplicado el artículo 1124 CC (LEONSEGUI, 2012). El señor Peláez ya ha pagado una prima que le permite tanto ejercer el derecho a compra como desistir del mismo, por lo tanto, y con las circunstancias que rodean al supuesto, no parece posible que la resolución contractual sea reconocida.

D) Posibilidades ante la ausencia de D. Antonio en la Notaría para la firma de la escritura pública de compraventa.

La entrada en vigor del RD 463/2020 exigió que la prestación del servicio notarial⁸ se circunscribiese a servicios esenciales.

La Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y de la Fe Pública de 15 de marzo de 2020 sobre la adopción de medidas que garanticen la adecuada prestación del servicio público notarial—el notario es un funcionario público⁹—, estableció en su artículo 2.1 que *“Dadas las restricciones a la libertad deambulatoria establecidas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma solo será obligatorio atender aquellas actuaciones de carácter urgente, así como las que determine el Gobierno. El notario se abstendrá de citar a interesados para actuaciones que no revistan dicho carácter”*.

Se establece así una causa legal, requisito establecido en el artículo 3.3 del Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (en adelante, “RN”) como excepción que impide el cumplimiento obligatorio de la prestación del ministerio notarial. Es decir, en todos los casos en que la actuación notarial no revista el carácter de urgente dada la situación

⁸ En el Artículo 1.2 a) se especifica que quedan exceptuados del ámbito de aplicación “Las personas trabajadoras que presten servicios en los sectores calificados como esenciales en el anexo de este real decreto-ley.” y en el Anexo 17 quedan incluidos *“Las que prestan servicios en las notarías y registros para el cumplimiento de los servicios esenciales fijados por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.”*

⁹ Vid. Artículo 1 de la Ley del Notariado y Artículo 1 del Reglamento, así como el artículo 4.1 e) del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público.

sanitaria existente en el país, no se producirá la prestación obligatoria del ministerio notarial.

La Circular de la Comisión Permanente del Consejo General del Notariado 2/2020 de 18 de marzo en relación con la limitación de actuaciones expuso en su artículo primero como regla general que:

“1.- La intervención notarial es excepcional en las actuales circunstancias por lo que la urgencia ha de interpretarse restrictivamente, en la medida en que supone un desplazamiento prohibido en el estado de alarma decretado.

2.- La urgencia no debe identificarse con la fuerza mayor o fuerza irresistible. El notario tendrá que apreciar las circunstancias concurrentes a fin de formar su juicio sobre este particular con antelación a la posible citación del interesado en su notaría. En su apreciación el notario habrá de ponderar la naturaleza de la operación, la existencia de plazos perentorios y otros extremos, como la existencia de graves perjuicios derivados de la denegación, que revelen en su caso la apremiante necesidad del interesado o de alguno de ellos.”

En concreto, el artículo segundo sobre reglas especiales, aplicable a este caso, al no estar incluido entre las operaciones determinadas por el Gobierno cuya intervención notarial obligatoria no precise de la justificación de urgencia, apunta los criterios para valorar la urgencia:

“Teniendo en cuenta el objetivo superior de prevenir y contener el virus y mitigar su impacto sanitario, social y económico, en los demás supuestos el notario habrá de ponderar la urgencia con especial atención a las necesidades que lo motivan y su naturaleza inaplazable, tomando como pauta los siguientes criterios:

1) Vencimiento próximo de plazos convencionales: el estado de alarma ha supuesto la suspensión de los plazos legales de prescripción y caducidad. Pero no se han suspendido con carácter general los plazos convencionales.

2) La necesidad de evitar daños patrimoniales graves e irreparables.”

Posteriormente, la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y de la Fe Pública de 30 de marzo de 2020, sobre la adopción de medidas que garanticen la adecuada prestación del servicio público notarial, estableció que tenían carácter esencial: *“Los que*

se deriven de la no interrupción a día de hoy de los cómputos civiles, así como los actos de naturaleza personal de carácter urgente.”

La primera opción que se ha planteado en estos supuestos es que exista un acuerdo entre las partes (MARTÍNEZ-CORTÉS, 2020) en cuanto al aplazamiento para el otorgamiento de escritura pública.

La urgencia supone un concepto jurídico indeterminado y que, por tanto, en la práctica ha quedado a discreción de cada notario decidir qué actuación tiene el carácter de urgente en base a los criterios ya expuestos. También hay que apuntar que hay expertos que han considerado que cuestiones tales como contratos de compraventa o de arras no podrían estar bajo el amparo de urgente y que, por tanto, una vez más la solución más viable para las partes es la de la renegociación de las condiciones que inicialmente fueron pactadas vía prórrogas (DE DIEGO NERÍN, 2020).

Resulta complicado que se pueda considerar que El Ladrillo del Paraíso, S.L. sufriría un riesgo patrimonial grave e irreparable por el retraso de la firma del contrato de compraventa. Se trata de un acto que es claramente aplazable, pues dicho aplazamiento no tendría consecuencias excesivamente negativas para ninguna de las partes. Tampoco hay que olvidar que los criterios se recogen en la Circular 2/2020 la cual es interpretativa y fue dictada al amparo del artículo 399 del RN y no del artículo 344.A)4. Significa que no es de carácter imperativo al no seguir el procedimiento dispuesto en el mismo que permite al Consejo General dictar circulares de orden interno de obligado cumplimiento para los Colegios y notarios, siempre y cuando sea sometido a consulta previa de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Además, tanto en las Instrucciones como en la Circular expuestas, se menciona repetidamente que una de las principales causas por las que la intervención notarial queda circunscrita a las actuaciones con carácter urgente, es la limitación a la movilidad o a la libertad deambulatoria establecida por el Real Decreto 463/2020. Con lo cual, en el presente supuesto esta causa adquiere aún más relevancia, si se tiene en cuenta que D. Antonio es residente en Madrid y que, para acudir a la Notaría el día 7 de mayo de 2020, ha de trasladarse vía área, con las dificultades que en dicha fecha conllevaba dichos desplazamientos.

La Orden TMA/246/2020, de 17 de marzo, por la que se establecen las medidas de transporte a aplicar a las conexiones entre la península y la Comunidad Autónoma de

Canarias, estableció en su artículo primero que “Desde las 00:00 horas del día 19 de marzo de 2020 se prohíbe la realización de cualquier tipo de vuelo comercial o privado, con origen en cualquier aeropuerto situado en el territorio nacional y destino cualquier aeropuerto situado en el territorio de Canarias.” De utilizar el transporte aéreo y en consonancia con el artículo 2.5 de la Orden, D. Antonio tendría que justificar “la necesidad inaplazable” de realizar el viaje para alguna de las actividades autorizadas en el artículo 7.1 del RD 463/2020, no contemplándose en la mismas *a priori* la firma del contrato de compraventa.

Así pues, en primer lugar, ha de intentarse la negociación con la promotora, opción que comparten los profesionales como la más deseable en estos casos. De no ser posible, el señor Peláez debe proceder al envío de un burofax a la notaría sita en Tenerife, con la solicitud de aplazamiento, exponiéndole las razones por las que en el presente caso no concurren las circunstancias que permitan considerar la firma del contrato de compraventa como de carácter urgente y recordando que además conforme a la DA 4ª del RD 463/2020, el plazo para el ejercicio del derecho a la opción de compra ha quedado suspendido durante la vigencia del estado de alarma.

E) Sobre la viabilidad de la cláusula *rebus sic stantibus* para una bajada del precio del arrendamiento en un 30%

Como ya ocurriera con la crisis económica de 2008, es habitual la alegación de la cláusula en relación con el cumplimiento de contratos de arrendamiento, de vivienda y especialmente de local de negocio, cuando en ambos casos el arrendador no pueda seguir pagando la renta que inicialmente había sido pactada (SÁENZ DE JUBERA, 2020).

De hecho, la alegación por parte del posible cliente chino se trataría de un arrendamiento de vivienda, teniendo que diferenciarlo de los casos de arrendamiento de local o de industria. Y lo cierto es que, el Tribunal Supremo cuando se ha pronunciado en relación con este tipo de contratos, lo ha hecho haciendo alusión exclusivamente al de arrendamiento de local de negocio o al arrendamiento de industria.

Es de aplicación todo lo dispuesto hasta aquí sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, con la diferencia de que existe mayor facilidad de aplicación en cuanto a que el contrato de arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo que se prolonga en el tiempo.

Una vez más estamos ante un cambio de circunstancias extraordinarias basado en los efectos de la crisis provocada por la COVID-19, el cual “*no cabe duda de que la epidemia actual cumple el requisito de situación sobrevenida y totalmente imprevisible e inevitable para las partes*” (AJPI nº3 de Barakaldo 221/2020 de 1 de septiembre). Pero como tampoco deja de recordarse, por sí sola, la crisis económica no permite la aplicación automática de la regla. Se ha de demostrar por parte del arrendatario cuál es la incidencia causal que ha tenido las consecuencias derivadas de la COVID-19 en el marco de la relación contractual establecida con el señor Peláez.

Ha quedado lo suficientemente explicado que no puede defenderse la alegación de la cláusula basado en un cambio en el valor del inmueble, pues la jurisprudencia es pacífica en acordar que el cambio del precio del inmueble desde que se perfecciona el contrato hasta que se cumple no reúne el requisito de imprevisibilidad (ESTRUCH, 2020). Tampoco podría, y en la misma línea, argumentar la incidencia que ha tenido en general la crisis derivada del Coronavirus en el sector inmobiliario. En este sentido y por su proximidad con el caso, es especialmente importante la STS 243/2012 de 27 abril (RJ 2012\4714):

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

Efectivamente las partes tienen la libertad de pactar en el contrato de arrendamiento reglas que permitan la actualización de la renta como son las incluidas en el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Recientemente, los pocos pronunciamientos sobre la posible aplicación de la cláusula, se trata de Autos que admiten la aplicación de medidas cautelares por lo que no prejuzgan sobre el fondo del asunto, han resuelto casos de arrendamientos de local de negocio cuyos arrendatarios han visto afectados sus negocios por las restricciones derivadas de la situación provocada por la COVID-19:

“Así, la posibilidad de aplicación de la cláusula rebus sic stantibus a los contratos de arrendamiento de locales de negocio que se han visto afectados por las medidas que han venido dictando el Gobierno central y las comunidades autónomas relacionadas con el cierre de actividades comerciales y reducciones de aforos y horarios serán cuestiones que no tardarán en llegar a los tribunales o producirán cambios legislativos.” (AJPI nº81 de Madrid 447/2020 de 25 septiembre. JUR 2020\287502).

De hecho, la AJPI nº3 de Barakaldo 221/2020 de 1 de septiembre ya da algún parámetro para poder *“medir las circunstancias en las que se produce ese exceso de onerosidad, podemos tomar como criterio el Art. 1575 CC, que dice que el arrendatario tendrá derecho a una rebaja en la renta "en caso de pérdida de más de la mitad de frutos", lo cual nos da una orientación.”* También repasa las últimas sentencias del Tribunal Supremo en las que se ha admitido la cláusula tomando una concepción más amplia de esa conmutatividad pues se puede aplicar cuando *"la actividad económica ... por el cambio operado de las circunstancias, lleve a un resultado reiterado de pérdidas (imposibilidad económica) o a la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta del carácter retributivo de la prestación)", lo que ha de analizarse respecto de cada contrato en particular y no en relación con la situación general de la sociedad”*.

Por lo tanto, estamos ante resoluciones en las que se puede en un futuro producir su admisión, pero siempre fundamentadas en las pérdidas de beneficios que han tenido las medidas aplicadas. El AJPI nº81 de Madrid 447/2020 de 25 septiembre admite cautelarmente una reducción del 50% de la renta cuando el local dedicado a la discoteca pueda reabrir y no lo haga en condiciones previas a la pandemia -reducción del aforo-¹⁰.

¹⁰ Los Autos del JPI nº3 de Benidorm 162/2020 de 7 de julio y del JPII nº2 de Cáceres 94/2020, también arrendamientos de local de negocio- en los que se admiten una reducción de la renta durante los meses de pandemia.

No encontramos razón que pueda justificar una aplicabilidad de la cláusula en cuanto al cliente residente en China. En caso de una posible falta de financiación, el Tribunal Supremo a colación de la crisis de 2008, ya resolvió -con relación a compraventas- que, aunque los adquirentes no fueran profesionales del sector, no podía ser considerado un supuesto para la admisión, planteado de forma generalizada (ESTRUCH, 2020). Tan solo queda que el arrendatario pudiese demostrar la excesiva onerosidad de la prestación, pero como dice Lorenzo Prats, Catedrático de Derecho Civil *“no cualquier circunstancia, no vale la alegación del estado de alarma, sino que la prestación a la que me comprometí, a pagar “x” dinero por cierto inmueble, he de demostrar que la interferencia del estado de alarma en mi patrimonio, me ha provocado un gravísimo deterioro en mi patrimonio y que dicha circunstancia no me es imputable”*¹¹.

El futuro arrendatario tendría que demostrar que el cambio de circunstancias ha supuesto en gran medida una disminución de su patrimonio que convierte la renta acordada en una prestación de excesiva onerosidad. En defensa del arrendador, D. Antonio, se debían alegar y tener en cuenta las circunstancias concurrentes, entre ellas que el objeto del arrendamiento no es de primera vivienda sino uno de segunda residencia, además de que no consta una situación previa de endeudamiento del cliente, circunstancias que no harían favorable para la estimación de la regla.

Por otro lado, en el supuesto de que pueda demostrar que la situación derivada de la crisis del coronavirus le ha afectado de forma que se haya producido un desequilibrio en las prestaciones de las partes contractuales, la moderación del contrato no puede ser permanente. Como hemos mencionado, las sentencias modulan la renta en los meses de pandemia, o posteriormente, si -en el supuesto de arrendamientos de local- el negocio continúa afectado por las medidas impuestas por las autoridades, por lo que solo se podrá reducir la renta durante un periodo de tiempo, mientras se vea afectado por la situación derivada de la COVID-19.

Por último, se intuye que el contrato de arrendamiento a futuro se firma en la primera semana de marzo, cuando la situación del coronavirus estaba mucho más que avanzada en el país chino, origen de la pandemia, en el que el confinamiento y cierre de establecimientos se había decretado semanas atrás. Dicha situación complica a la parte

¹¹ Prats Albentosa, L. (2020). Incidencia del estado de alarma en el cumplimiento y eficacia de los contratos. *Lefebvre*.

arrendataria la justificación de la imprevisibilidad de aquella circunstancia que vaya a ser alegada para proceder a la reducción de la renta.

SEGUNDA PARTE: Cancelaciones durante la vigencia del estado de alarma. Nueva regulación en el derecho de consumidores y usuarios.

A) Cuestiones previas

Para responder a los interrogantes relacionados con las reservas efectuadas por D. Antonio para su viaje a Palma de Mallorca hemos de tener muy presente 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 (en adelante, RDL 11/2020). Dicho artículo ha sido ampliamente interpretado por la doctrina, pero por la fecha de su promulgación y como es lógico carece aún de un desarrollo jurisprudencial.

El artículo aludido en su redacción a 5 de abril -fecha en la que se realiza la consulta- dispone lo siguiente:

Artículo 36. Derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios.

“1. Si como consecuencia de las medidas adoptadas por las autoridades competentes durante la vigencia del estado de alarma o durante las fases de desescalada o nueva normalidad, 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 tendrá derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días. La pretensión de resolución solo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes, sobre la base de la buena fe, una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato. Las propuestas de revisión podrán abarcar, entre otras, el ofrecimiento de bonos o vales sustitutorios al reembolso. A estos efectos, se entenderá que no cabe obtener propuesta de revisión que restaure la reciprocidad de intereses del contrato 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 .”

Como cuestión previa, el artículo solo es aplicable a los contratos celebrados entre empresarios y consumidores. Se deriva dicha relación tanto de la propia rúbrica del artículo como de su contenido¹². Ante la ausencia de una definición de las partes contractuales, en el artículo se entiende la remisión hecha al Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en adelante, TRLGDCU).

En ella, los consumidores y usuarios son aquellas “*personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.*” (artículo 3 TRLGDCU). Está claro que el señor Peláez responde a esta definición al haber reservado un billete de avión, una estancia en un hotel y el alquiler de un coche como persona física en el ámbito ajeno de su actividad profesional, sino como un viaje relacionado con un asunto particular.

En cuanto a la definición de empresario, se enuncia como “*toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.*” En este concepto se ha de incluir a la compañía aérea, al hotel y a Hertz pues todas ellas son personas jurídicas las cuales están desarrollando su actividad empresarial habitual (el transporte aéreo de personas, el alojamiento en sus instalaciones de personas y el alquiler de coches).

En segundo lugar, sobre la aplicación temporal del artículo 36. El RD-ley 11/2020 entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, es decir, el día 2 de abril de 2020. La norma no se pronuncia sobre el artículo 36 en ninguna de sus Disposiciones Transitorias, por lo que se puede plantear el interrogante de si es aplicable a contratos que fueron celebrados con anterioridad. Y la respuesta debe ser afirmativa en el presente asunto pues, aunque fueron celebrados con anterioridad, el incumplimiento del empresario en los tres casos nace a partir del 6 de abril de 2020, es decir, la facultad

¹² La rúbrica enuncia “*por parte de los consumidores y usuarios*”; el primer apartado hace referencia a “*los contratos suscritos por los consumidores y usuarios*”, y en el segundo al empresario como la otra parte contractual “*el empresario estará obligado...*”.

de resolver los contratos nace una vez que la norma ya ha entrado en vigor y le es de aplicación el régimen establecido en la misma.

En resumen, el artículo 36 es en principio aplicable a las tres relaciones contractuales celebrados por D. Antonio y por lo tanto vamos a analizar si es posible la resolución de dichos contratos.

B) Derecho a resolver el contrato de transporte aéreo y la devolución del precio

El contrato de transporte aéreo es un contrato de prestación de servicios (HERNÁNDEZ, 2011), por lo que entra dentro del ámbito de aplicación del artículo al estar redactado de forma generalizada, es aplicable a cualquier tipo de contrato de prestación de servicios.

En cuanto al supuesto de hecho, se cumplen todos los requisitos incluidos en la norma:

a) El consumidor, el señor Peláez, celebró con la compañía aérea un contrato de transporte aéreo antes de que entrara en vigor el estado de alarma promulgado por el RD 463/2020.

b) El contrato resulta de imposible cumplimiento. Al no ser un vuelo cancelado, el incumplimiento no proviene del empresario, Iberia, en este caso. Sin embargo, de la dicción literal del artículo no se atribuye a una sola de las partes esta eventual imposibilidad, por lo que se comprende tanto al prestador del servicio como al consumidor o usuario (VILALTA, 2020)¹³.

c) Este incumplimiento fue debido a una imposibilidad sobrevenida cuya causa estuvo en “*las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma*”. No hay dolo o culpa ni por parte de la compañía, ni del pasajero. Ello porque existía dentro del RD 463/2020 la limitación de la libertad de circulación de las personas en el artículo 7.1, dentro de las cuales no se encontraba el viaje por asuntos personales o privados, así el señor Peláez se encontraba en una situación de imposibilidad de disfrutar del contenido del contrato de transporte aéreo, por una razón ajena a su voluntad.

d) El incumplimiento tuvo lugar el día 6 de abril 2020, es decir, durante la vigencia del estado de alarma decretado por el gobierno español.

¹³ La propia catedrática pone de ejemplo este caso, en el que una compañía aérea a pesar de estar operando, al consumidor las medidas adoptadas por el legislador a causa del coronavirus le impiden disfrutar de la contraprestación del contrato y por tanto, le es de aplicación el artículo 36 del RD.

e) Aunque expresamente no se ha recogido en la norma, al resolverse un contrato las partes han de restituirse recíprocamente las prestaciones que ya hayan sido ejecutadas, con lo que en este caso en el que el pasajero ya ha pagado su precio, le tiene que ser devuelto por la compañía en su totalidad.

1. La negociación

Previo a la resolución de contrato, la norma obliga a las partes a intentar consensuar una novación modificativa del contrato. Por lo tanto, se ha de negociar una solución al incumplimiento acaecido para lo cual, y a modo de ejemplo, se hace alusión al ofrecimiento por parte del empresario de los bonos que con valor del precio pagado eviten la resolución del contrato. Dicha negociación supone realmente una novedad, y mientras esté vigente la misma, el señor Peláez no tiene derecho a la reclamación del precio pagado por el billete del avión.

Técnicamente, la negociación no tiene por qué ser intentada (VILALTA, 2020). Se podrán enviar propuestas por ambas partes y éstas podrán tener respuesta o no. Lo habitual, como ha ocurrido es que sea la compañía aérea quien ofrezca una solución alternativa a la resolución del contrato al haber ofrecido un bono sustitutorio. Sin embargo, los pasajeros como usuarios, si bien no tienen obligación de responder a las propuestas recibidas ni hacer las suyas propias, han de respetar el plazo de sesenta días que establece el precepto. Otros autores (ÁLVAREZ, 2020), por el contrario, ven en el precepto una clara finalidad de conservación del contrato, inspirado en los Principios de Derecho Europeo de Contratos (en adelante, PECL¹⁴), y recomiendan a los consumidores realizar realmente esa negociación de forma que pueda acreditarse, aunque finalmente rechace lo propuesto por el empresario, pues una actitud pasiva ante las ofertas alternativas no cumpliría con la literalidad del artículo 36.1. Hasta que dicho plazo no haya transcurrido, el consumidor no puede ejercer su derecho a resolver el contrato. No cabe, ni se sostiene otra interpretación en cuanto a que la norma permite al consumidor el rechazo del bono que le haya sido ofrecido (ÁLVAREZ, 2020).

Para el cómputo del plazo de 60 días hay que tener en cuenta que son días naturales (MARÍN, 2020) y que el *dies a quo* será aquel “*desde la imposible ejecución del contrato*”, por lo que debería comenzar el día 6 de abril de 2020. Dicho plazo no queda

¹⁴ El artículo 6:111 PECL: “*Cambio de circunstancias*” en su párrafo segundo enuncia, “*Sin embargo, las partes tienen la obligación de negociar una adaptación de dicho contrato*”

afectado por la Disposición Adicional 4ª del RD 463/2020 que declara la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad y menos aún por la Disposición Adicional 2ª del mismo texto legal referida a los plazos procesales.

Pero este último plazo no se entiende sin tener en consideración el de 14 días establecido por la norma, en el que el consumidor o usuario “tendrá derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días”. Sin embargo, al ser un plazo de caducidad (SÁNCHEZ, 2020 y MARÍN, 2020) queda suspendido por la DA 4ª del RD 463/2020, hasta que cese el estado de alarma, por lo que una vez finalizado este D. Antonio podrá solicitar en los siguientes 14 días naturales la resolución del contrato y una vez solicitado comenzarán a contar los 60 días de negociación¹⁵.

Por otro lado, y como recuerda el Documento del Ministerio de Consumo “*Derechos de Consumidores y Usuarios ante la situación provocada por el Coronavirus (COVID 19)*”, en el caso de cancelación de vuelos derivados de las consecuencias provocadas por la declaración de pandemia realizada por la Organización Mundial de la Salud y el estado de alarma declarado por el Gobierno de España, es de aplicación la normativa europea, en concreto el “Reglamento (CE) nº 261/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de febrero de 2004, por el que se establecen normas comunes sobre compensación y asistencia a los pasajeros aéreos en caso de denegación de embarque y de cancelación o gran retraso de los vuelos, y se deroga el Reglamento (CEE) nº 295/91.”

En el caso de cancelación de vuelos (artículo 5 del Reglamento), le asisten al pasajero un derecho de información, así como de asistencia. Además, conforme al artículo 8 del mismo texto legal, el pasajero tiene derecho al reembolso del coste íntegro del precio que fue pagado por el billete, en un plazo máximo de 7 días, o a un transporte alternativo, siempre a elección del usuario. De elegir el derecho al reembolso, se realizará conforme a la modalidad del artículo 7.3, es decir, que se abonará en “*metálico, por transferencia bancaria electrónica, transferencia bancaria o cheque*”, y solo mediando previo acuerdo del pasajero que habrá de ir firmado, podrá la compañía realizarlo mediante bonos u otros

¹⁵ Esta interpretación se verá reforzada con la reforma del artículo 36.1 que concretó que el plazo de 14 días sería desde “*la imposible ejecución del mismo siempre que se mantenga la vigencia de las medidas adoptadas que hayan motivado la imposibilidad de su cumplimiento*”, que quedaron mantenidas hasta el 4 de junio de 2020 por el RD 537/2020 y el plazo de 60 días contaría desde “*la solicitud de resolución contractual por parte del consumidor o usuario sin que haya acuerdo entre las partes sobre la propuesta de revisión*”.

servicios. Aunque esta regulación existe para la cancelación de vuelos, ya se contemplaba el derecho de reembolso y de rechazo al bono ofertado por la compañía.

Por lo tanto, conforme al derecho europeo (aunque referida a la cancelación de vuelos) como a la nueva regulación de derecho interno el señor Peláez no tiene la obligación de aceptar el bono ofrecido por Iberia.

Por último, el Documento del Ministerio, hace referencia específicamente al supuesto que aquí se trata de la no cancelación del vuelo. Pese a que la compañía opere con ese vuelo, dispone que en aquellos supuestos el usuario queda afectado por las medidas decretadas por el estado de alarma, por lo que le asiste igualmente el derecho a cancelar el vuelo *“sin penalización solicitando la resolución del contrato de transporte aéreo desde la imposible ejecución del contrato y hasta 14 días naturales tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas. La aerolínea podrá ofrecerle una alternativa de vuelo y, si en el transcurso de 60 días naturales desde la cancelación del vuelo no ha habido acuerdo entre las partes sobre la alternativa ofrecida, se reembolsarán al viajero los importes abonados.”*

Así pues, tanto si el vuelo ha sido cancelado como si no lo es, existiendo una limitación de la movilidad derivada del decreto del estado de alarma, los pasajeros como el señor Peláez tienen derecho a la resolución de contrato aéreo con su compañía aérea, en un plazo de 14 días y pasados los 60 días de negociación, a solicitar el reembolso del precio pagado, sin obligación de aceptar el posible bono alternativo ofrecido por la compañía.

C) Derecho a la devolución inmediata del precio anticipado de la reserva del hotel. Existencia o no de una obligación de negociación a una devolución del precio mediante bono.

Las reservas realizadas a establecimientos hoteleros se vieron afectadas por el estado de alarma decretado por el RD 463/2020 y en consecuencia por la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, por la que se declara la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 10.6 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. En cuyo artículo primero se ordenó *“la suspensión de apertura al público de todos los hoteles”*.

En primer lugar, la reserva en el hotel se trata de un contrato de prestación de servicios (Documento del Ministerio de Consumo), a la que le son de aplicación todos los puntos descritos en cuanto al cumplimiento del supuesto de hecho planteado en el artículo 36.1. Simplemente se hace una breve alusión a los mismos:

- a) El consumidor, el señor Peláez, celebró con la empresa hotelera un contrato de prestación de servicios antes de la entrada en vigor del estado de alarma promulgado por el RD 463/2020.
- b) El empresario ha incumplido su obligación al tener cerrado al público el hotel y no poder alojar a ningún turista.
- c) El incumplimiento fue por la imposibilidad sobrevenida derivada de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, es decir, de unas de las medidas que se establecieron a consecuencia del estado de alarma.
- d) El incumplimiento también tuvo lugar el día 6 de abril 2020 y se prolongó hasta el 19 del mismo mes, fechas en la que seguía vigente el estado de alarma decretado por el gobierno español.
- e) La reserva se produjo con el pago adelantado del precio, por lo que el hotel ha de proceder a la devolución del precio.

Como ya se ha explicado, la resolución contractual y la consiguiente devolución del precio pagado queda supedita a dos requisitos. El primero de ellos, el agotamiento de los plazos que han sido establecidos. El usuario tiene 14 días para la solicitud de la resolución del contrato una vez finalizado el estado de alarma y las sucesivas prórrogas. El segundo es el plazo en el que el hotel tiene derecho a negociar con los usuarios una alternativa a la resolución del contrato, como la entrega de un bono por el precio acordado. Solo una vez transcurrido *“el 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.”*¹⁶ Durante el plazo de 60 días se produce una suspensión de la facultad otorgada al consumidor a resolver el contrato.

¹⁶ Documento del Ministerio de Consumo

La cuestión que se plantea una vez más es si D. Antonio, que ha visto frustrada su alojamiento en el hotel durante dos semanas, tiene la obligación de aceptar aquella prestación sustitutoria que le sea ofrecida por el prestador del servicio. La respuesta de nuevo es negativa, pues fuera de los casos de los viajes combinados del artículo 36.4 del RDL 11/2020 (cuya regulación difiere del apartado primero) y que no le son de aplicación a la situación del señor Peláez, el consumidor tiene la posibilidad de rechazar la oferta que plantee el hotel, concretada en un bono, cuando se esté negociando la propuesta de revisión del contrato. Y lo puede rechazar incluso “*aunque objetivamente quepa calificarla como razonable y restauradora de la reciprocidad de los intereses del contrato, tal y como se indica en el art. 36.1.*”¹⁷ De hecho, la inclusión novedosa de este plazo parece responder a la idea del legislador de intentar evitar una falta inmediata de liquidez de los empresarios al otorgárseles un plazo de dos meses antes de que estén obligados a la devolución de las cantidades solicitadas por los consumidores.

D) Derecho a resolver el contrato de alquiler de vehículo y a obtener el reembolso pleno de lo pagado, pese al pacto de comisiones por cancelación

El tercer y último contrato realizado por el señor Peláez, es una vez más un contrato de prestación de servicios, al que por no reiterarnos, le es de aplicación todo lo anteriormente dicho respecto al cumplimiento de los requisitos para la aplicación del artículo 36.1. Sin perjuicio de ello, nos detendremos en el análisis de la imposibilidad de cumplimiento del contrato y la causa del mismo.

Ha quedado resuelto, la imposibilidad del señor Peláez de acudir a Palma de Mallorca al no estar contemplado su desplazamiento entre los permitidos por el artículo 7.1 del RD 463/2020. El alquiler del coche realizado en Hertz estaba vinculado a su vuelo a dicha localidad, siendo recogido en el mismo aeropuerto.

Además, este incumplimiento tiene su origen en la imposibilidad de la empresa de prestar su servicio. En primer lugar, el 18 de marzo fue aprobada la Orden TMA 254/2020, por la que se dictan instrucciones en materia de transporte por carretera y aéreo, cuyo artículo

¹⁷ Álvarez Lata, N. (2020). ¿Está el consumidor obligado a aceptar una oferta alternativa alternativa razonable? *Centro de Estudios de Consumidores. Publicaciones Jurídicas*. Consultado el 7/12/20 en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/3_NATALIA_ALVAREZ_LATA_Esta_el_consumidor_obligado_a_aceptar_una_oferta_alternativa_razonable.pdf

segundo hace referencia a la apertura de oficinas de empresas como Hertz dedicadas al arrendamiento de vehículos sin conductor. En dicha fecha solo estaba permitida su apertura a los profesionales del transporte y el reparto con la finalidad de garantizar el abastecimiento de productos necesarios, mientras que, la apertura del establecimiento para el arrendamiento de vehículos particulares quedaba reservada exclusivamente a la devolución de los vehículos que estos hubiesen arrendado con anterioridad a la entrada en vigor de la Orden.

Posteriormente, el 23 de marzo, fue modificado el artículo 2 de la Orden por el cual se ampliaba la apertura de estos establecimientos para permitir el alquiler de coches a todas las personas que tuvieran que hacer uno de los desplazamientos que conforme al artículo 7 RD 463/2020 estaban permitidos. Por lo tanto, queda prohibido el alquiler de vehículos para realizar viajes, como en este caso, de ocio. La imposibilidad del cumplimiento en este caso es por las dos partes, pues ni la empresa Hertz puede ofrecerle ese servicio al señor Peláez, al no estar permitido su desplazamiento, ni el señor Peláez puede presentarse en el aeropuerto de Palma de Mallorca, por las razones ya expuestas.

No se ha tratado aún uno de los puntos mencionados en el artículo 36 del RD-ley 11/2020, este es la exigencia de la completa devolución del precio pagado. Es en el apartado segundo del artículo donde se aclara esta cuestión:

“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.”

Este precepto solo es de aplicación en el caso de que el señor Peláez haya solicitado la resolución del contrato de alquiler de vehículo en el plazo de caducidad de 14 días, una vez finalizado el estado de alarma y sus prorrogas, y haya transcurrido el plazo de 60 días para la negociación de una alternativa a la resolución contractual solicitada.

De la lectura del mismo se evidencia la obligación de la empresa a la que se le solicite la resolución a proceder al reembolso en la misma forma en la que se hubiera efectuado el pago, descontando los gastos en los incurra, los cuales tendrán que estar debidamente

desglosados y, en ningún caso, podrá suponer una penalización para el consumidor. Para ello tendrá un plazo de 14 días.

La cuestión se centra en si las comisiones de cancelación pactadas por D. Antonio impedirían la devolución total del precio pagado. En el “*Informe sobre la aplicación del 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*” también del Ministerio de Consumo, diferencia dos categorías dentro de los “*gastos efectivamente pagados por el prestador de un servicio*”, en el que se habrán de diferenciar dos tipos de gastos:

- (i) Gastos en los que incurre el empresario para la prestación del servicio, que solo podrán ser repercutidos al consumidor en el caso de que haya prestado el servicio parcialmente.
- (ii) Gastos incurridos en la tramitación de la devolución de los importes.

El primero de los gastos no aplica en el supuesto en el que el servicio no llegue a prestarse, como en este caso. El segundo queda justificado porque para el Ministerio es un servicio que realmente sí se presta, poniendo de ejemplo las comisiones bancarias.

Dicho lo cual, con esta nueva regulación, en ningún caso se podrán cobrar gastos de cancelación al usuario, porque no es el consumidor quien cancela el servicio, sino que el mismo deviene imposible de cumplir como consecuencia de las medidas recogidas tanto en el RD 463/2020 como en la Orden TMA/254/2020, no siendo de aplicación lo pactado por las partes. En el único caso en el que no se aplicaría la literalidad de la norma, como recuerda el Documento del Ministerio, en relación con los contratos de prestación de servicios, sería si los términos y condiciones pactadas entre las partes, contemplaban unas circunstancias de cancelación que fueran más favorables para el usuario (por ejemplo, un menor plazo para resolver el contrato, la total devolución del precio pagado...).

Todo ello es así, además en base al principio *Pro Consumatore*¹⁸ por el cual la interpretación del Derecho de Consumo ha de aplicarse siempre de la forma más favorable para el consumidor y usuario. Así, las comisiones de cancelación no son un gasto en las

¹⁸ Este principio “*inspira la moderna legislación sobre las relaciones de consumo, principio que en nuestro Ordenamiento tiene arraigo constitucional (art. 51 CE (RCL 1978, 2836))*” STS 56/2020 de 27 enero (RJ 2020\145).

que incurra Hertz al hacer el reembolso del precio, por lo que no están contempladas en el artículo 36.2 RD-ley 11/2020.

Este es el régimen que aplicará al menos que el señor Peláez acepte expresamente con Hertz en el periodo de negociación unas condiciones distintas a las recogidas en el precepto. Dicha aceptación expresa se aplicará cuando lo pactado sea más perjudicial para el consumidor, mientras que no será necesario dicho consentimiento cuando el empresario mejore el régimen de devolución del precio (MARÍN, 2020).

E) Normativa aplicable antes de la entrada en vigor del artículo 36.1 del RD 11/2020

España ha establecido a través del artículo 36 del RDL 11/2020 una regulación *ad hoc* para resolver todas las contingencias surgidas a partir de la COVID-19, en aquellos casos en los que resulte imposible cumplir un contrato en la que una de las partes sea consumidor y siempre que dicha imposibilidad traiga causa de alguna de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma.

En base a su excepcionalidad, habrá de acudir a esta regulación y no al artículo 1124 CC, el cual permite la resolución de los contratos en caso de incumplimiento: *“la jurisprudencia reconoce a cada una de las partes de una relación obligatoria sinalagmática la facultad de resolverla cuando la otra ha incurrido en un incumplimiento que puede ser considerado sustancial o fundamental porque le priva de la finalidad que podía esperar del contrato”*, STS 325/2020 de 22 junio (RJ 2020\2186).

Para que se lleve a cabo la resolución del contrato ha de darse *“un incumplimiento básico, grave, de la obligaciones bilaterales o recíprocas: se trata de un incumplimiento básico, grave, de la obligación, en el sentido de que no se realiza la conducta en que coste la prestación, lo que significa incumplimiento propiamente dicho, no cumplimiento defectuoso o incumplimiento parcial”* STS 34/2010 de 8 febrero (RJ 2010\395).

Tanto esta nueva regulación como la del artículo 1124 CC permiten una resolución extrajudicial del contrato *“la moderna jurisprudencia afirma que la facultad resolutoria de los contratos puede ejercitarse en nuestro ordenamiento, no sólo en la vía judicial sino mediante declaración no sujeta a forma y dirigida a la otra parte, a reserva de que sean los Tribunales quienes examinen y sancionen su procedencia cuando es impugnada,*

bien negando el incumplimiento, bien rechazando la oportunidad de extinguir el contrato”, STS 485/2012 de 18 julio (RJ 2012\9332).

Por último, apuntar que una de las diferencias con esta nueva regulación es que el artículo 1124 CC no exige ese plazo previo antes de proceder a ejercer el derecho como recoge la STS 208/2015 de 24 abril (RJ 2015\3060) *“de conformidad con la jurisprudencia de esta Sala:(...) de entre los requisitos de necesaria concurrencia no se encuentra el consistente en dar un preaviso al incumplidor.”*

Precisamente la inclusión de un plazo de caducidad de 14 días para ejercer el derecho a la resolución del contrato recuerda a algunos (MARÍN, 2020) al establecido en el artículo 71 del TRLGDCU que fija un plazo de 14 días, incluidos los contratos de prestación de servicios, pero para ejercer un derecho de desistimiento, es decir, permite al consumidor en un plazo muy breve desvincularse del contrato sin que tenga que alegar justificación alguna y no una acción resolutoria por imposibilidad de cumplimiento, en el que no se ha entendido este breve plazo establecido.

Tampoco han sido pocos (SÁNCHEZ, 2020) los que han subrayado la innecesariedad de esta regulación para cubrir una situación que, si bien es excepcional, podría haberse resuelto con la amplia regulación sobre Derecho de los Consumidores existente en nuestro derecho interno.

En muchos sentidos es incluso la regulación existente más favorable para los consumidores, pues en ninguno de los casos contemplados en el TRLGDCU, producida la resolución contractual entre las partes, al proceder al reembolso se le permite al empresario descontar ningún tipo de gastos. En el artículo 21.1 del texto legal se enuncia que la *“devolución del precio del producto habrá de ser total en el caso de falta de conformidad del producto”* mientras que en el artículo 66 bis.3 recoge la misma solución en los casos en los que el bien comprado no sea entregado *“el empresario deberá proceder a reembolsar, sin ninguna demora indebida, todas las cantidades abonadas por el consumidor y usuario en virtud del mismo”*.

En el Capítulo II del TRLGDCU sobre la *“Responsabilidad del vendedor y derechos del consumidor y usuario”*, el artículo 121 enuncia que en los casos en los que los consumidores no puedan exigir una reparación o sustitución o no se lleven en un plazo razonable o sin inconvenientes para el consumidor pueden elegir entre la rebaja del precio o la resolución del contrato a su elección.

Por lo que previamente a la entrada en vigor del RD 11/2020, D. Antonio podría haber optado por la resolución contractual del 1124 CC, con aplicación de aquellas normas del TRLGDCU que le son favorables. Podría haber pedido la resolución contractual de forma inmediata extrajudicialmente sin haber esperado plazo alguno y hubiese tenido que recibir el reembolso completo de la cantidad pagada por adelantado sin disminución por gastos de reembolso.

CONCLUSIONES

Respecto a las contingencias surgidas en relación con el contrato de opción de compra, a D. Antonio le asiste el derecho de prorrogar el plazo de caducidad que había quedado fijado para el día 7 de mayo, por lo que estaría facultado para emplazar a la promotora un nuevo día para la firma del contrato de compraventa y elevarlo a público ante Notario antes del día 28 de julio de 2020.

En cuanto a la posibilidad de solicitar una reducción bien del precio de opción de compra o bien del precio del ejercicio de la opción de compra a través de la cláusula *rebus sic stantibus* se presenta muy compleja su admisibilidad. Es cierto que se ha producido un cambio de circunstancias respecto a las cuales fue celebrado el contrato. Cambio que puede llegar a ser considerado como sobrevenido e imprevisible, habida cuenta que las primeras resoluciones de los Juzgados de Primera Instancia así lo están admitiendo, pero insuficiente, por sí solo, para la aplicación de la regla. La postura de D. Antonio debería probar que se ha producido la ruptura del equilibrio de prestaciones surgido por la pérdida de casi todos los futuros arrendatarios de los inmuebles objeto del contrato de opción de compra. Pero dicho desequilibrio debe ser “*desorbitado*” de forma que frustre la finalidad del contrato. Hecho que se considera muy difícil de demostrar, puesto que a D. Antonio le asiste el remedio de buscar unos nuevos clientes interesados en arrendar las viviendas antes de proceder a la rebaja del precio de opción de compra.

Por otro lado, aún más improbable y prácticamente imposible, salvo un cambio repentido de la jurisprudencia que flexibilizara como nunca la aplicabilidad de la cláusula, admitirían los tribunales una rebaja del precio basada en el cambio de valor de los inmuebles sitos en Tenerife.

Hay que tener en cuenta que la solicitud de la aplicación de la *rebus* se enunciaría en un contrato de opción de compra, de tracto único, en el que la jurisprudencia nunca ha aceptado su admisión, por un profesional de la inversión del mercado inmobiliario el cual asume el riesgo de las contingencias en el valor del inmueble y al que le asiste la posibilidad de buscar nuevos arrendatarios.

La resolución del contrato también se torna muy complicada cuando la alegación de la desaparición de la base del negocio resulta un remedio subsidiario al de la modificación del contrato. Tampoco es favorable la jurisprudencia para aplicar la resolución contractual del 1124 CC, puesto que el contrato de opción de compra es de carácter unilateral, existiendo la posibilidad para el optante de desistir del contrato en cualquier momento del plazo fijado sin que sea resoluble implícitamente.

Por último, el futuro arrendatario, único cliente que subsiste a los contratos de arrendamiento de vivienda de los inmuebles situados en Tenerife, habrá de justificar cuál es la causa que alega para conseguir una rebaja en la renta. No será suficiente la alegación de la crisis de la COVID-19 de forma generalizada sin justificar cómo ha afectado a la relación contractual que tiene con D. Antonio para que sea admitida la modificación del contrato de arrendamiento a través de la *rebus*.

En lo relativo a todas las cancelaciones sufridas a causa de la entrada en vigor del estado de alarma en España y no estando sus traslados entre los permitidos por el artículo 7 del RD 463/2020, le es de total aplicación lo dispuesto en el artículo 36 del RD 11/2020. Se trata de contratos de prestación de servicios que no se han podido llevar a cabo, por lo que D. Antonio podrá resolverlos en un plazo de 14 días naturales a contar a partir del día 4 de junio. El precio pagado por adelantado le debería ser devuelto tras 60 días de su solicitud de resolución, exceptuando los gastos de reembolso en los que incurra el empresario, sin que exista una obligación para el consumidor de aceptar los bonos ofrecidos por las empresas.

BIBLIOGRAFÍA

- Agüera, S., y Martín, A. (2020). La cláusula “rebus sic stantibus” y otras fórmulas alternativas utilizadas en la jurisprudencia. Especial referencia a los recientes pronunciamientos judiciales. *Aranzadi Digital*. Editorial Aranzadi, SA, (1/2014). Recuperado 21/10/2020 de <https://www.perezllorca.com/wp-content/uploads/2014/04/140402-ARANZADI-INSIGNIS-La-cl%C3%A1usula-rebus-sic-stantibus-y-otras-f%C3%B3rmulas-alternativas-utilizadas-en-la-jurisprudencia-.pdf>
- Albiñana Cilveti, I. (2018). La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula rebus sic stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias. *Actualidad jurídica Uría Menéndez*, (49), 88-94.
- Álvarez Lata, N. (2020). ¿Está el consumidor obligado a aceptar una oferta alternativa razonable?. Recuperado 7/12/2020 de http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/3_NATALIA_ALVAREZ_LATA_Esta_el_consumidor_obligado_a_aceptar_una_oferta_alternativa_razonable.pdf
- Ayala, J.M. (2020). El alquiler de local de negocio en la crisis del COVID-19 tras la regulación operada por el Real Decreto-Ley 15/2020 (RCL 2020, 640). Una propuesta fallida. *Editorial Jurídica SEPIN*.
- Carrasco Perera, A. (2020). Permítame que le cuente la verdad sobre COVID-19 y fuerza mayor. *Centro de Estudios de Consumo. Publicaciones Jurídicas*. Consultado el 20/12/2020 en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Permitame_que_le_cuenta_la_verdad_sobre_COVID-19_y_fuerza_mayor.pdf
- De Diego Nerín, I. (2020). Arras, retrasos en la entrega... ¿Qué hacer si el Covid-19 te ha pillado comprando casa? *El Confidencial*. Recuperado 23/11/2020 de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2020-03-21/contrato-de-arras-compraventa-vivienda_2508791/.
- Del Saz Domínguez, L. (2020). ¿Cómo afecta el coronavirus a los derechos de los pasajeros de la UE?. 02/11/2020, de Centro de Estudios de Consumo. Recuperado 22/10/2020 de <http://www.centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php/2-principal/4479-%C2%BFc%C3%B3mo-afecta-el-coronavirus-a-los-derechos-de-los-pasajeros-de-la-ue>

Díez-Picazo, L. (2012). Frustración y onerosidad excesiva. En *Homenaje al profesor José Antonio Escudero* (pp. 379-390). Madrid: Universidad Complutense de Madrid, Editorial Complutense.

Estruch Estruch, J. (2020). La aplicación de la cláusula rebus sic stantibus. *Revista Crítica De Derecho Inmobiliario*, (780), 2037-2095.

García Caracuel, M. (2013). La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales. Tesis Doctoral. *Universidad De Málaga. Departamento De Derecho Civil*, 313-433.

Goma Lanzón, I. (2020). La función notarial en tiempos del Corona: qué son actuaciones urgentes. *Hay Derecho. Expansión*. Recuperado 29/11/2020 de <https://hayderecho.expansion.com/2020/03/19/la-funcion-notarial-en-tiempos-del-corona-que-son-actuaciones-urgentes/>

Gregoraci, B. (2020). El impacto del COVID-19 en el Derecho de contratos español. *Anuario De Derecho Civil*, 73(2), 455-490.

Hernández Rodríguez, A. (2011). El contrato de transporte aéreo de pasajeros: algunas consideraciones sobre competencia judicial internacional y derecho aplicable. *Cuadernos De Derecho Transnacional*, 3(1), 179-194.

Leonseguí Guillot, R. (2012). El contrato de opción como contrato atípico de tracto único. Examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución por el cambio o alteración de las circunstancias. *Revista De Derecho UNED*, (10), 315-345.

Marín López, M.J (2020). Efectos del Covid-19 en los contratos con consumidores: El art. 36 del RD-LEY 11/2020. *Centro de Estudios de Consumo. Publicaciones Jurídicas*. Recuperado 10/11/2020 de <http://centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php/2-principal/4527-efectos-del-covid-19-en-los-contratos-con-consumidores-el-art-36-del-rd-ley-11-2020>

Martínez-Cortés Gimeno, M. (2020). No todo cabe al amparo de la doctrina rebus sic stantibus y la excepción de fuerza mayor: el caso de los contratos de arras. *Legal Today*. Recuperado 23/11/2020 de <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/inmobiliario-y-construccion/no-todo-cabe-al-amparo-de-la-doctrina-rebus-sic-stantibus-y-la-excepcion-de-fuerza-mayor-el-caso-de-los-contratos-de-arra-2020-04-27/>.

Prats Albentosa, L. (2020). Incidencia del estado de alarma en el cumplimiento y eficacia de los contratos. *Lefebvre*.

Sánchez García, J. (2020). Comentarios artículo 36 del RDL 11/2020 sobre el derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios. *Abogacía Española. Consejo General. Publicaciones Jurídicas*. Recuperado 12/12/2020 de <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-los-consumidores/comentarios-articulo-36-del-rdl-11-2020-sobre-el-derecho-de-resolucion-de-determinados-contratos-sin-penalizacion-por-parte-de-los-consumidores-y-usuarios/>

Trigo, E., y Pérez-Pujazón, M^a. (2015). El nuevo tratamiento jurisprudencial de la doctrina de la cláusula rebus sic stantibus. *Actualidad jurídica Uría Menéndez*, (39), 88-94. Recuperado 15/11/2020 de <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/4617/documento/f02.pdf?id=5769>

Vilalta Nicuesa, A. (2020). Los derechos de los pasajeros en tiempos del Covid-19 y el conundrum del artículo 36 del RD 11/2020. *Diario La Ley*, (9360). Recuperado 22/10/2020 de <https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA MtMSbF1CTEAAmMDSwMTQ7Wy1KLizPw8WyMDIwMDEyNzkEBmWqVLfnJIZ UGqbVpiTnEqAIqtkaM1AAAAWKE>

(2020). Principales medidas previstas por el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. *Osborne Clarke*. Recuperado 18/11/2020 de https://www.osborneclarke.com/wp-content/uploads/2020/03/Legal-alert-RDL-8_2020_vf2.pdf