



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE
LA CLÁUSULA *REBUS SIC
STANTIBUS* EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTOS URBANOS**

Autor: María Martínez de la Torre

5º E-3 B

Derecho Civil

Tutor: Íñigo Navarro Mendizábal

Madrid

Abril 2021

RESUMEN

La alteración de las circunstancias de forma sobrevenida en una relación contractual es objeto de controversia, y genera, además, en ocasiones, un desequilibrio entre las partes que ha de ser reestablecido. En especial, porque suscita la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* (“estando así las cosas”), que queda supeditada al arbitrio de los órganos judiciales dada la carencia de regulación legal de esta figura en España.

El presente trabajo trata de enmarcar la aplicación de dicha cláusula en los contratos de arrendamientos urbanos, examinando los requisitos para su aplicación, así como la ambigüedad en los intentos de regulación de la misma. Además, se examina la reciente jurisprudencia al respecto y su posible evolución futura.

Palabras clave:

Rebus sic stantibus, imprevisibilidad, relación contractual, alteración extraordinaria, circunstancias sobrevenidas.

ABSTRACT

The supervening alteration of circumstances in a contractual relationship is the subject of controversy, and it also sometimes generates an imbalance between the parties that must be re-established. In particular, because it gives rise to the application of the *rebus sic stantibus* clause, which is left to the discretion of the judicial bodies given the lack of legal regulation of this figure in Spain.

This paper attempts to frame the application of this clause in urban lease contracts, examining the requirements for its application, as well as the ambiguity in the attempts to regulate it. It also examines recent case law on the subject and possible future developments.

Key words:

Rebus sic stantibus, unforeseeability, contractual relationship, extraordinary alteration, supervening circumstances.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	1
II. CONCEPTO Y CONTEXTO ACTUAL DE LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS	3
a. DEFINICIÓN Y CARACTERES	3
b. DESARROLLO JURISPRUDENCIAL	5
i. Planteamiento tradicional	6
ii. Los efectos de la crisis económica de 2008 en los contratos.....	8
iii. Sentencias del Tribunal Supremo 30 junio y 15 octubre 2014.....	10
iv. Vuelta a la concepción más restrictiva de la cláusula.....	13
c. ACTUAL CONFIGURACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL	13
III. LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	15
a. DEFINICIÓN Y NORMATIVA APLICABLE	15
b. APLICABILIDAD EN EL CONTRATO	16
i. Contratos de tracto sucesivo	19
ii. Incertidumbre prevista en el contrato	21
iii. Mecanismos de corrección ya previstos en el contrato.....	22
IV. APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA CON MOTIVO DE LA CRISIS ECONÓMICA Y SANITARA CAUSADA POR LA COVID-19	27
a. PROBLEMÁTICA ACTUAL	27
b. MEDIDAS LEGISLATIVAS ADOPTADAS	29
c. PRIMEROS PRONUNCIAMIENTOS DE LOS TRIBUNALES	31
V. INTENTOS DE REGULACIÓN DE LA CLÁUSULA	36
a. INICIATIVAS DE ORIGEN PARLAMENTARIO Y GUBERNAMENTAL	36
b. PROPUESTAS DE CODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA EN ESPAÑA	37
VI. CONCLUSIONES	41
VII. BIBLIOGRAFÍA	43
a. LEGISLACIÓN CITADA	43

b.	JURISPRUDENCIA.....	44
c.	OBRAS DOCTRINALES	45
d.	RECURSOS DE INTERNET	47

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

AJPI: Auto de Juzgado de Primera Instancia

CC: Código Civil

JPI: Juzgado de Primera Instancia

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

RDL: Real Decreto-Ley

SJPI: Sentencia de Juzgado de Primera Instancia

SSTS: Sentencias del Tribunal Supremo

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

TS: Tribunal Supremo

I. INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo de Fin de Grado realiza un estudio de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en los contratos de arrendamientos urbanos. Para ello, se efectuará en primer lugar un análisis de la cláusula en sí, su fundamento y su desarrollo jurisprudencial.

Esta controvertida figura no está recogida en nuestro Código Civil, y no se encuentra definida en textos legales, sino que su configuración ha sido plenamente jurisprudencial, quedando al arbitrio de los tribunales la decisión de aplicar o no la cláusula. Asimismo, los tribunales han sido los que han establecido los requisitos para la aplicación de la misma. Por ello, la interpretación judicial es de vital importancia en este aspecto y cobra una especial relevancia en momentos de crisis, donde se buscan soluciones entre las partes en caso de una alteración sobrevenida de las circunstancias inicialmente pactadas.

La falta de reconocimiento legal de la *rebus sic stantibus* ha dado lugar a un vaivén jurisprudencial a lo largo de los años, dándose una notable falta de unicidad. Son los órganos judiciales quienes de forma casuística han de analizar la procedencia o no de aplicación de la cláusula.

Se ha alegado en todo tipo de contratos esta regla jurisprudencial, pero en este trabajo se pretende indagar su aplicación en los contratos de arrendamientos urbanos. Además, dada la situación actual ocasionada por la crisis sanitaria por la enfermedad COVID-19, ha resurgido su notoriedad dada la difícil situación que muchos empresarios están sufriendo y que tiene efecto directo en la posibilidad de cumplir con la obligación del pago de la renta en caso de arrendamiento.

En el presente trabajo se ha efectuado una revisión bibliográfica acerca de la cláusula *rebus sic stantibus*, analizando su evolución jurisprudencial. Además, dada la reciente popularidad que ha alcanzado en medios de comunicación social con motivo de su reiterada alegación por la situación de pandemia actual, también se han revisado noticias recientes al respecto así como notas sobre la misma.

El trabajo se estructura en cuatro bloques. En primer lugar, se efectúa una conceptualización de la regla *rebus sic stantibus*, concretando su definición y sus caracteres, así como un repaso a la jurisprudencia acerca de la cláusula hasta la actual

configuración en el ordenamiento jurídico español. En segundo lugar, se analiza la aplicación de la cláusula en los contratos de arrendamiento urbanos. Posteriormente, en el tercer capítulo se estudia su aplicación a estos contratos dada la situación de crisis sanitaria actual. Por último, en un cuarto capítulo se lleva a cabo un repaso a los distintos intentos de regulación de la cláusula que han tenido lugar en nuestro país.

II. CONCEPTO Y CONTEXTO ACTUAL DE LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS

A. DEFINICIÓN Y CARACTERES

Pacta sunt servanda rebus sic stantibus (“los pactos se han de cumplir estando así las cosas”). Este aforismo latino siempre ha llevado consigo una gran polémica y se ha discutido mucho acerca de la aplicación de la regla *rebus sic stantibus* en el derecho de obligaciones y contratos.

El principio de *pacta sunt servanda* y que constituye la base del sistema contractual, queda recogido en el artículo 1.091 CC¹, obligando al cumplimiento de las obligaciones entre partes con el objetivo de garantizar así el principio de seguridad jurídica. Además, el objetivo de un contrato es su ejecución conforme a lo acordado, es decir, en palabras de CASTIÑEIRA JEREZ “el pleno cumplimiento del *pacta sunt servanda*”². Por tanto, todo contrato tiende a la ejecución de la obligación asumida. Sin embargo, pueden darse supuestos en los que el cumplimiento de la obligación suponga un notable desequilibrio entre las partes por haber tenido lugar una alteración sobrevenida de las circunstancias.

La imposibilidad sobrevenida queda recogida en los artículos 1.182 y ss. CC. En los mismos se determina que cuando se pierda la cosa debida sin culpa del deudor, se extinguirá la obligación y también queda liberado el deudor si la prestación resulta legal o físicamente imposible.

Para comprender la cláusula *rebus sic stantibus* y para delimitar su alcance, es importante conocer la diferencia entre la “imposibilidad sobrevenida” y la “alteración sobrevenida”.³ La nota principal que distingue estas dos figuras es la posibilidad de realización de la prestación. En caso de que la prestación sea imposible de realizarse, estaremos ante el caso de la imposibilidad sobrevenida. Por el contrario, si la prestación es realizable, pero, sin embargo, su ejecución genera un notorio desequilibrio entre las partes, estaríamos

¹ Artículo 1.091 CC: “Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos”.

² Casteñeira Jerez, J., *El incumplimiento justificado del contrato ante el cambio de circunstancias*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 29.

³ Castilla Barea, M., “La doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*”, en Moralejo Imbernón, N. y Quicios Molina, S., *Tratado de contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 1186-1197.

ante un caso de alteración sobrevenida. Esta aclaración es clave a efectos de entender que la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus* se ha construido sobre la base de una alteración sobrevenida de las circunstancias existentes al momento de negociar el contrato.

En caso de una alteración sobrevenida de las circunstancias, tradicionalmente la jurisprudencia venía entendiendo que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* implicaba la quiebra del principio *pacta sunt servanda*. Por ello, su aplicación por parte de los tribunales siempre ha sido más bien restringida por considerarse que pone en riesgo la seguridad del tráfico jurídico y contradice el principio de inalterabilidad del contrato. Así, la *rebus* hay que tratarla de forma cautelosa ya que aparentemente, el que se altere lo pactado en un primer momento podría confrontar con el principio del *pacta sunt servanda*⁴.

La cláusula *rebus sic stantibus* puede ser definida como aquella cláusula implícita en todo contrato de tracto sucesivo, o de duración indefinida, así como aquellos que dependan de un hecho futuro o que tengan una ejecución diferida. En virtud de esta cláusula estos contratos obligan siempre que las circunstancias no sufran una alteración significativa, quedando supeditada la continuación del contrato al mantenimiento de aquellas circunstancias existentes al momento de pactarse. De igual forma, la cláusula puede ser concebida como un remedio para restablecer el equilibrio entre las partes que se ha visto afectado por el acontecimiento de circunstancias imprevisibles.⁵

Por tanto, como la *rebus sic stantibus* “supone alterar los contenidos contractuales pactados, debe ser extremadamente excepcional”⁶. Esta alteración sobrevenida de las circunstancias, así como sus consecuencias, se encuentra recogida en textos internacionales como en el artículo 62 de la Convención de Viena sobre Tratados⁷, el

⁴ Navarro Mendizábal, I., *Derecho de Obligaciones y Contratos*, Thomson Reuters, Pamplona, 2013, p. 393.

⁵ Castilla Barea, M. *op. cit.*

⁶ Navarro Mendizábal, I., *op. cit.*

⁷ Artículo 62 de la Convención de Viena sobre el derecho de los tratados de 23 de mayo de 1969: “3. Cuando, con arreglo a lo dispuesto en los párrafos precedentes, una de las partes pueda alegar un cambio fundamental en las circunstancias como causa para dar por terminado un tratado o para retirarse de él, podrá también alegar ese cambio como causa para suspender la aplicación del tratado.”

artículo 6:111 de los Principios del Derecho europeo del contrato⁸ así como la sección segunda del capítulo 6 de los Principios Unidroit sobre los contratos comerciales internacionales⁹.

B. DESARROLLO JURISPRUDENCIAL

Nuestro Código Civil de 1889 no incluye ninguna disposición acerca de la posible revisión o resolución del contrato por alteración sobrevenida de las circunstancias. No

⁸ Artículo 6:111 de los Principios Lando, “Cambio de circunstancias”;

“(1) Las partes deben cumplir con sus obligaciones, aun cuando les resulten más onerosas como consecuencia de un aumento en los costes de la ejecución o por una disminución del valor de la contraprestación que se recibe.

(2) Sin embargo, las partes tienen la obligación de negociar una adaptación de dicho contrato o de poner fin al mismo si el cumplimiento del contrato resulta excesivamente gravoso debido a un cambio de las circunstancias, siempre que:

- (a) Dicho cambio de circunstancias haya sobrevenido en un momento posterior a la conclusión del contrato.
- (b) En términos razonables, en el momento de la conclusión del contrato no hubiera podido preverse ni tenerse en consideración el cambio acaecido.
- (c) A la parte afectada, en virtud del contrato, no se le pueda exigir que cargue con el riesgo de un cambio tal de circunstancias.

(3) Si en un plazo razonable las partes no alcanzan un acuerdo al respecto, el juez o tribunal podrá:

- (a) Poner fin al contrato en los términos y fecha que considere adecuado.
- (b) O adaptarlo, de manera que las pérdidas y ganancias resultantes de ese cambio de circunstancias se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa.”

⁹ Principios Unidroit. Sección segunda capítulo 6:

ARTÍCULO 6.2.1 (Obligatoriedad del contrato)

Cuando el cumplimiento de un contrato llega a ser más oneroso para una de las partes, esa parte permanece obligada, no obstante, a cumplir sus obligaciones salvo lo previsto en las siguientes disposiciones sobre “excesiva onerosidad” (hardship).

ARTÍCULO 6.2.2 (Definición de la “excesiva onerosidad” (hardship))

Hay “excesiva onerosidad” (hardship) cuando el equilibrio del contrato es alterado de modo fundamental por el acontecimiento de ciertos eventos, bien porque el costo de la prestación a cargo de una de las partes se ha incrementado, o porque el valor de la prestación que una parte recibe ha disminuido, y: (a) dichos eventos acontecen o llegan a ser conocidos por la parte en desventaja después de la celebración del contrato; (b) los eventos no pudieron ser razonablemente tenidos en cuenta por la parte en desventaja en el momento de celebrarse el contrato; (c) los eventos escapan al control de la parte en desventaja; y (d) el riesgo de tales eventos no fue asumido por la parte en desventaja.

ARTÍCULO 6.2.3 (Efectos de la “excesiva onerosidad” (hardship))

(1) En caso de “excesiva onerosidad” (hardship), la parte en desventaja puede reclamar la renegociación del contrato. Tal reclamo deberá formularse sin demora injustificada, con indicación de los fundamentos en los que se basa.

(2) El reclamo de renegociación no autoriza por sí mismo a la parte en desventaja para suspender el cumplimiento.

(3) En caso de no llegarse a un acuerdo dentro de un tiempo prudencial, cualquiera de las partes puede acudir a un tribunal.

(4) Si el tribunal determina que se presenta una situación de “excesiva onerosidad” (hardship), y siempre que lo considere razonable, podrá: (a) resolver el contrato en fecha y condiciones a ser fijadas; o (b) adaptar el contrato con miras a restablecer su equilibrio.

fue hasta después de la Guerra Civil española que el Tribunal Supremo recuperó la doctrina de la *rebus sic stantibus* con carácter especial y muy riguroso.¹⁰

Dado que la cláusula *rebus sic stantibus* es una figura de creación jurisprudencial, es menester conocer cómo ha sido su evolución desde que comenzó a aplicarse allá por los años 40 hasta hoy, en una nueva crisis de calado económico y sanitario sin precedentes.

En España, tradicionalmente la cláusula *rebus sic stantibus* ha sido considerada peligrosa por atentar contra la seguridad jurídica. No fue hasta las SSTs de 30 de junio y de 15 de octubre 2014¹¹ que se planteó una concepción más benevolente de la cláusula *rebus sic stantibus*. Hasta entonces la aplicación de la cláusula era sumamente restrictiva por considerarse que ponía en peligro el principio *pacta sunt servanda*. Sin embargo, este intento de avance hacia la modernización de la cláusula se limitó a estas sentencias ya que el Tribunal Supremo en sus siguientes pronunciamientos volvió a dar un paso atrás y a limitar de nuevo la aplicación de la regla. A continuación, se realizará un breve repaso a la evolución de la figura en España.

i. Planteamiento tradicional

La cláusula *rebus sic stantibus* es una regla de creación jurisprudencial que no se encuentra regulada en el derecho común a diferencia de lo que sucede en nuestro derecho foral¹². Su resurrección y consideración por parte de los tribunales tuvo lugar en los años 40, tras el fin de la Guerra Civil. Según GARCÍA CARACUEL¹³, la tendencia de

¹⁰ Salvador Coderch, P., “Estudio doctrinal. Alteración de circunstancias en el art. 1213 de la propuesta de modernización del código civil en materia de obligaciones y contratos”, *Boletín del Ministerio de Justicia*, n. 2130, 2011, pp. 1-49.

¹¹ STS núm. 333/2014 de 30 junio (RJ 2014\3526) y STS núm. 591/2014 de 15 octubre (RJ 2014\6129).

¹² El derecho foral navarro, en la vigente Compilación de Derecho foral navarro de 1973 sí que se contempla la posibilidad de revisión judicial en caso de que por circunstancias imprevistas la prestación se convierta en excesivamente onerosa para una de las partes. Así lo recoge la ley 493 en su párrafo 3º: “Cuando se trate de obligaciones de largo plazo o tracto sucesivo, y durante el tiempo de cumplimiento se altere fundamental y gravemente el contenido económico de la obligación o la proporcionalidad entre las prestaciones, por haber sobrevenido circunstancias imprevistas que hagan extraordinariamente oneroso el cumplimiento para una de las partes, podrá ésta solicitar la revisión judicial para que se modifique la obligación en términos de equidad o se declare su resolución”.

Según noticias recientes parece que su inclusión en el Código Civil catalán es también inminente buscando dar respuesta a los problemas contractuales que están teniendo lugar con ocasión de la actual crisis ocasionada por el COVID-19.

¹³ García Caracuel, M., *La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales*, Dykinson, Madrid, 2014.

pensamiento del TS en torno a la alteración sobrevenida de las circunstancias y la *rebus sic stantibus* se ha mantenido casi idéntica desde entonces. Defiende este autor que “el TS acepta la existencia de dicho expediente, como idóneo para solucionar los supuestos de supervención contractual, pero sólo en muy raras ocasiones reconoce una alteración tan sustancial de las circunstancias que exija su aplicación”. En resumidas cuentas, la concepción jurisprudencial más tradicional de la cláusula convirtió su aplicación en extremadamente excepcional con el objetivo de no lesionar la *regla rebus sic stantibus* con el *pacta sunt servanda*, principio esencial de la teoría de obligaciones y contratos.

La primera sentencia del TS donde se hace alusión a la cláusula es la sentencia de 14 de diciembre de 1940¹⁴. En la sentencia el Tribunal indica que dicha cláusula no se encuentra regulada legalmente y la dota de un carácter excepcional, concluyendo que no procede su aplicación en el caso enjuiciado¹⁵.

En la sentencia del TS de 17 de mayo de 1957¹⁶ se sientan una serie de principios sobre la admisibilidad de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* así como sus efectos, principios en los que se basará la argumentación de los tribunales en posteriores sentencias. Sin embargo, en el caso de esta sentencia no es admitida la aplicación de la cláusula.

Estos principios son los siguientes:

- A. Que la cláusula «*rebus sic stantibus*» no está legalmente reconocida;
- B. Que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales;
- C. Que es una cláusula peligrosa y, en su caso, debe admitirse cautelosamente;
- D. Que su admisión requiere como premisas fundamentales:

¹⁴ STS de 14 de diciembre 1940 (RJ 1940\1135).

¹⁵ Gómez Pomar, F. y Altí Sánchez-Aguilera, J., “Cláusula *rebus sic stantibus*: viabilidad y oportunidad de su codificación en el derecho civil español”, *InDret*, n.1, 2021, p.512.

¹⁶ Fernández Rodríguez, C., “Sentencias comentadas: La Cláusula Rebus Sic Stantibus (Comentario a la sentencia de 17 de mayo de 1957)”, *Anuario de Derecho Civil*, vol.4, 1958, pp. 1267-1275.

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

E. En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole solamente los modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones”.

En definitiva, esta concepción de la cláusula *rebus sic stantibus* se mantiene durante todo el siglo XX y principios del XXI, limitándose su aplicación a muy pocos casos. A modo de resumen las principales notas características de la *rebus* de este primer periodo son las siguientes:

- Cláusula no reconocida legalmente y por tanto peligrosa por poder infringir el principio general del Derecho de los contratos: el *pacta sunt servanda*.
- Premisas fundamentales para admitirla: alteración extraordinaria de las circunstancias, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes y alteración imprevisible de las circunstancias.

ii. Los efectos de la crisis económica de 2008 en los contratos.

Desde la crisis económica que sufrimos en 2008, la cláusula *rebus sic stantibus* ha sido alegada en multitud de ocasiones precisamente considerando que con motivo de dicha crisis el equilibrio contractual se había roto en multitud de casos.

Esta idea se defiende en sentencias del TS como la STS de 17 de enero de 2013¹⁷. Se trata de un contrato de compraventa de vivienda, es decir, de tracto único, por lo que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* es aún más excepcional. El contrato se celebró el 28 de abril de 2008 y el 5 de noviembre de ese mismo año, la mercantil

¹⁷STS núm. 820/2013 de 17 de enero (RJ 2013\1819).

vendedora comunicó a los compradores la obtención de la licencia primera ocupación de vivienda invitándoles a concertar fecha para el otorgamiento de escritura pública. Sin embargo, los compradores alegaron que les había sido imposible obtener la financiación necesaria para la compra y que deseaban resolver el contrato de compraventa. Para ello, alegaron la cláusula *rebus sic stantibus*, que descartó el TS ya que cuando el contrato se firmó, “la situación de crisis generalizada ya se había puesto de manifiesto”. Así lo argumenta el TS en el fundamento de derecho tercero, donde dice: “no significa, sin embargo, que la regla *rebus sic stantibus* haya de quedar descartada en todos los casos de imposibilidad de obtener financiación por parte de los compradores de inmuebles. 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 correspectivas prestaciones de las partes, elementos que la jurisprudencia considera imprescindibles para la aplicación de dicha regla”.

En la STS de 27 de abril de 2012¹⁸, en el fundamento de derecho número cinco se dice: “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.” Considerándose de esta forma que una crisis económica no puede ser considerada como alteración

¹⁸ STS núm. 243/2012 de 27 de abril (RJ 2012\4714).

extraordinaria e imprevisible de las circunstancias para alegar la regla de la *rebus sic stantibus*.

La STS de 17 de enero de 2013¹⁹ abre el camino hacia una nueva configuración de la *rebus* flexibilizándola, y admitiendo su posible aplicación en circunstancias de crisis económica siempre y cuando se demuestre que efectivamente ha tenido lugar una alteración extraordinaria de las circunstancias. En conclusión, “no significa que la crisis económica, por sí sola, permita al comprador desistir del contrato, pues en tal caso se produciría un manifiesto desequilibrio en contra del vendedor, ... se desvirtuaría el verdadero sentido de una determinada solución jurídica hasta el punto de convertirla en un incentivo para el incumplimiento” (fundamento de derecho tercero STS 820/2013 de 17 de enero).

iii. Sentencias del Tribunal Supremo 30 junio y 15 octubre 2014

El supuesto de hecho de la sentencia del TS de 30 junio 2014²⁰ versa sobre un contrato de carácter mercantil entre una empresa publicitaria y la empresa municipal de transportes de Valencia. En este caso, el TS sí que aplica la cláusula *rebus sic stantibus* teniendo lugar un giro jurisprudencial donde se concretan requisitos de aplicación de la cláusula.

Para ello fundamenta la aplicación en la doctrina de la base del negocio, para determinar el alcance del cambio respecto de la finalidad del contrato y de la conmutatividad del mismo (fundamento de derecho segundo). Así, establece cuándo desaparece la base objetiva del negocio:

- “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 otro lado, determina cuándo desaparece la base subjetiva del negocio: “en aquellos supuestos en donde la finalidad económica del negocio para una de las partes, no

¹⁹ STS núm. 820/2013 de 17 enero (RJ 2013\1819).

²⁰ STS núm. 333/2014 de 30 junio. (RJ 2014\3526)

expresamente reflejada, pero conocida y no rechazada por la otra, se frustra o deviene inalcanzable tras la mutación o cambio operado.”

Además, también ha de ponderarse el riesgo establecido o derivado del negocio para la aplicación de la regla: “el contraste se realiza entre la mutación o cambio de circunstancias y su imbricación o adscripción con los riesgos asignados al cumplimiento del contrato ya por su expresa previsión, o bien por su vinculación con los riesgos propios que se deriven de la naturaleza y sentido de la relación obligatoria contemplada en el contrato, de forma que para la aplicación de la figura el cambio o mutación, configurado como riesgo, debe quedar excluido del "riesgo normal" inherente o derivado del contrato”. De esta forma, no será posible aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* si las partes ya habían asumido, o debieron asumir, una serie de riesgos que se derivan de la propia naturaleza del contrato o de las circunstancias existentes al momento de negociarse.

Si las partes han asumido expresamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, ese riesgo era razonablemente previsible, no es posible aplicar las teorías relacionadas con la alteración sobrevenida. La alteración sobrevenida por definición implica la no asunción, implícita o explícita, del riesgo.

Estos tres aspectos (base objetiva, base subjetiva y ponderación del riesgo) permiten medir si esa circunstancia que ha acontecido y que no fue prevista, tiene entidad suficiente o no como para proceder a la aplicación de la *rebus sic stantibus*.

Lo novedoso de esta sentencia es que admite la aplicación de la cláusula en el marco de un contrato celebrado entre profesionales y que pudieron prever el riesgo de una posible crisis dados sus conocimientos del sector. Aspecto este bastante controvertido y criticado por la doctrina.

En segundo lugar, el litigio de la STS 15 octubre de 2014²¹ tiene lugar también entre dos empresas las cuales habían celebrado un contrato de arrendamiento de un edificio para la actividad hostelera. Se pactó una duración de 25 años en este contrato, período de tiempo bastante amplio, y dice el TS en su fundamento de derecho tercero: “no parece que pese

²¹ STS núm. 591/2014 de 15 octubre. (RJ 2014\6129).

a tratarse la parte arrendataria de una empresa relevante en el sector y, por tanto, conocedora del riesgo empresarial que entraña la explotación del negocio de hostelería, se le puede imputar, exclusivamente, la falta de previsión acerca de la crisis económica”. Ha de considerarse en la base económica del negocio el contexto económico de celebración y puesta en ejecución del contrato (1999-2004), de gran crecimiento de la demanda además de una importante promoción urbanística en la zona de ubicación de los hoteles. Pese a ser la arrendataria una empresa relevante conocedora del sector, la crudeza de la crisis del 2009, especialmente en la ciudad de Valencia, y la falta de previsión de mecanismos contractuales para hacerle frente no se le puede imputar únicamente a la misma. Destaca además el TS además que la empresa arrendadora en este periodo de crisis suscribió un contrato con otra entidad hotelera para mantener la relación negocial que las unía, contemplándose en el mismo una reducción bastante generosa de la renta.

De esta forma en el fundamento de derecho tercero dice el TS que “la nota de imprevisibilidad no debe apreciarse respecto de una abstracta posibilidad de producción de la alteración o circunstancia determinante del cambio considerada en sí mismo, esto es, que la crisis económica es una circunstancia cíclica que hay que prever siempre, con independencia de las peculiares características y alcance de la misma en el contexto económico y negocial en el que incide”. Además, en cuanto a la excesiva onerosidad argumenta la Sala que se ha producido una quiebra del principio de conmutabilidad del contrato ya que la actividad económica prevista por la arrendataria ha devenido inviable, demostrándose que no hay margen alguno de beneficios. Se fundamenta también la aplicación en este caso de la cláusula en el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos.

En definitiva, en ambas sentencias se aplica la *rebus sic stantibus*, produciéndose un giro en la que era hasta el momento la tendencia jurisprudencial. Según defiende VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ²² el principal hito de estas sentencias es su aplicación en el caso de que la parte afectada por la alteración sobrevenida de las circunstancias a raíz de las circunstancias económicas fuera un profesional, cosa que hasta el momento no se venía admitiendo.

²² Vázquez-Pastor Jiménez, L., “El «vaivén» de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*”. *Revista de Derecho Civil*, vol. II, núm. 4, 2015, pp. 65-94.

iv. **Vuelta a la concepción más restrictiva de la cláusula**

Tan solo unos meses después, en la STS de 11 de diciembre de 2014²³, se descarta la aplicación de la cláusula en un supuesto de retraso en la entrega de vivienda por parte de una promotora. La promotora alegaba que tal retraso había sido provocado por la grave crisis inmobiliaria y económica, causa no imputable a ésta. Sin embargo, el TS determina que “el problema de la crisis financiera es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable (fuerza mayor)” Además, niega que concurren los requisitos de desproporción exorbitante en la prestación, aumento extraordinario de la onerosidad o alteración de la base del negocio (fundamento de derecho quinto).

Atendiendo a la interpretación efectuada por el TS en las SSTS de 30 junio y de 15 octubre 2014, sí que debería de haberse aplicado la cláusula. Además, en otras sentencias, el TS se pronuncia en esta línea en otros casos de resolución por incumplimiento del vendedor de contratos de compraventa de vivienda en construcción por retraso en la entrega con motivo de falta de financiación. A modo indicativo, en la STS 19 diciembre de 2014, pese a no referirse expresamente a la aplicación de la regla *rebus sic stantibus*, afirma el TS “que la falta de financiación para la correcta ejecución de la obra contratada no puede considerarse imprevisible, ni siquiera en el contexto de la reciente crisis económica”²⁴. Por tanto, parece que el TS ha querido dar un paso atrás en la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, volviendo a una aplicación más restrictiva, no admitiéndose su aplicación en el evento de una crisis económica²⁵.

C. ACTUAL CONFIGURACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

Como ha quedado visto, no existe en nuestro CC una regulación específica para el caso de una alteración sobrevenida de las circunstancias. Además, no hay una tendencia jurisprudencial clara, pues la aplicación de esta cláusula se ha llevado a cabo sin un

²³ STS núm. 742/2014 de 11 diciembre (RJ\2014\6374).

²⁴ Luna Yerga, A., y Xiol Bardají, M., “*Rebus sic stantibus*: ¿Un paso atrás?. Comentario a la STS, 1ª, 15.10.2014 (Ar. 6129) y a la jurisprudencia posterior de la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre la regla *rebus sic stantibus*”, *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, n.2, 2015, p.10.

²⁵ *Ibid*, pp. 1-13.

criterio fijo con un amparo legal específico. Está por ver qué sucederá en un futuro próximo, dadas las carencias al respecto que se han puesto de manifiesto por la crisis actual.

III. LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

A. DEFINICIÓN Y NORMATIVA APLICABLE²⁶

Actualmente la ley vigente en materia de arrendamientos urbanos es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (en adelante, LAU), la cual ha sido reformada en múltiples ocasiones. La más reciente tuvo lugar en marzo de 2019. Sin embargo, en nuestro ordenamiento conviven tres leyes sobre arrendamientos urbanos:

- Texto Refundido de 1964, con las modificaciones contenidas en las DT Segunda, Tercera y Cuarta de la LAU. Es aplicable a los contratos de arrendamiento anteriores al 9 de mayo de 1985, fecha de entrada en vigor del RDL/85. Las principales novedades de esta ley fueron de un lado la inclusión de la posibilidad de prorrogar el contrato llegado el vencimiento del plazo establecido por las partes²⁷; y de otro lado, la concesión al arrendatario del derecho de adquisición preferente y el derecho de subrogación.
- RDL 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica (“Decreto Boyer”), completado con las normas del TR/64 y con las modificaciones introducidas por la DT Primera de la LAU. Rige los contratos de arrendamiento celebrados a partir de 9 de mayo de 1985. La principal aportación de esta reforma fue que dejó al arbitrio de los contratantes el pacto de la duración del contrato.
- LAU, aplicable a los contratos que se celebren a partir de 1 de enero de 1995. Las sucesivas reformas llevadas a cabo han modificado aspectos como la duración del contrato.

En primer lugar, se definirá qué se entiende por arrendamiento urbano. El artículo 1 de la LAU establece que “La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda”. Por tanto, de esta forma se lleva a cabo una categorización de los contratos de arrendamiento: los que tienen por objeto aquellas fincas que sean arrendadas con la

²⁶ de Verda y Beamonte, J.R., y Chaparro Matamoros, P., “El arrendamiento urbano”, en de Verda y Beamonte, J.R (coord.), *Derecho Civil II. Obligaciones y Contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, pp 335-367.

²⁷ Esta prórroga tenía el carácter de imperativa para el arrendador y potestativa para el arrendatario.

finalidad de destinarse a vivienda y los de aquellas que no tengan tal fin. La principal diferencia entre ambos es la nota de satisfacción permanente de vivienda del arrendatario, tal y como determina el artículo 2 de la LAU para definir los arrendamientos de vivienda. Por el contrario, el artículo 3 de la LAU determina que serán arrendamientos para uso distinto de vivienda “los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren”.

Pese a que en la LAU no se hace referencia alguna a situaciones imprevisibles que requieran una modificación de las condiciones pactadas, en el artículo 1.575 del Código Civil²⁸, en sede de arrendamientos rústicos sí que se contemplan varios supuestos en los cuales se modifica el importe de la renta pagada por el arrendatario por esta causa. Estos supuestos son los siguientes: “por pérdida de más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo pacto especial en contrario. Se entiende por caso fortuito extraordinario: el incendio, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever”. Así, en este artículo queda admitida la posibilidad de efectuar una reducción de la renta en caso de una alteración sobrevenida de las circunstancias de forma imprevisible.

B. APLICABILIDAD EN EL CONTRATO

Una vez se ha analizado la normativa aplicable a los contratos de arrendamientos urbanos, a continuación, se realizará un estudio detallado de la aplicación de la cláusula a este tipo de contratos en concreto.

Al igual que sucede en otro tipo de contratos, la jurisprudencia admite la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en limitadas ocasiones y es por ello por lo que en la inmensa

²⁸ Artículo 1.575 Código Civil: “El arrendatario no tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero sí, en caso de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever”.

mayoría de contratos de arrendamientos urbanos se niega la aplicación de la cláusula por entenderse que no se reúnen los requisitos.

Según se ha detallado en el Capítulo II²⁹ la jurisprudencia ha establecido una serie de requisitos para la aplicabilidad de la cláusula. Así se determina que la cláusula "*rebus sic stantibus*" no está legalmente reconocida; que puede ser elaborada y admitida por los tribunales; que es una cláusula peligrosa, y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; que su admisión requiere como premisas fundamentales:

- a. alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato
- b. una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes
- c. que todo ello acontezca por las sobrevenidas circunstancias radicalmente imprevisibles. Además, en cuanto a sus efectos, se le ha otorgado efectos modificativos encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones".

La nota de imprevisibilidad es clave a la hora de la aplicación de la cláusula. Así, en palabras de BERROCAL LANZAROT: “Una guerra, una catástrofe natural, incluso la actual crisis económica, son factores extraordinarios, aunque muchos de ellos previsibles. Del mismo modo, no todo lo imprevisible —como la muerte temprana de una persona— es per se extraordinario. Si bien, lo extraordinario es más difícil de prever y evitarse.”³⁰

De esta forma, ha de darse cierto grado de diligencia en la previsibilidad del contrato. Según el artículo 1.105 CC: “Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”. Por tanto, nadie será responsable de sucesos imprevistos e inevitables. En lo referente a esta diligencia, interpretando de forma conjunta el artículo 1.104 y 1.105 CC la “diligencia de previsión y de evitación será la «que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar»³¹”. Así, no será igual la

²⁹ Vid Planteamiento tradicional, página 6.

³⁰ Berrocal Lanzarot, A.I., “La cláusula "*rebus sic stantibus*". A propósito de la sentencia del Tribunal Supremo, del Pleno de la Sala Primera, de 17 de enero de 2913”, *Cuadernos de derecho y comercio*, n.60, 2014, p. 224.

³¹ Navarro Mendizábal, I., *op. cit.*, p. 164.

previsibilidad que se espera de un empresario experto en el ámbito del sector a tratar que la de un ciudadano corriente.

De acuerdo con el principio de *pacta sunt servanda*, los contratos han de ser cumplidos en los términos pactados, reconociéndose el principio de inalterabilidad del contrato. Este principio supone que el contrato opera aún cuando se alteren las circunstancias sin intervención alguna de las partes.

En la SAP Alicante de 23 noviembre de 2000³² se plantea qué sucede entonces en aquellos casos donde una circunstancia ajena e incontrolable por las partes afecta de forma directa al contenido del contrato. En el fundamento de derecho segundo enumera varias soluciones que el Derecho pretende dar a esta problemática:

“a) Las de naturaleza contractual, en las cuales las propias partes prevén la posible alteración de las circunstancias y toman medidas cautelares contra ella, b) Las de tipo legal en que es el propio Estado el que en un determinado momento dicta leyes de aplicación general para atender a las circunstancias especiales, c) Las de tipo judicial, por las que se confía a los tribunales la facultad de fallar contra la fuerza vinculante de las convenciones, previo al ejercicio de la correspondiente acción por una de las partes.

Estas soluciones de tipo judicial pueden ir encaminadas a obtener la resolución del contrato, declarando la cesación absoluta y total de sus efectos, o a la modificación o revisión del mismo. Dentro de estas segundas una fórmula apropiada ha sido el acudir a la llamada "cláusula *rebus sic stantibus*".”

De esta manera se prevé que por aplicación de la regla *rebus sic stantibus* se de una solución “de tipo judicial” dirigida a la modificación o revisión del contrato para evitar su resolución y que, como consecuencia, no se cumpla con el fin establecido en aquellos contratos que reúnan la nota de diferidos en el tiempo y en los que la obligación se extienda a lo largo del tiempo.

A continuación, se realizará un análisis para proceder a la explicación de casos concretos en los que se discute la procedencia de aplicación o no de la cláusula *rebus sic stantibus*,

³² SAP Alicante núm. 838/2000 de 23 noviembre (JUR 2001\52108).

basada en la jurisprudencia relativa a la aplicación de ésta en contratos de arrendamientos urbanos.

i. Contratos de tracto sucesivo

Tal y como se ha explicado anteriormente, uno de los requisitos para que la regla *rebus sic stantibus* pueda aplicarse a un litigio surgido de una relación contractual, es que la obligación fruto del contrato sea una obligación de tracto sucesivo. En este sentido los contratos de tracto sucesivo son aquellos en los que se impone al contratante deudor (o a ambos, si el contrato crea obligaciones recíprocas) una serie de actos de ejecución dilatada en el tiempo.

En la STS 6 octubre 1987³³ el Tribunal establece en el fundamento jurídico segundo lo siguiente: “la relación jurídica negocial si bien fijada en sus términos en el momento del contrato que le dio vida, queda sujeta a las contingencias e influjos de las circunstancias nuevas que se produzcan a lo largo del tracto continuo de la duración y desarrollo del negocio jurídico que no se agota en un solo tracto, sino que requiere la permanente interrelación de prestaciones de las partes durante un lapso de tiempo determinado”. Aclarándose que la aplicación de la cláusula tiene lugar en contratos de tracto sucesivo o ejecución diferida.

Este aspecto queda recogido en la SAP Lugo de 22 de diciembre de 2015³⁴. En la misma se considera que ha tenido lugar una correcta aplicación de la regla *rebus sic stantibus* por concurrir los requisitos de tal figura. En el caso origen del litigio existían dos contratos de arrendamiento vinculados por pertenecer a un proyecto común uno de los cuales se resuelve, por ello, “la resolución del contrato con Mutua Gallega supuso la frustración del fin económico perseguido con el segundo contrato”. La razón de la resolución de tal contrato fue la denegación de autorización administrativa a Mutua Gallega con motivo de la crisis económica acontecida en el 2008. Este fue el motivo por el cual no se pudieron realizar las obras necesarias para el acondicionamiento del local arrendado que eran imprescindibles para llevar a cabo la actividad del proyecto. De esta forma, Mutua Gallega hizo uso de su facultad de desistir unilateralmente del contrato de arrendamiento,

³³ STS de 6 octubre 1987. (RJ 1987\6720).

³⁴ SAP Lugo núm. 476/2015 de 22 de diciembre (JUR 2016\32609).

quedando directamente afectado el segundo contrato mencionado ya que éste devino inalcanzable.

La AP justifica la aplicación de la cláusula afirmando lo siguiente: “Así, nos encontramos ante un contrato de arrendamiento, que ha de cumplirse a lo largo del tiempo, en el que se ha producido una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de su cumplimiento en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración, lo cual ha roto el equilibrio de las prestaciones.”

Además, aclara que “la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* no se realiza desde el estricto plano de la posibilidad o no de realización de la prestación tras el acontecimiento sobrevenido; sino que le basta con que el cambio de circunstancias, más allá de la posibilidad de realización de la prestación, comporte una alteración de la razón o causa económica que informó el equilibrio prestacional del contrato que determina una injustificada mayor onerosidad para una de las partes”. Es decir, la nota de imprevisibilidad que ha de darse para aplicar la cláusula debe apreciarse “en el contexto económico y negocial en el que incide”³⁵.

Por último, en la SAP Sevilla de 24 de mayo de 2018³⁶, la parte arrendadora ante el impago de rentas de la arrendataria ejerció la acción de desahucio, frente a lo cual la arrendataria alegó la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Sin embargo, no se consideró que fuera de aplicación ya que en “el contexto económico del momento de la celebración y puesta en ejecución del contrato (junio del 2013 a diciembre del mismo año), la crisis económica estaba consolidada, y en dicho contexto se celebró el contrato de arrendamiento con una duración inicial de dos años, comunicando la voluntad de resolver a los seis meses de celebrar el contrato. Nos encontramos ante un contrato de tracto sucesivo, ese riesgo no se constituía en motivo único y determinante del negocio, ni tenía carácter aleatorio” (fundamento de derecho primero). Por tanto, no procede aplicar la regla *rebus sic stantibus* por haber podido ser valorado por la arrendataria la situación económica derivada de la crisis a la hora de concertar un contrato de arrendamiento de tracto sucesivo.

³⁵ STS núm. 308/2013 de 26 de abril (RJ 2013\3267).

³⁶ SAP Sevilla núm. 182/2018 de 24 mayo (JUR 2018\258470).

ii. Incertidumbre prevista en el contrato

En varias sentencias se ha fundamentado que la viabilidad de la actividad económica que se desarrolla en un local arrendado y su evolución o éxito no entra dentro del supuesto de circunstancia imprevisible exigido en la cláusula *rebus sic stantibus*. Es decir, la buena ventura del negocio o, más bien al contrario, su frustración o fracaso económico no puede ser el único fundamento al alegar esta estipulación.

Refleja esta idea la SAP Santa Cruz de Tenerife de 28 de febrero de 2005³⁷. En el caso litigioso, la Sala entiende que no es pertinente la aplicación de la *rebus sic stantibus* ya que la causa alegada no se puede caracterizar como circunstancia sobrevenida o imprevisible. El motivo es que la situación de crisis de la empresa que se había establecido en el local arrendado no tiene origen en nada que afectase al contrato suscrito por las partes y, que, por tanto, no se tuvo en cuenta a la hora de pactar las condiciones. De esta manera, no puede entenderse que haya desaparecido la base del negocio por haberse visto inmersa una de las partes en una situación de crisis, la cual es ajena a circunstancias exteriores que hayan podido acontecer de forma imprevisible. Lo que sucede es más bien lo contrario, tales circunstancias se encontraban dentro de la esfera de influencia de la parte arrendataria, además, el riesgo de viabilidad del negocio es un riesgo asumido por todo empresario a la hora de iniciarse en cualquier actividad económica. Por ello, esta causa de crisis de la empresa arrendataria no puede alegarse como fundamento de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* para incumplir el contrato ni tampoco para dotarle de efectos resolutorios o extintivos.

Esta idea se expresa también en la SAP de Guadalajara de 3 febrero de 2010³⁸. En ella, el contrato de arrendamiento fija la renta de la siguiente manera: por un lado, se estableció una renta equivalente al 6% de la cifra bruta de ventas y, por otro lado, una renta mínima garantizada, así como unos gastos estimados. El conflicto surge en este caso porque se alega por parte de varios arrendatarios de locales de negocio de un centro comercial incumplimiento contractual por parte del propietario de mismo ya que finalmente no se construyó tal y como constaba en el folleto que se entregó junto con el contrato de arrendamiento. En lo referente a este conflicto, declara la Sala inadmisibile que se alegue

³⁷ SAP Santa Cruz de Tenerife núm. 66/2005 de 28 de febrero (JUR 2005\84560).

³⁸ SAP Guadalajara núm. 14/2010 de 3 febrero (JUR 2010\112690).

incumplimiento contractual por variar los elementos que aparecen en un folleto ya que el mismo no tiene fuerza contractual para vincular a las partes, y, además, podría haber sido comprobada la situación al momento de la firma para después decidir si proseguir con el contrato de arrendamiento o, por el contrario, desistir. En el presente caso se pretende la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en lo relativo a la renta mínima garantizada, ya que ésta se fijó atendiendo a unas expectativas de venta que no se cumplieron dada la escasa afluencia de clientes en el centro comercial. Alega así la parte arrendataria que por haber acontecido circunstancias sobrevenidas y extraordinarias ha de aplicarse la cláusula. Sin embargo, pese a que la Sala admite que por entonces se venía pagando un sobreprecio en la renta, esta situación era común en toda España y debió de ser conocida por las arrendatarias dada su experiencia en el sector, ya que tal sobreprecio se fundamentó en unas expectativas de venta y ganancia que no llegaron a tener lugar. Por ello, “las arrendatarias asumieron un riesgo aceptando el importe de la renta exigido por la arrendadora, mas igualmente indudable resulta que la no satisfacción de dichas expectativas no puede trasladarse a la parte demandada que, no olvidemos, ostenta el derecho a recuperar la inversión realizada a partir de la renta fijada en el contrato” (fundamento de derecho tercero).

En conclusión, las meras expectativas de éxito al desarrollar un negocio en un local alquilado no pueden ser fundamento de la solicitud de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. De esta forma, se debe considerar la importancia de los ciclos económicos en la economía, siendo recurrentes las crisis económicas y que afectan a la mayoría de los sectores empresariales. Por ello, la mera creencia de un empresario del buen funcionamiento y desarrollo del negocio sito en un local alquilado no sirve como fundamento para justificar una alteración de las circunstancias pues se ha de atender a la diligencia debida de aquel que decida emprender una actividad comercial.

iii. Mecanismos de corrección ya previstos en el contrato

A continuación, se realizará una exposición del contenido de diversas sentencias que analizan contratos de arrendamiento en los cuales ya ha sido prevista una solución alternativa en caso de litigio. Así nuestros tribunales han tratado de establecer una serie de supuestos en los cuales, pese a haberse producido un cambio en las circunstancias que se tuvieron en cuenta al pactar el contrato, no procede la aplicación de la regla *rebus sic stantibus*.

En primer lugar, puede darse el caso de que haya sido pactada algún tipo de bonificación en cuanto al pago de la renta en un momento posterior a la celebración del contrato y adherida al mismo en forma de adenda. Es este el caso que se recoge en la SAP de Málaga 26 de noviembre de 2014³⁹. En el asunto enjuiciado, pretende la arrendataria que se aplique la cláusula *rebus sic stantibus* por entender que la crisis financiera del 2008 así como la afluencia de público al parque comercial donde estaba sito su local han supuesto una alteración extraordinaria de las circunstancias. De esta forma, lo que pretende la arrendataria es la revisión y consecuente reducción de la renta basándose en la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo acerca de la *rebus sic stantibus* tras la STS de 30 de junio de 2014⁴⁰. Pese a que en la misma se llevase a cabo un intento de normalización de la figura y se considerase la posible aplicación de la cláusula en casos de crisis económica, esta doctrina jurisprudencial no aplica en este caso. El motivo por el cual se deniega es que es nota necesaria para su aplicación que no se disponga de ningún otro medio que remedie el perjuicio que se alegue.

Por ende, las partes contratantes, en la sentencia que nos ocupa, con posterioridad a la entrega de los locales arrendados por la arrendadora y una vez puestos de manifiesto los primeros e inminentes efectos de la crisis económica, llevaron a cabo la negociación de un anexo al contrato de arrendamiento inicial en el año 2009. En el mismo ambas partes acuerdan, de forma excepcional, la posible aplicación de una bonificación sobre el importe de la Renta Mínima Garantizada por contrato. Esta bonificación aplicaría durante los cuatro años naturales siguientes a 1 de enero de 2009. Se prevén de esta forma unos porcentajes de reducción de una parte de la renta, todo ello con fundamento en las dificultades económicas atravesadas por la arrendataria con motivo de la crisis. De esta forma, los posibles efectos adversos de la crisis fueron mitigados con la inclusión del anexo al contrato. Es por ello, que la sala entiende que no procede aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* pues ya se había previsto en el contrato (en la adenda modificativa) una alternativa más ventajosa, en lo referente al pago de la renta, equilibrándose de esta forma las prestaciones a las que ambas partes estaban obligadas y garantizándose así la conmutatividad del contrato.

³⁹ SAP de Málaga núm. 548/2014 de 26 de noviembre (JUR 2015\85870).

⁴⁰ STS de 30 de junio de 2014 (RJ 2014\3526).

Pasaremos ahora a la exposición de otra casuística que ha sido enjuiciada en los tribunales. Es el caso de la solicitud de aplicación de la cláusula *rebus* en aquellos contratos donde se haya pactado el desistimiento voluntario cumpliendo una serie de requisitos tal y como el recogido en la SAP de 8 de noviembre de 2019⁴¹. El contrato de arrendamiento suscrito entre las partes litigantes preveía la posibilidad de desistimiento de la parte arrendataria haciendo ésta frente a la primera anualidad, cuyo pago era obligatorio, y en caso de no cumplir con el preaviso por no querer prorrogar la vigencia del arrendamiento, de la segunda anualidad. El motivo por el que la arrendataria solicita la aplicación de la cláusula es porque la misma defiende que no pudo acudir a financiación que le permitiese dar comienzo a su actividad empresarial. Sin embargo, esta necesidad de financiación defendida por la arrendataria no se deduce del clausulado contractual en ningún momento. Por, tanto si en un contrato de arrendamiento ha sido prevista una estipulación en favor de la cual pueda desistirse del contrato en caso de no poder llevar a cabo la actividad prevista y para la cual se suscribió el contrato, no podrá alegarse que procede la aplicación de la regla *rebus sic stantibus*, dado que si así lo desea la parte arrendataria, ésta podría desistir del contrato conforme a lo acordado, no aconteciendo así circunstancias imprevisibles o extraordinarias.

En último lugar, se examinará aquel caso en el que se haya previsto contractualmente el pago de una indemnización para resolver el contrato antes de la duración pactada. A este aspecto hace referencia la STS de 15 de enero de 2019⁴². En la misma, las partes, de un lado, NH Hoteles SA y de otro, Jardín de Medina Hoteles SL, firmaron en 1999 un contrato mediante el cual Jardín de Medina Hoteles SL se comprometía a construir en el plazo de algo más de dos años en un solar de su propiedad un edificio que arrendaría a NH Hoteles SA durante 18 años para su explotación como hotel. Para ello, se fijó una renta con dos componentes: por un lado, una parte fija y por otro, una variable con porcentaje referenciado a las ventas del hotel. Una vez finalizada la construcción del hotel, en 2002 ambas partes suscriben un acuerdo de modificación parcial al contrato de arrendamiento para adaptarlo a la realidad existente en tal momento. En este anexo se modificaron las cláusulas referentes a lo siguiente: variaciones en la descripción técnica del hotel respecto al proyecto inicial, entrega de la posesión del inmueble, modificación

⁴¹ SAP Huelva núm. 731/2019 de 8 de noviembre (JUR 2020\49808).

⁴² STS núm. 19/2019 de 15 de enero (RJ 146/2019).

del importe de la renta y, por último, modificación del plazo de duración. El fin de este nuevo acuerdo era “ajustar el contrato de arrendamiento a la nueva realidad física del inmueble y preservar el equilibrio contractual entre las partes”.

El aspecto más relevante en cuanto al análisis del nuevo anexo es que se incluyó la posibilidad por parte de la arrendataria de notificar a la propietaria antes del 31 de diciembre de 2013 que pretendía dar por finalizado tal contrato. En caso de optar por la finalización del contrato antes del término de la duración pactada, debería la arrendataria indemnizar a la propiedad “con la renta de tres años en una cuantía igual a la de los tres años anteriores a la fecha efectiva de la finalización anticipada del contrato”. Además, la renta pasa a estar compuesta por una renta anual (porcentaje sobre los ingresos netos totales anuales obtenidos de la explotación del hotel) y una renta mínima garantizada revisada cada 1 de diciembre de cada año.

NH Hoteles SA remite en 2011 un burofax a Jardines de Medina SL comunicándole que aplicaría una reducción temporal del importe de la renta como consecuencia del impacto que la crisis económica iniciada en 2008 había tenido en el porcentaje de ventas. Sin embargo, en el anexo modificativo de 2002 se previó una nueva renta que quedaría indexada a un determinado porcentaje sobre las ventas y se previó también la posibilidad de finalizar el contrato según las condiciones estipuladas. No obstante, la arrendataria pretende “la consagración judicial de la imposición acordada exclusivamente desde la arrendataria” ya que precisamente en tal adenda se trató de adaptar la renta en caso de surgir una situación de crisis, tal y como la que alega la arrendataria. Fue previsto en el contrato un mecanismo para limitar el riesgo asumido por la arrendataria en caso de no resultar económicamente rentables las condiciones del contrato y para poder poner fin al mismo. No tendría sentido que se permitiese la aplicación de la cláusula que por definición jurisprudencial se invoca para acabar con “desequilibrio patrimonial”.

En los supuestos descritos en este apartado, la parte arrendataria cuenta con distintos mecanismos que han sido previstos en el contrato para la situación que origina el litigio. Por ello, en aquellos casos donde se incluyó en el contrato una disminución de la renta, precisamente para paliar los efectos de la crisis económica del 2008, no procede la aplicación de la cláusula por existir una solución ya para reequilibrar el contrato. Tampoco procede su aplicación cuando en el mismo se haya incluido una cláusula donde

se dote a la parte arrendataria de la posibilidad de desistir unilateralmente el contrato, aunque ello conlleve el pago de una indemnización.

IV. APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA CON MOTIVO DE LA CRISIS ECONÓMICA Y SANITARIA CAUSADA POR LA COVID-19

A. PROBLEMÁTICA ACTUAL

La actual situación de emergencia sanitaria causada por la COVID-19 ha provocado tal y como se ha mencionado anteriormente un resurgimiento de varias figuras como la fuerza mayor o la cláusula *rebus sic stantibus*. No hay que olvidar que los contratos se han de cumplir, también en tiempos extraordinarios⁴³. Según NAVARRO MENDIZÁBAL: “En tiempos extraordinarios debemos usar todas las categorías jurídicas que nos permitan meter lo excepcional y lo extraordinario dentro de la norma, como ocurre con el caso fortuito para sucesos imprevisibles e inevitables, que es una excepción, es extraordinario y, a su vez, está contemplado en el código civil”⁴⁴. Desde marzo de 2020, momento en el cual se declaró el estado de alarma en España, se ha producido una disminución considerable de todo tipo de actividad en nuestro país, especialmente durante los primeros cuando la paralización económica fue casi total. Nuestros tribunales, tras el parón judicial durante el segundo trimestre de 2020, habrán de buscar una solución a los conflictos legales derivados de la crisis sanitaria y económica⁴⁵.

En primer lugar, cabe mencionar que, a efectos de estudio del presente trabajo, se analizarán los efectos que ha tenido la aplicación de medidas de contención de la pandemia a los contratos de arrendamientos urbanos, especialmente a los contratos de arrendamiento de local de negocio (para uso distinto de vivienda). El Real Decreto 463/2020 estableció en su artículo 10.4: “Se suspenden las actividades de hostelería y restauración, pudiendo prestarse exclusivamente servicios de entrega a domicilio”.⁴⁶

Por tanto, la dificultad e imposibilidad para cumplir con las obligaciones arrendaticias ha constituido una gran problemática en nuestro país. Por un lado, encontramos arrendadores muy interesados en el cumplimiento de lo expresamente pactado (*pacta sunt servanda*) y, por otro lado, encontramos arrendatarios que basándose en las nuevas circunstancias

⁴³ Navarro Mendizábal, I., “Covid-19: los contratos hay que cumplirlos, también en tiempos extraordinarios”, *The Conversation*, 2020.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ “Síntomas jurisprudenciales del Covid-19”, *Thomson Reuters*, 2021, p.4.

⁴⁶ 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. Publicado en el BOE el 14 de marzo de 2020.

actuales se amparan en la cláusula *rebus sic stantibus* para justificar la posibilidad de modificar las condiciones que inicialmente ambas partes pactaron⁴⁷.

La facturación en el sector de la hostelería en 2020 se vio disminuida a casi la mitad con respecto al año anterior con motivo de la pandemia⁴⁸. Muchos de estos negocios prestan sus servicios en locales ocupados en régimen de arrendamiento, y en los contratos de arrendamiento que en su día firmaron no se incluyó ningún tipo de cláusula que hiciese referencia a las posibles consecuencias contractuales derivadas de una pandemia, muestra clara de lo imprevisible que era. Es previsible que a partir de ahora sí que se incluya en los contratos alguna cláusula que permita poner solución para posibles situaciones futuras parecidas a la actual que estamos viviendo⁴⁹. Por este motivo, muchos contratos de arrendamientos para uso de vivienda celebrados a mediados de 2020, sobre todo contratos de arrendamiento de pisos a estudiantes universitarios prevén en el mismo una cláusula (cláusula Covid) que hace referencia a la posibilidad de que vuelvan a suspenderse las clases y que por tanto se pueda resolver el contrato por este motivo⁵⁰. Todo ello dentro de la amplia autonomía de la voluntad de los contratantes reconocida en el 1.255 CC.

Volviendo al arrendamiento de locales de negocio, se plantea la duda de qué remedios tiene en su mano el arrendatario en caso de no poder seguir prestando sus servicios y como consecuencia, de no disponer de ingresos suficiente para hacer frente al pago de la renta⁵¹. Se esbozan dos posibles soluciones, por un lado, acreditar una causa de fuerza mayor y, por otro lado, solicitar la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

La fuerza mayor se recoge en el artículo 1.105 del Código Civil y hace referencia a situaciones en las cuales no hubiera podido preverse un suceso en concreto. La fuerza

⁴⁷ Leonardo Zorrilla, A., “¿Es la reducción forzada de renta en arrendamiento de local de negocio la evolución normativa de la cláusula “rebus sic stantibus”?”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n.968, 2020.

⁴⁸ En 2020, el sector de la hostelería facturó cerca de 67.000 millones de euros menos que en 2019. Redacción HD, “La hostelería facturó en 2020 menos de la mitad que el año anterior, cerca de 67.000 millones de euros menos”, 2021 (disponible en: <https://www.hosteleriadigital.es/2021/02/22/la-hosteleria-facturo-en-2020-menos-de-la-mitad-que-el-ano-anterior-cerca-de-67-000-millones-de-euros-menos/>; última consulta 1/03/2021).

⁴⁹ Gómez Ligüerre, C. “Fuerza mayor”, *InDret*. n.2, 2020, p.1.

⁵⁰ Redacción de *Economist & Jurist*, “‘Cláusula COVID’ en los contratos de alquiler”, *Economist&Jurist*, 2020.

⁵¹ García Rato, B. “El coronavirus y los contratos de arrendamiento de local de negocio-impactos en la restauración”. *Gabilex*. n.21, 2020, pp.19-26.

mayor junto con el caso fortuito son dos causas de exoneración de la responsabilidad del deudor, debiendo darse las notas de imprevisibilidad e inevitabilidad⁵². Para ello hay que examinar si la pandemia mundial cabe ser alegada como motivo de resolución del contrato. Siempre que las partes así lo hubieran previsto, hubiese sido posible la opción de terminación del contrato tras la comunicación de la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020 declarando una pandemia mundial con motivo del COVID-19. Tal y como se ha mencionado anteriormente, el que la actual situación fuera prevista en un contrato es un hecho bastante inusual, ya que ni arrendador ni arrendatario se hubieran planteado la posibilidad de que una pandemia paralizase, en cierto modo, la actividad mundial. Esta falta de previsión no puede ser imputable a ninguno de los contratantes por la rareza del propio hecho en sí. Además, en el caso de contratos de arrendamientos urbanos en que el arrendatario está obligado al pago de una renta por lo general en dinero, siendo una obligación dineraria, no cabría la aplicación de la fuerza mayor ya que nuestros tribunales para este tipo de obligaciones prevén bien el incumplimiento de forma temporal de la obligación o bien el retraso de la misma.

En caso de solicitar la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* ambas partes, arrendador y arrendatario, habrán de verse obligados en cierto modo a renegociar las condiciones contractuales que como consecuencia de la pandemia han causado un notorio desequilibrio entre las mismas, para buscar así de nuevo la igualdad o equilibrio de prestaciones entre las partes contratantes.

B. MEDIDAS LEGISLATIVAS ADOPTADAS

La actual crisis económica causada por la COVID-19 ha generado una gran litigiosidad en nuestros tribunales, y es más que previsible que de aquí a unos años los pronunciamientos por parte de los mismos sienten una jurisprudencia más concreta en cuanto a la aplicación de la *rebus sic stantibus*. Está por ver si los jueces optarán por una aplicación más flexible siguiendo a las SSTS de 30 de junio y 15 de octubre de 2014, o, por el contrario, continuarán con la línea más restrictiva que se ha venido defendiendo en estos últimos años.

⁵² Navarro Mendizábal, I., *op.cit*, p. 165.

Es innegable que esta crisis ha puesto de manifiesto la inexistencia de mecanismos suficientes para tratar de hacer frente a estas situaciones imprevisibles y buscar su posible solución. De esta forma se “ha puesto de relieve la necesidad de disponer de un mecanismo que permita flexibilizar el régimen de la contratación actual, limitado por el principio *pacta sunt servanda*”⁵³.

Siguiendo a ARTIÑANO MARRA⁵⁴, el legislador se ha planteado la utilización de la cláusula *rebus sic stantibus* y la ha incorporado de forma específica en el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, donde se expone en su Preámbulo lo siguiente: “procede prever una regulación específica en línea con la cláusula «*rebus sic stantibus*», de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual”⁵⁵.

Por otro lado, en Cataluña, el Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre⁵⁶ plantea un ambicioso reto en su Disposición final primera, donde se prevé un régimen de la modificación del contrato por cambio imprevisto de circunstancias de la siguiente manera: “En el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, y a propuesta del departamento competente en materia de derecho civil, el Gobierno deberá elaborar y aprobar un proyecto de ley para incorporar en el ordenamiento jurídico catalán la regulación de carácter general necesaria para el restablecimiento del equilibrio contractual en los supuestos de cambio imprevisto de circunstancias.”. Es decir, el 20 de octubre de 2022, el Gobierno catalán habrá tenido que incorporar a su ordenamiento jurídico la cláusula *rebus sic stantibus* de forma específica. Las medidas que se plantean en el texto legislativo hacen referencia a una renegociación de las partes y en caso de no llegar a un acuerdo, se determinan una serie de disminuciones en la cuantía de la renta. Se dice en la Exposición de Motivos del Decreto-ley: “Teniendo en cuenta, por lo tanto,

⁵³ Artíñano Marra, P. “«*Rebus sic stantibus*» y su aplicación a los contratos en situaciones de crisis. Los retos de su regulación normativa”, *Revista de la Facultad de Derecho ICADE*, n. 110, 2020, p.6.

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ Preámbulo del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

⁵⁶ Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados.

la excesiva onerosidad de algunas de las prestaciones, el carácter imprevisible e inevitable del riesgo de donde deriva y la necesidad de restablecer el equilibrio contractual, partiendo del principio de conservación del contrato y de acuerdo con las reglas de la buena fe y de la honradez de los tratos, se opta por preservar e incentivar la autonomía de la voluntad y se establecen las reglas legales que se tienen que aplicar si las partes no llegan a un acuerdo. De esta forma se adopta una solución expeditiva en sintonía con el fundamento de la cláusula *rebus sic stantibus* y se evita, al mismo tiempo, el incremento indeseable de la litigiosidad.”

Como se puede apreciar, se han tratado de adoptar en vía legislativa medidas que faciliten la resolución de controversias entre partes contratantes derivadas de la pandemia, sin embargo, el legislador habrá de regular un mecanismo que tenga el fin de reparar “contratos afectados por una alteración sobrevenida de las circunstancias”⁵⁷ también de cara a futuras crisis y no optar por un mero parche para solventar la situación actual.

C. PRIMEROS PRONUNCIAMIENTOS DE LOS TRIBUNALES

Son ya varios los pronunciamientos de nuestros tribunales sobre la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en contratos de arrendamiento de local de negocio. Varios JPI hasta el momento ya han resuelto acerca de la procedencia o no de aplicación de medidas cautelares basadas en la cláusula que nos ocupa.

Así, en el AJPI de Benidorm de 7 de julio de 2020⁵⁸ se aceptan las medidas cautelares solicitadas por la parte demandante (arrendataria de un local de negocio). Por tanto, se acuerda la medida de suspensión de la obligación de pago de la renta (un 25% en marzo de 2020, el 50% de la renta de abril a junio de 2020, y el 35% de la renta de julio a diciembre 2020). Además, se acuerda la medida de prohibición de la parte demandada (arrendadora) de interponer demanda de desahucio o de reclamación de rentas durante la tramitación del procedimiento.

De la misma manera resuelve también el AJPI de Madrid de 13 de agosto 2020⁵⁹. En el mismo se estima la acción de solicitud de suspensión de efectos del contrato de

⁵⁷ Artíñano Marra, P., *op. cit.*, p. 7.

⁵⁸ AJPI Benidorm núm. 162/2020 de 7 julio (JUR 2020\276808).

⁵⁹ AJPI Madrid núm. 299/2020 de 13 agosto (JUR 2020\251694).

arrendamiento del local de negocio por causa del COVID-19. Aceptando como fundamento de las medidas la cláusula *rebus sic stantibus*, se estiman las medidas cautelares solicitadas por la arrendataria y como consecuencia se suspende la facultad de la demandada de reclamar judicial o extrajudicialmente las garantías del contrato de arrendamiento cuando mediante su ejercicio se pretenda por la arrendadora el cobro de importes que se hay solicitado su ajuste en la demanda. También se impone a la arrendadora la obligación de abstenerse de incluir a la arrendataria en cualquier registro de morosos por el impago de la renta.

También se pronuncia en esta misma línea el JPI de San Sebastián en su auto de 6 de octubre de 2020⁶⁰. Se impone al arrendador la obligación de suspender su facultad contractual de reclamar judicial o extrajudicialmente las garantías del contrato de arrendamiento cuando pretenda el mismo hacer efectivo el pago de importes que el arrendatario ha solicitado que se ajusten judicialmente en la demanda *rebus sic stantibus*. Asimismo se impone la obligación del arrendador de abstenerse de incluir al arrendatario en ficheros de morosos.

Sin embargo, el AJPI de Barcelona de 21 de septiembre⁶¹ se distancia de las resoluciones mencionadas anteriormente. En este caso no se acuerda la adopción de medidas cautelares por entenderse que no ha quedado probado el requisito que ha de reunir toda medida de este tipo, el requisito de *periculum in mora*⁶². El conflicto surge de un contrato para uso distinto de vivienda, la parte arrendataria solicita medidas cautelares a la que se le deniega la solicitud de prohibición de interposición de demanda de desahucio por impago por parte del arrendador, así como la solicitud de suspensión del pago de la renta. El JPI0 ponente deja claro que la parte demandante no ha sido capaz de acreditar el riesgo de insolvencia y otras dificultades que justificasen las medidas cautelares solicitadas. En el caso concreto se declara probado el cambio de circunstancias como consecuencia de la declaración del estado de alarma por el COVID-19 y las posteriores medidas sanitarias (fundamento de derecho quinto). Además, se dice: “es necesario verificar la causalidad

⁶⁰ AJPI San Sebastián núm. 262/2020 de 6 de octubre (JUR 2020\291842).

⁶¹ AJPI de Barcelona núm. 348/2020 de 21 septiembre (JUR 2020\290355).

⁶² Tal y como indica Yolanda Doig Díaz (Derecho Procesal Penal, 2020), a estos efectos, recordar que el *periculum in mora* responde a la posibilidad de que la irremediable duración del proceso provoque situaciones dañosas para la víctima del delito, de tal modo que la eventual reparación se presente como imposible.

directa entre esa circunstancia y las obligaciones contractuales y su cumplimiento; esto es, no hay automatismo”. A continuación, realiza una distinción entre el periodo de cierre total de 14 de marzo 2020 a 11 de mayo 2020 y la fase posterior en la que se permitía la apertura de ese tipo de locales con las restricciones correspondientes. Respecto del periodo de cierre total se admite la alteración total de la base del negocio, pero no sucede lo mismo a partir de la reapertura.

No ha sido hasta enero del presente año, el 8 de enero de 2021, que un tribunal se ha pronunciado acerca de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* con motivo de la actual crisis. Así, el Juzgado de Primera Instancia de Barcelona⁶³ dictó por primera vez en enero sentencia en la cual se admite la procedencia de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a un arrendamiento de tipo turístico o de temporada cuyo arrendador es un gran tenedor. Tras realizar una detallada explicación de los requisitos de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, en el fundamento de derecho número cuatro se examina si procede o no la aplicación de la cláusula en el caso concreto.

En primer lugar, en cuanto a la alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias, se determina que se cumple ineludiblemente. En concreto el sector turístico ha sufrido multitud de restricciones desde que se declaró el estado de alarma el 14 de marzo de 2020. Se dice en la sentencia: “Las partes, al celebrar el contrato no podían prever la existencia de esta situación extraordinaria y de gran impacto en la economía mundial dado que no había sucedido con anterioridad, pudiéndose remontar, como situación análoga a la denominada gripe española de principios del s. XX”.

En segundo lugar, se acredita el requisito de alteración de la base del negocio “al haberse reducido de una manera muy elevada los beneficios que racionalmente se pretendían obtener, lo que implica que el contrato sea excesivamente oneroso para la parte arrendataria, aunque en dicha onerosidad no haya intervenido ninguna actuación culpable por parte del arrendador”.

⁶³ SJPI de Barcelona núm. 1/2021 de 8 enero (JUR 2021\9677).

En tercer lugar, queda acreditada la intención de renegociación por parte de la arrendataria en cuanto a la posibilidad de reducción de la renta al 50%, petición a la cual el arrendador se negó, ofreciendo únicamente una moratoria en el pago de la renta.

Por último, sobre la exigencia de que se persiga una decisión equitativa o justa, ya sea con la modificación del contrato o con su resolución, también se acredita que la propuesta de la arrendataria reúne estas condiciones. El JPI estima que la “modificación propuesta por la parte actora es justa y equitativa sin que el demandado en las negociaciones haya ofrecido ninguna otra alternativa más allá de una moratoria en el pago de la renta que, por las cifras que se indican en las periciales y a las que he hecho referencia, considero que es inviable para mantener la viabilidad de la mercantil actora”.

En conclusión, cabe predecir que la línea jurisprudencial futura en cuanto a asuntos que se basen en los mismos supuestos que el explicado anteriormente, se admitirá la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* siempre y cuando se demuestre la concurrencia de los requisitos exigidos. Según GRAS Y VALDÉS⁶⁴ “parece ser que los elementos que considerarán los tribunales al aplicar la doctrina “*rebus sic stantibus*” en el marco de la crisis sanitaria son: (i) la actitud de buena fe del arrendatario; (ii) la afectación total del negocio del arrendatario en el caso concreto, y; (iii) la condición del arrendador sea este un particular o un gran tenedor (sin ser decisiva dicha circunstancia)”.

Un problema derivado de la situación actual es que la espera al pronunciamiento de los tribunales acerca del asunto enjuiciado en forma de sentencia final puede ser muy dilatado en el tiempo, ocasionando que las circunstancias en las cuales se planteó la demanda inicialmente varíen. De esta forma, el interés de la parte que alega y pretende la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, es primordialmente que se regenere el equilibrio prestacional inicial. Si para ello ha transcurrido un dilatado periodo de tiempo, ese desequilibrio continúa siendo manifiesto y por tanto, perjudica a la parte afectada. Poniendo en el contexto actual esta idea, aquel empresario que tenga un negocio en el local que arrienda y que ha visto interrumpida la actividad en el mismo con motivo de medidas tomadas para detener la expansión de la enfermedad COVID-19, busca, por

⁶⁴ Gras, J. y Valdés Tomàs, C., “Doctrina “*Rebus sic stantibus*”: el juzgado de primera instancia número 20 de Barcelona rebaja al 50% el alquiler de alojamientos turísticos debido a la crisis sanitaria del COVID-19”, *Pérez-Llorca*, 2021, p.2.

ejemplo, una disminución de la renta al momento en que eso ocurre y cuando está teniendo dificultades para hacer frente al pago de la renta. Si en búsqueda de ese reequilibrio ha de acudir a los tribunales, con el coste que ello conlleva, y, además, habrá de esperar previsiblemente a un pronunciamiento años, esto genera una situación de vulnerabilidad para el mismo.

De igual forma, es menester mencionar el impacto que tiene la cláusula *rebus sic stantibus* como concepto jurídico indeterminado en el panorama económico. La incertidumbre que acarrea la cláusula no solo pone de manifiesto sus efectos negativos en situaciones de crisis impidiendo dar una solución rápida y eficaz a las partes, sino que puede crear rechazo a la suscripción de contratos por parte de los individuos. En esencia, lejos de incentivar la economía a través de una regulación justa y flexible, se crea una actitud de rechazo hacia la asunción de riesgos. Además, deben tenerse en cuenta dos factores: (i) el marco económico español se compone fundamentalmente por personas físicas y PYMEs, (ii) las crisis son situaciones extraordinarias no predecibles, que sin embargo, forman parte del ciclo económico. Es decir, tienen cierto carácter recurrente. Por ello, es evidente que en la toma de decisiones de los contratantes si bien no pueden estimar el momento y los efectos de una potencial crisis, factorizarán la indeterminación jurídica de las mismas. En definitiva, una pobre y desacertada regulación y unicidad de la cláusula puede resultar en un freno para la economía.

V.INTENTOS DE REGULACIÓN DE LA CLÁUSULA

Para el presente apartado se seguirá la argumentación de GÓMEZ POMAR y ALTI SÁNCHEZ-AGUILERA ⁶⁵.

Existen actualmente en España varias propuestas de legislación en nuestro ordenamiento jurídico acerca de la normalización de la *rebus sic stantibus*. Se enumeran a continuación:

A. INICIATIVAS DE ORIGEN PARLAMENTARIO Y GUBERNAMENTAL

Como se ha venido exponiendo desde el principio del presente trabajo, la actual crisis económica y sanitaria ocasionada por el COVID-19 ha hecho resurgir la cláusula *rebus sic stantibus* y la ha convertido en objeto de debates y discusión. Precisamente, el legislador en una búsqueda desesperada por buscar una rápida solución a esta situación ha hecho alusión a la *rebus* en dos textos: por un lado, la Ley 3/2020⁶⁶ y, por otro lado, el Decreto-Ley 34/2020.

En cuanto a la Ley 3/2020, durante su tramitación en el Congreso de los Diputados se presentaron tres enmiendas al texto remitido por el Gobierno para modificar el artículo 1.258 del Código Civil⁶⁷. Se justificó tal propuesta de modificación en la necesidad de contar con mecanismos de flexibilización para garantizar la conservación de los contratos y evitar así un incremento de la litigiosidad. También se basa en la imperante necesidad de tener alguna medida jurídica para dar respuesta al acontecimiento de circunstancias extraordinarias que, pese a ser extraordinarias, siguen una metodología cíclica. Por último, se basa la justificación en la necesidad de positivizar la cláusula *rebus sic stantibus* como instrumento válido para paliar los efectos indeseados de crisis económicas, cada vez más recurrentes dados los ciclos económicos.

Sin embargo, tales enmiendas fueron rechazadas y no se incluyó en el texto legislativo referencia alguna a la *rebus sic stantibus*. Sí que se hace alusión a la cláusula *rebus sic*

⁶⁵ Gómez Pomar, F., y Alti Sánchez-Aguilera, *op. cit.*

⁶⁶ Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia. Fecha de publicación en el BOE 19 de septiembre de 2020.

⁶⁷ Artículo 1.258 CC: “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

stantibus en la Disposición Adicional Séptima⁶⁸ donde impone un plazo de tres meses al Gobierno para presentar a las Comisiones de Justicia del Congreso de los Diputados y del Senado un estudio acerca de las posibilidades de incorporar al régimen jurídico de obligaciones y contratos esta regla.

En segundo lugar, el Decreto-Ley 34/2020 de 22 de octubre, mencionado anteriormente en el capítulo cuarto, establece un mandato en su Disposición final primera acerca de la obligación del Gobierno catalán de elaborar un proyecto de ley para incorporar la cláusula *rebus sic stantibus* al ordenamiento jurídico catalán.

B. PROPUESTAS DE CODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA EN ESPAÑA

Se incluyen aquí varias propuestas:

- a) Propuesta de anteproyecto de Ley de modernización del Derecho de obligaciones y contratos de la Comisión General de codificación.

Esta propuesta tuvo lugar en enero del 2009, cuando la sección primera, de Derecho Civil, de la Comisión General de la Codificación propuso un anteproyecto de ley para modificar los títulos I y II del Libro Cuarto del CC. En la propuesta se incluye un capítulo integrado por el artículo 1.213 dedicado a las circunstancias básicas del contrato. La redacción literal es la siguiente:

“Artículo 1.213: 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 ésta no es posible o no puede imponerse a una de las partes, podrá aquél pedir su resolución.

⁶⁸ Disposición adicional séptima de la Ley 3/2020 de 18 de septiembre:

Cambio extraordinario de las circunstancias contractuales.

El Gobierno presentará a las Comisiones de Justicia del Congreso de los Diputados y del Senado, en un plazo no superior a tres meses, un análisis y estudio sobre las posibilidades y opciones legales, incluidas las existentes en derecho comparado, de incorporar en el régimen jurídico de obligaciones y contratos la regla *rebus sic stantibus*. El estudio incluirá los datos disponibles más significativos sobre el impacto de la crisis derivada de la COVID-19 en los contratos privados.

La pretensión de resolución sólo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato.”

b) Propuesta de la Asociación de Profesores Derecho Civil

Esta asociación publicó en el 2018 una propuesta de nuevo Código Civil, en la cual se incluía un artículo referente a los efectos de la alteración extraordinaria de las circunstancias básicas del contrato⁶⁹.

c) Anteproyecto de Ley del Código Mercantil

El Consejo de Ministros aprobó el 30 de mayo de 2014 el anteproyecto de Ley del Código Mercantil el cual incluía un artículo relativo a la excesiva onerosidad sobrevenida en del contrato. Sin embargo, la propuesta no llegó a traducirse en proyecto de ley por lo que no ha habido norma alguna al respecto ⁷⁰.

d) Propuesta de la Fundación para la Investigación del Derecho y la Empresa (FIDE)

⁶⁹ Artículo 526-5 de la Propuesta de la Asociación de Profesores Derecho Civil.

Alteración extraordinaria de las circunstancias básicas del contrato.

1. Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato cambian de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución, de manera que ésta se haga excesivamente onerosa para una de las partes o se frustre el fin del contrato, puede pretenderse su revisión para adaptar su contenido a las nuevas circunstancias, o su resolución.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior solo procede cuando: a) el cambio de circunstancias es posterior a la celebración del contrato; b) no es equitativo exigir al contratante perjudicado, atendida especialmente la distribución contractual y legal del riesgo, que permanezca sujeto al contrato; y c) el contratante perjudicado ha intentado de buena fe una negociación dirigida a una revisión razonable del contrato.

3. El juez solo puede estimar la pretensión de resolución cuando no sea posible o razonable imponer la propuesta de revisión ofrecida. En este caso el juez ha de fijar la fecha y las condiciones de la resolución.

⁷⁰ Artículo 416-2 del Anteproyecto de Ley del Código Mercantil.

Excesiva onerosidad del contrato.

1. En caso de excesiva onerosidad sobrevenida, la parte perjudicada no podrá suspender el cumplimiento de las obligaciones asumidas, pero tendrá derecho a solicitar sin demora la renegociación del contrato, acreditando las razones en que se funde. Si no se alcanzara un acuerdo entre las partes dentro de un plazo razonable, cualquiera de ellas podrá exigir la adaptación del contrato para restablecer el equilibrio de las prestaciones o la extinción del mismo en una fecha determinada en los términos que al efecto señale.

2. Se considera que existe onerosidad sobrevenida cuando, con posterioridad a la perfección del contrato, ocurran o sean conocidos sucesos que alteren fundamentalmente el equilibrio de las prestaciones, siempre que esos sucesos no hubieran podido preverse por la parte a la que perjudiquen, escapen al control de la misma y ésta no hubiera asumido el riesgo de tales sucesos.”

Debido a la crisis generada por el COVID-19, la FIDE activó un gabinete de crisis para ofrecer soluciones jurídicas a problemas derivados con motivo de la pandemia. Entre ellas, propusieron una positivización de la *rebus sic stantibus* ceñida a las consecuencias relacionadas con la situación actual, es decir, de carácter más temporal⁷¹.

Como ha quedado expuesto en este capítulo, han sido varios los intentos y propuestas de regulación de la cláusula *rebus sic stantibus*, sin embargo, en la práctica no se ha llevado a cabo ninguna modificación acerca de la misma. Todas las propuestas aluden al cambio en las circunstancias que sirvieron como base al contrato en un primer momento, y hacen referencia a que tal cambio ha convertido en excesivamente onerosa para una de las partes la ejecución del mismo. Se plantea así que se lleve a cabo una renegociación entre las partes con el objeto de lograr de nuevo el equilibrio prestacional propio del contrato.

Esto nos lleva a cuestionarnos cuáles son los motivos que han impedido el avance de la positivización de la cláusula. A la hora de ponderar si realmente es necesario que tal

⁷¹ Artículo Único de la Propuesta de la Fundación para la Investigación del Derecho y la Empresa (FIDE). Excesiva onerosidad de la prestación o frustración del fin del contrato.

1. Sin perjuicio de lo que pueda disponerse en normas especiales, si como consecuencia de la pandemia del Covid19 o de la situación económica causada por ella, las circunstancias que sirvieron de base a un contrato civil o mercantil hubieren cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que esta 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, tendrá el derecho y la carga de solicitar la renegociación del contrato. Las partes deberán negociar objetivamente de buena fe durante un plazo prudencial.

2. En caso de no llegarse a un acuerdo la parte perjudicada por el mantenimiento del 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.

3. 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.

4. No se admitirá a trámite la demanda en que se pretenda la revisión o la resolución de un contrato con base en lo dispuesto en los apartados anteriores si a la misma no se acompaña un principio de prueba del intento de negociación.

5. Si entablado un litigio una de las partes obtuviera por sentencia o resolución análoga un resultado menos favorable que el de una oferta de transacción formulada por la otra parte, tanto antes como durante el pleito, será condenada al pago de las costas devengadas con posterioridad al rechazo de la oferta.

6. El rechazo de mala fe por una parte de una oferta de renegociación del contrato formulada por la contraria dará lugar a la indemnización de los daños y perjuicios causados, tanto si finalmente se revisa como si se resuelve el contrato.”

cláusula se encuentre recogida en algún texto legal, habrán de valorarse también aquellas nuevas situaciones que tras la regulación de la misma se vean alteradas de forma negativa.

A modo de ejemplo puede plantearse una situación en la cual una de las partes tenga un mayor poder de negociación, obligando en cierto modo a la otra parte a que su decisión sea aceptada. Así, aquel con mayor poder de negociación y que pueda verse amparado por la *rebus sic stantibus*, tendría el derecho a modificar las condiciones inicialmente pactadas en su beneficio, de forma que la otra parte sufra las consecuencias negativas de tal renegociación.

El equilibrio negocial que busca la *rebus sic stantibus* puede verse quebrado por situaciones como la descrita anteriormente. Donde se podrían dar escenarios en los que se produjera una injusticia mayor así como la posibilidad de abuso del derecho por alguna de las partes contratantes.

VI. CONCLUSIONES

Una vez se han considerado y analizado las limitaciones y dificultades que plantea la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en los contratos de arrendamientos urbanos, cabe argumentar que existe una cierta indefinición acerca de la misma.

A continuación, quedan expuestas las causas que inducen a considerar la presencia de tal indefinición en el ámbito del Derecho civil.

En primer lugar, en nuestro país el funcionamiento de los tribunales así como la propia elaboración de leyes como se ha argumentado, se caracterizan por su manifiesta lentitud lo cual dificulta la evolución y la consolidación de la cláusula en nuestro ordenamiento.

Por otro lado, el concepto de la sobreveniencia es eminentemente indeterminado. Pongamos como ejemplo la crisis actual derivada de la pandemia COVID-19, una situación extraordinaria como el acontecimiento de una pandemia es extremadamente inusual que se encontrase recogida en el contrato como circunstancia que puede alterar el contenido del contrato. Sin embargo, a partir de ahora, como se ha expuesto en el presente trabajo, cabe valorar su inclusión en los contratos suscritos en la actualidad.

Por último, como ha quedado de manifiesto en el capítulo segundo, la jurisprudencia acerca de la cláusula *rebus sic stantibus* es muy dispar y no sigue una tendencia clara que atienda a la realidad jurídica del momento. En ocasiones, no se ha admitido la aplicación de la cláusula en un supuesto de hecho similar a otro en el que sí se determinó su procedencia.

Es evidente que la consecuencia más notoria derivada de la indeterminación del concepto jurídico cláusula *rebus sic stantibus* es la inseguridad jurídica. Esta inseguridad se ve reflejada, no solo cuando se ponen de manifiesto los motivos que activarían la cláusula, sino también en el momento de perfección del contrato. Esto es, el consentimiento es uno de los elementos necesarios para la validez del contrato. No obstante, ese consentimiento es proporcionando en un momento anterior a la situación que plantea el ejercicio de la cláusula. Si bien es verdad que toda parte de un contrato de arrendamientos urbanos asume determinados riesgos, y en especial, cuando se trata de un mercado tan volátil como el inmobiliario. De esta forma, al afirmar que toda situación extraordinaria e impredecible se encuentra incorporada en tal asunción de riesgos, se estaría

desproveyendo de todo respaldo legal a los contratantes. Ha de tenerse en cuenta también que el grado de previsibilidad exigido de los contratantes no es el mismo si se trata de empresarios o profesionales con conocimiento del sector que si se trata de un ciudadano corriente sin tal experiencia.

Por último, el marco jurídico en el que está inmersa la cláusula *rebus sic stantibus* conlleva varios impedimentos así como dificultades que han sido evidenciados en la práctica civil. De esta forma, lo que se requiere es un criterio jurisprudencial claro y uniforme para evitar posibles incongruencias amparado por una adecuada regulación de la cláusula que no termine por convertirse en oportunista. Además, su regulación consolidaría un criterio jurisprudencial uniforme, que proporcionaría la base legal necesaria para evitar las prácticas abusivas y solventar la incertidumbre, ya que a su vez, permite la flexibilidad requerida en el caso concreto.

VII.BIBLIOGRAFÍA

A. LEGISLACIÓN CITADA

Anteproyecto de Ley del Código Mercantil de 30 de mayo de 2014.

Código Civil.

Convención de Viena sobre el derecho de los tratados de 23 de mayo de 1969

Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados.

Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la compilación del derecho civil foral de navarra.

Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia. Fecha de publicación en el BOE 19 de septiembre de 2020.

Principios Lando.

Principios Unidroit.

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. Publicado en el BOE el 14 de marzo de 2020.

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. Publicado en el BOE el 22 de abril de 2020.

B. JURISPRUDENCIA

AJPI Benidorm núm. 162/2020 de 7 julio (JUR 2020\276808).

AJPI de Barcelona núm. 348/2020 de 21 septiembre (JUR 2020\290355).

AJPI Madrid núm. 299/2020 de 13 agosto (JUR 2020\251694).

AJPI San Sebastián núm. 262/2020 de 6 de octubre (JUR 2020\291842).

SAP Alicante núm. 838/2000 de 23 noviembre (JUR 2001\52108).

SAP de Málaga núm. 548/2014 de 26 de noviembre (JUR 2015\85870).

SAP Guadalajara núm. 14/2010 de 3 febrero (JUR 2010\112690).

SAP Huelva núm. 731/2019 de 8 de noviembre (JUR 2020\49808).

SAP Lugo núm. 476/2015 de 22 de diciembre (JUR 2016\32609).

SAP Santa Cruz de Tenerife núm. 66/2005 de 28 de febrero (JUR 2005\84560).

SAP Sevilla núm. 182/2018 de 24 mayo (JUR 2018\258470).

SJPI de Barcelona núm. 1/2021 de 8 enero (JUR 2021\9677).

STS de 14 de diciembre 1940 (RJ 1940\1135).

STS de 6 octubre 1987. (RJ 1987\6720).

STS núm. 243/2012 de 27 de abril (RJ 2012\4714).

STS núm. 19/2019 de 15 de enero (RJ 146/2019).

STS núm. 308/2013 de 26 de abril (RJ 2013\3267).

STS núm. 333/2014 de 30 junio (RJ 2014\3526).

STS núm. 591/2014 de 15 octubre (RJ 2014\6129).

STS núm. 591/2014 de 15 octubre. (RJ 2014\6129).

STS núm. 742/2014 de 11 diciembre (RJ\2014\6374).

STS núm. 820/2013 de 17 de enero (RJ 2013\1819).

STS núm. 820/2013 de 17 enero (RJ 2013\1819).

C. OBRAS DOCTRINALES

“Síntomas jurisprudenciales del Covid-19”, *Thomson Reuters*, 2021, pp. 1-19.

Artiñano Marra, P. “«Rebus sic stantibus» y su aplicación a los contratos en situaciones de crisis. Los retos de su regulación normativa”, *Revista de la Facultad de Derecho ICADE*, n. 110, 2020, p. 1-11.

Asociación de Profesores Derecho Civil, “Propuesta de Código Civil. Libros quinto y sexto”, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.

Berbell, C., “La rebus sic stantibus será incluida en el Código Civil Catalán, ha anunciado la Generalitat”, *Confilegal*, 2020.

Berrocal Lanzarot, A.I., “La cláusula "*rebus sic stantibus*". A propósito de la sentencia del Tribunal Supremo, del Pleno de la Sala Primera, de 17 de enero de 2913”, *Cuadernos de derecho y comercio*, n.60, 2014, pp. 199-246.

Casteñeira Jerez, J., El incumplimiento justificado del contrato ante el cambio de circunstancias, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p.29.

Castilla Barea, M., “La doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*”, en Moralejo Imbernón, N. y Quicios Molina, S., *Tratado de contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 1186-1197.

Comisión General de Codificación, “Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos”, Ministerio de Justicia Secretaría General Técnica, Madrid, 2009.

de Verda y Beamonte, J.R., y Chaparro Matamoros, P., “El arrendamiento urbano”, en de Verda y Beamonte, J.R (coord.), *Derecho Civil II. Obligaciones y Contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, pp. 335-367.

Doig Díaz, Y., “Medidas cautelares reales” en Fuentes Soriano, O. (coord.), *Derecho Procesal Penal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2020, pp. 337-354

Fernández Rodríguez, C., “Sentencias comentadas: La Cláusula Rebus Sic Stantibus (Comentario a la sentencia de 17 de mayo de 1957)”, *Anuario de Derecho Civil*, vol.4, 1958, pp. 1267-1275.

FIDE, “Propuesta de la Fundación para la Investigación del Derecho y la Empresa”, 2020.

García Caracuel, M., *La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales*, Dykinson, Madrid, 2014.

García Rato, B., “El coronavirus y los contratos de arrendamiento de local de negocio-impactos en la restauración”. *Gabilex*. n.21, 2020, pp.19-26.

Gómez Ligüerre, C., “Fuerza mayor”, *InDret*. n.2, 2020, pp.1-11

Gómez Pomar, F. y Alti Sánchez-Aguilera, J., “Cláusula *rebus sic stantibus*: viabilidad y oportunidad de su codificación en el derecho civil español”, *InDret*, n.1, 2021, pp. 502-577.

Gras, J. y Valdés Tomàs, C., “Doctrina “Rebus sic stantibus”: el juzgado de primera instancia número 20 de Barcelona rebaja al 50% el alquiler de alojamientos turísticos debido a la crisis sanitaria del COVID-19”, *Pérez-Llorca*, 2021.

Leonardo Zorrilla, A., “¿Es la reducción forzada de renta en arrendamiento de local de negocio la evolución normativa de la cláusula “rebus sic stantibus”?”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n.968, 2020.

Luna Yerga, A., y Xiol Bardají, M., “*Rebus sic stantibus*: ¿Un paso atrás?. Comentario a la STS, 1ª, 15.10.2014 (Ar. 6129) y a la jurisprudencia posterior de la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre la regla *rebus sic stantibus*”, *Indret*, n.2, 2015, pp. 1-13.

Navarro Mendizábal, I., “Covid-19: los contratos hay que cumplirlos, también en tiempos extraordinarios”, *The Conversation*, 2020.

Navarro Mendizábal, I., *Derecho de Obligaciones y Contratos*, Thomson Reuters, Pamplona, 2013.

Redacción de Economist & Jurist, “‘Cláusula COVID’ en los contratos de alquiler”, *Economist&Jurist*, 2020.

Salvador Coderch, P., “Estudio doctrinal. Alteración de circunstancias en el art. 1213 de la propuesta de modernización del código civil en materia de obligaciones y contratos”, *Boletín del Ministerio de Justicia*, n. 2130, 2011, pp. 1-49.

Vázquez-Pastor Jiménez, L., “El «vaivén» de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*”. *Revista de Derecho Civil*, vol. II, núm. 4, 2015, pp. 65-94.

D. RECURSOS DE INTERNET

Redacción HD, “La hostelería facturó en 2020 menos de la mitad que el año anterior, cerca de 67.000 millones de euros menos”, 2021 (disponible en: <https://www.hosteleriadigital.es/2021/02/22/la-hosteleria-facturo-en-2020-menos-de-la-mitad-que-el-ano-anterior-cerca-de-67-000-millones-de-euros-menos/>; última consulta 1/03/2021).