

TRABAJO DE FIN DE MÁSTER DE ACCESO A LA ABOGACÍA



CURSO 19/20

UNIVERSIDAD PONTIFICIA DE COMILLAS

Teresa González-Guija Román de la Cuesta

GRUPO B MUAA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	6
2. PREGUNTAS.....	7
1. ¿Tiene el Sr. Peláez derecho a la reducción del precio de la opción, teniendo en cuenta que la promotora sabía de su intención de comercializar las viviendas en China en régimen de alquiler y que ha habido un cambio significativo en las circunstancias?	7
1.1. <u>El contrato de opción de compra.....</u>	7
1.1.1. Sujetos del contrato	
1.1.2. Derechos y obligaciones de las partes	
1.2. <u>La cláusula rebus sic stantibus.....</u>	12
1.2.1. Origen y regulación	
1.2.2. Evolución jurisprudencial de la cláusula rebus sic stantibus	
1.2.3. Presupuestos para la aplicación de la cláusula	
1.2.4. Consecuencias derivadas de su aplicación: efecto revisorio o resolutorio del contrato	
1.3. <u>Aplicación de la cláusula rebus sic stantibus al contrato de opción de compra.....</u>	21
1.3.1. Aplicación a contratos de tracto único y tracto sucesivo	
1.3.2. Análisis de los hechos acaecidos	
1.4. <u>Conclusión.....</u>	33
2. ¿Tiene derecho a reducir el precio de ejercicio de la opción, dada la extraordinaria caída de precios en el mercado inmobiliario en la zona?.....	33

2.1.	<u>Breve referencia sobre la rebus sic stantibus y contrato de opción</u>	34
2.2.	<u>Riesgos del contrato de opción de compra</u>	35
2.3.	<u>Conclusión</u>	38
3.	¿Tiene el Sr. Peláez derecho a una extensión del plazo de ejercicio del derecho de opción de compra?	39
3.1.	<u>Fuerza mayor</u>	39
	3.1.1. Requisitos	
3.2.	<u>Suspensión de plazos de caducidad y prescripción conforme al RD 463/2020</u>	44
3.3.	<u>Conclusión</u>	44
4.	¿Puede el Sr. Peláez pedir la resolución del contrato de opción de compra?.....	45
4.1.	<u>Requisitos de aplicación del artículo 1124 CC</u>	46
4.2.	<u>Teoría de la base del negocio</u>	51
4.3.	<u>Conclusión</u>	53
5.	¿Cuál será la situación del Sr. Peláez si no comparece a la firma de la escritura pública de compraventa en la Notaría acordada el 7 de mayo de 2020 ¿Qué opciones tiene?	54
5.1.	<u>Opciones del Sr. Peláez ante el otorgamiento de la escritura pública</u>	58

5.2.	<u>Conclusión</u>	59
6.	Si finalmente el Sr. Peláez adquiere al menos una vivienda, ¿puede el cliente chino invocar la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> para rebajar en un 30% el precio del alquiler?	60
6.1.	<u>Normativa derivada de la declaración del estado de alarma aplicable a los contratos de arrendamiento</u>	60
6.1.1.	Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19	
6.2.	<u>Aplicación de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i></u>	63
6.3.	<u>Conclusión</u>	65
7.	¿Tiene el Sr. Peláez derecho a resolver su contrato de transporte aéreo? En caso afirmativo, ¿tiene derecho a la devolución del precio anticipado y a rechazar el Bono que le ofrece la Compañía, y en qué términos?	66
7.1.	<u>Sobre la condición de consumidor del Sr. Peláez</u>	66
7.2.	<u>Análisis del artículo 36 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19</u>	68
7.2.3.	Requisitos para la aplicación del artículo 36 del RD 11/2020	
7.3.	<u>Ofrecimiento de bonos y propuestas de negociación</u>	73
7.4.	<u>Cómputo de plazos</u>	74
7.4.1.	Antes de la reforma	
7.4.2.	Después de la reforma	
7.5.	<u>Conclusión</u>	76

8. ¿Tiene el Sr. Peláez derecho a la devolución inmediata del precio anticipado de su reserva de hotel? ¿Puede el hotel obligarle a negociar una posible devolución del precio mediante un bono?	76
8.1. <u>Introducción</u>	76
8.2. <u>Conclusión</u>	79
9. ¿Puede el Sr. Peláez resolver su contrato de alquiler de vehículo y obtener el reembolso pleno de lo pagado, pese a que en la reserva se habían pactado comisiones por cancelación?	79
9.1. <u>Análisis del artículo 36.2 del RD 11/2020</u>	81
9.2. <u>Conclusión</u>	82
10. ¿Cuál habría sido la solución aplicando las normas civiles ordinarias, en ausencia del artículo 36.1 del Real Decreto-Ley 11/2020?	82
10.1. <u>Concurrencia de fuerza mayor</u>	83
10.2. <u>Aplicación de la normativa protectora de consumidores y usuarios</u>	84
10.3. <u>Conclusión</u>	85
BIBLIOGRAFÍA.....	86
LEGISLACIÓN.....	89
JURISPRUDENCIA.....	91

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo pretende dar solución a las cuestiones planteadas de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente a la fecha de entrega de dicho trabajo. Para ello, se ha tenido en cuenta la legislación, jurisprudencia y doctrina actualizada a tal fecha. El objeto del estudio realizado es ofrecer la misma respuesta que se daría si un cliente acude a nosotros, como abogados, con las dudas que más abajo se describen. Por ello, se ha buscado ofrecer el mayor número de posibilidades jurídicas de acuerdo con la normativa vigente.

Hemos de considerar y tener muy en cuenta la especial situación en la que nos encontramos, y las extraordinarias circunstancias jurídicas, económicas y sociales que envuelven la redacción de este trabajo. Es por ello que, con la prudencia y precaución intrínseca de todo jurista, las soluciones y respuestas que se han ofrecido a las cuestiones planteadas deben quedar sujetas al desarrollo jurisprudencial y legislativo relativo a las relaciones jurídicas y contractuales como las que nos ocupa en el caso objeto de análisis. En consecuencia, y en aras de preservar el principio de seguridad jurídica, se debe dejar claro que la excepcionalidad de la situación obliga a responder con enorme cautela a las preguntas expuestas a continuación.

Por último, es necesario puntualizar que este trabajo se ha realizado teniendo en cuenta la normativa vigente a la fecha de entrega del mismo, 11 de enero de 2021. Ello obedece a la necesidad de abarcar el mayor número de soluciones posibles, con un amplio abanico de normativa y jurisprudencia. Sin embargo, dado que la consulta se realiza en fecha 5 de abril de 2020, se ha considerado, en las cuestiones en que así ha sido necesario, diferenciar entre la normativa vigente en una fecha y en otra.

PREGUNTAS

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

Antes de resolver la cuestión planteada, procedemos a realizar un análisis sobre el tipo de contrato suscrito entre el Sr. Peláez y la promotora inmobiliaria. Seguidamente, para poder resolver la pregunta, así como el resto de las preguntas del trabajo, debemos analizar las vías y formas que nos ofrece nuestro ordenamiento jurídico para modificar un contrato en caso de cambio sobrevenido de las circunstancias iniciales. A continuación, se desarrollan a lo largo del presente trabajo las posibilidades que tiene el Sr. Peláez para solicitar la revisión contractual ante una situación tan inusual como es la que nos encontramos: la cláusula *rebus sic stantibus*; la fuerza mayor y la posibilidad de resolver el contrato de opción de compra conforme al artículo 1124 del CC.

En esta primera cuestión se abordarán las características y elementos del contrato suscrito, así como los elementos y requisitos de aplicación de la figura de la *rebus sic stantibus*, para determinar si tiene cabida en el caso objeto de estudio.

1.1 El contrato de opción de compra

A modo de resumen, y sin ánimo de reiteración de los hechos, el supuesto es el que sigue: el día 7 de marzo de 2020 el Sr. Peláez celebra un contrato de opción de compra con la promotora inmobiliaria, preparatorio de una compraventa que tiene por objeto 10 viviendas sitas en Tenerife. El plazo establecido para el ejercicio de la opción es de 2 meses, y se pacta que el optante, el Sr. Peláez, deberá pagar en ese momento una prima de 1 millón de euros. El precio de ejercicio de la opción es de 10 millones de euros, que se entregarán una vez ejercitado el derecho de opción, cuyo plazo máximo es el 7 de mayo de 2020, fecha en que deben concurrir las partes a la firma de la escritura pública de compraventa.

La opción de compra es un contrato **atípico**, carece de regulación expresa en nuestro ordenamiento jurídico, por lo que ha sido objeto de desarrollo jurisprudencial y doctrinal. Las características y elementos definitorios del contrato de opción son los que

se exponen a continuación. De entre la abundante jurisprudencia del Tribunal Supremo, destaca la de fecha 98/1995, de 14 de febrero, que en su Fundamento Jurídico Tercero define el contrato de opción de compra:

«consiste en conceder al optante, la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta que, por el primordial efecto de la opción es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido, y una vez ejercitada la opción, oportunamente, se extingue y queda consumado y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, ya que basta para la perfección de la compraventa con el optante, que se le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción».

1.1.1. Sujetos del contrato

El concedente es la persona que otorga el derecho de opción, es decir, otorga la facultad exclusiva y unilateral de decidir sobre la celebración del contrato principal. Una facultad que se concede bajo determinadas condiciones, como es el establecimiento de un plazo, y pudiendo fijar o no una prima por la opción, que deberá abonar el optante. En el presente supuesto, el concedente de la opción es la promotora inmobiliaria.

El optante: es la persona que tiene la facultad de ejercitar o no el derecho de opción concedido, en el plazo determinado. Se puede pactar o no por las partes el pago de una prima por la opción, correspondiendo su abono, en caso de que así lo establezcan, al optante. En este caso, el optante es el Sr. Peláez.

La opción de compra es un contrato **consensual**, que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, conforme a lo establecido en el artículo 1258 del CC.¹ Es un contrato **principal y autónomo**, puesto que es independiente del contrato posterior, y goza de sustantividad propia. Puede ser **oneroso o gratuito**, según la voluntad de las

¹ *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.*

partes, que pueden establecer el pago de una prima como contraprestación al ejercicio del derecho de opción. Cabe mencionar, sin perjuicio de que se abordará posteriormente, que es precisamente el establecimiento o no del pago de la prima por el optante lo que ha llevado a los juzgados y tribunales a disentir sobre el carácter **bilateral o unilateral** del contrato de opción de compra, debate que se ha generado especialmente en torno a la aplicación del artículo 1124 CC a este tipo de contrato, y que será analizado en la pregunta correspondiente. Se trata de un contrato **temporal**, puesto que uno de los elementos esenciales del contrato de opción de compra es la fijación del plazo para su ejercicio, no pudiendo el concedente quedar ligado de forma indefinida por la promesa de opción.

La opción de compra es **inscribible en el Registro de la Propiedad**, siempre que reúna las condiciones que establece el Reglamento Hipotecario.²

1.1.2. Derechos y obligaciones de las partes.

La Sentencia del Tribunal Supremo núm. 155/1996, de 7 de marzo, señala que:

*“la opción de compra es una figura «sui generis», con sustantividad propia, mediante la cual el optante logra, de modo exclusivo, la facultad de prestar su consentimiento en el plazo señalado a la oferta de venta que, por el primordial efecto de la opción, es vinculante para el **promitente**, quien no puede retirarla en el plazo aludido; y 2) una vez ejercitada la opción por el optante, dentro del plazo señalado y comunicada al concedente, se extingue o queda consumada la opción y nace y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, al producirse con relación a éste el concurso del consentimiento exigido por la Ley, sin*

² **Artículo 14. Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.** Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

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

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

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

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

que el optatario o concedente de la opción pueda hacer nada para frustrar su efectividad.”

Por ello, los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de opción son los siguientes:

Del que concede la opción:

- Está obligado al mantenimiento de la opción concedida al optante durante el plazo pactado.
- No puede enajenar ni transmitir el objeto sobre el que recaiga la opción, como señala la Sentencia de 7 de marzo ya citada: *“Como dice la de 14 May. 1991, es característica del contrato de opción de compra la de obligar al promitente a no vender a nadie la cosa prometida durante el plazo que se ha señalado y a realizar la venta a favor del optante si éste utiliza la opción.”*
- Tiene derecho a ceder a un tercero su posición jurídica, es decir, transmitir a un tercero sus derechos y obligaciones como concedente, al igual que su posición en el contrato cuya celebración depende del ejercicio de la opción por el optante.
- Debe transmitir el objeto sobre el que recae el contrato en el momento en el que el optante ejercite la opción según la forma y el plazo estipulados en el contrato.

Del optante:

- Asegurar la comunicación recepticia del ejercicio de la opción antes del plazo transcurrido. Son las partes las que deben pactar en el contrato la forma y el procedimiento de comunicación del ejercicio de la opción, de forma que se asegure el conocimiento y recepción de dicha comunicación por el optante.
- Pago de la prima en caso de así se hubiera acordado.
- Derecho de ejercitar o no la opción concedida.

En lo que respecta al **ejercicio de la opción**, basta con la declaración del optante en la forma pactada en el contrato, sin que sea necesaria la aceptación por parte del concedente, que ya prestó su consentimiento al formalizar el contrato de opción y otorgar la facultad al optante. Es decir, el contrato de opción de compra incorpora una promesa

unilateral para el optante, que, a través de un acto jurídico realizado conforme a lo estipulado en el contrato, tiene la virtud de vincular al promitente. Así lo recoge la STS de 7 de marzo de 1996 antes citada:

“Por el contrario, tal y como recoge la S 23 Dic. 1991, es doctrina de esta Sala que la opción de compra supone una compraventa concluida que no necesita actividad posterior de las partes para desarrollar las bases contractuales contenidas en el convenio, bastando la expresión de voluntad del optante para que el contrato de compraventa quede firme, perfecto y en estado de ejecución, obligatorio para el cedente, sin necesidad de más actos, lo que la diferencia del pactum de contrahendo, pues es con la aceptación cuando quedan definitivamente fijadas las recíprocas obligaciones que han de exigirse después con el nacimiento y perfección de la compraventa por obra del doble consentimiento que en el optante es simplemente retardado o pospuesto al término previsto (SS 9 Feb. 1985 y 17 Nov. 1986), dependiendo la consumación del contrato de modo exclusivo de la decisión del optante, que realizada dentro del plazo establecido, constriñe al titular del derecho al cumplimiento, bastando que se opere esa manifestación de voluntad, y que le sea notificada al optatario, para que sin necesidad de ninguna otra actividad, se tenga por consumada la opción (S 6 Abr. 1987).”

La declaración de voluntad del optante debe ser recibida por el concedente para el correcto ejercicio de la opción. Depende de la exclusiva voluntad de las partes la determinación del modo en el que el optante comunica al concedente que ejercita en plazo la opción, siendo el más habitual o utilizado el burofax o comunicación notarial. En el presente caso, a salvo de lo previsto en las cláusulas contractuales, la forma por el que el Sr. Peláez debe manifestar a la productora que ejercita la opción es a través del otorgamiento de la escritura pública en la Notaría de Tenerife.

Respecto a las causas de extinción del contrato de opción de compra, además de las causas generales de extinción de contratos reguladas en el artículo 1156 del CC ³, el

³ Artículo 1156 CC. *Las obligaciones se extinguen:*
Por el pago o cumplimiento.
Por la pérdida de la cosa debida.
Por la condonación de la deuda.
Por la confusión de los derechos de acreedor y deudor.

contrato de opción se extingue por el transcurso del plazo pactado, por el ejercicio del derecho de opción, la resolución del contrato, o por las causas previstas por las partes en el propio contrato.

1.2. La cláusula rebus sic stantibus

1.2.1. Origen y regulación

En nuestro ordenamiento jurídico rige el principio de “pacta sunt servanda”, es decir, los contratos son obligatorios entre las partes y deben cumplirse. Así lo recoge el artículo 1091 del CC, que establece que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos. Esto implica que, para modificar el contrato, sea necesario un nuevo pacto o acuerdo entre las partes.

La cláusula rebus sic stantibus, cuyo significado es “estando así las cosas” se configura como una excepción al principio de pacta sunt servanda o cumplimiento obligatorio de los contratos. Esta cláusula, implícita en todo contrato, permite la revisión o resolución contractual en caso de que se produzca una alteración sobrevenida de las circunstancias que existían en el momento en que las partes formalizaron el contrato, constituyendo un mecanismo para el restablecimiento del equilibrio entre partes lesionado por ese cambio de circunstancias, que da lugar a una excesiva onerosidad para una de las partes en el cumplimiento del mismo.

La rebus sic stantibus tiene su origen en la época medieval de los posglosadores, que lo tomaron a su vez del Derecho Canónico.⁴ Fue recuperada tras la Guerra Civil, para restaurar el desequilibrio provocado en las relaciones contractuales derivado de la situación existente al terminar la guerra.

Respecto a la regulación de la cláusula, no está contemplada de manera expresa en nuestro ordenamiento jurídico común, sino que es de creación y desarrollo

*Por la compensación.
Por la novación.*

⁴ ¿Es la cláusula «rebus sic stantibus» la solución a todos los problemas jurídicos del Covid-19? **Diario La Ley**, Nº 9668, Sección Tribuna, 7 de Julio de 2020, **Wolters Kluwer**. Chantall Moll de Alba.

jurisprudencial. Sin embargo, sí se contempla en la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra, que en su Ley 498 establece:

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 esta solicitar la revisión judicial para que se modifique la obligación en términos de equidad o se declare su resolución.⁵

Una regulación parecida se contempla en los Principios de Derecho Contractual Europeo en su Capítulo 6:111 relativo al cambio de circunstancias y la obligatoriedad de cumplimiento de los contratos:

(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.

⁵ Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.

La regulación comunitaria configura un mecanismo de negociación previo a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Se centra primero en la necesidad de que las partes lleguen a un acuerdo para adaptar el contrato a la nueva realidad contractual. Se pretende con ello evitar las dificultades que pueden derivar de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en relación con las circunstancias de cada caso concreto. Por ello, se busca una solución conjunta, huyendo de particularismos y situaciones individuales que lo único que conseguirían sería el rompimiento de la relación contractual. Es cierto que estos principios no tienen carácter vinculante, pero son utilizados como mecanismos de interpretación de derecho por la jurisprudencia de los estados miembros.

1.2.2. Evolución jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus*

Dentro de la abundante jurisprudencia existente sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, procedemos a seleccionar, en orden cronológico, algunas sentencias importantes, para, de forma resumida, estudiar la evolución que ha llevado a cabo el Tribunal Supremo sobre la aplicación de dicha figura. Nuestro más Alto Tribunal ha ido desde una aplicación absolutamente excepcional, cautelosa y prudente de dicha figura, a una aplicación más normalizada de la cláusula, lo que no supone la privación del carácter excepcional de dicha figura y siempre supeditada al cumplimiento de los requisitos establecidos.

En los años 40, tras la Guerra Civil, el Tribunal Supremo se pronuncia sobre la conveniencia y posibilidad de construir en el ordenamiento vigente la cláusula *rebus sic stantibus* como medio para reestablecer el equilibrio de las prestaciones si así lo demandan situaciones de emergencia muy cualificadas.⁶

Destaca la STS de 17 de mayo de 1957, que recoge la necesidad de apreciación cautelosa de dicha cláusula para preservar la seguridad jurídica, exigiendo la imprevisibilidad absoluta de las circunstancias concurrentes.⁷

⁶ STS 176/1945, de 6 de mayo; STS de 14 de diciembre de 1940; STS de 17 de mayo de 1991.

⁷ *Análisis de la evolución jurisprudencial de la cláusula rebus sic stantibus. Su posible aplicación tras la pandemia COVID-19*. Actualidad Civil, No 5, Sección Derecho de los contratos / A fondo, Mayo 2020, Wolters Kluwer. Ester Mocholí

No es hasta la STS de 23 de abril de 1991 cuando se establece la distinción entre los contratos de tracto sucesivo, en los que la aplicación de esta cláusula debe ser excepcional, y de tracto único, en los que su aplicación debe ser todavía más excepcional. Esta sentencia también determina los requisitos y presupuestos de aplicación de la *rebus sic stantibus*. Sobre dichas cuestiones nos pronunciaremos más adelante.

A partir del año 2010, la línea jurisprudencial seguida se inclina por una estricta y aún más precisa aplicación de esta cláusula. La STS de 6 de julio de 2010 hace referencia a su difícil encaje en nuestro ordenamiento. Se compara además con otra figura, la resolución contractual, que puede operar, en lugar de la *rebus sic stantibus*, en caso de que exista un hecho que imposibilite de forma absoluta el cumplimiento de la obligación.

Una vez llegados a este punto, nos centramos en la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* para situaciones de crisis económica, y cómo el Tribunal Supremo, de no considerar la crisis financiera como un hecho imprevisible a efectos de aplicar la citada cláusula, cambió de criterio, para considerar que las circunstancias derivadas de una crisis económica, junto a la concurrencia del resto de los requisitos necesarios, pueden ser tenidos en cuenta a efectos de una posible revisión o incluso resolución contractual.

En primer lugar, la STS 243/2012 de 27 de abril establece que:

“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”

Esta sentencia destaca que la crisis económica y las consecuencias derivadas de esta no pueden justificar de manera genérica el incumplimiento de las obligaciones

contractuales, no siendo posible calificar dichas circunstancias como imprevisibles y suficientes a efectos de la aplicación de la *rebus sic stantibus*.

En la misma línea se pronunciaron muchas Audiencias Provinciales a propósito de la crisis económica, como por ejemplo la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 9 de febrero de 2012 (Sección 19ª), que señaló que:

“Aplicando esta doctrina jurisprudencial, al supuesto examinado, resulta que no entendemos en qué puede afectar la crisis mundial de forma diferente al resto de los contratos suscritos de compraventa al que nos ocupa por lo que sería ciertamente injusto admitir dicha aplicación al caso tratado”

Sin embargo, ese mismo año, se empieza a vislumbrar el cambio de criterio con la STS de 644/2012, de 8 de noviembre:

“Por el contrario conviene puntualizar, fuera del contexto del presente caso, que aunque la crisis económica, por sí sola, no permita al comprador desistir del contrato, no se puede descartar, en términos generales, su posible valoración a través de la aplicación de la regla ‘rebus sic stantibus’ (estando así las cosas) cuando de la valoración del conjunto de circunstancias concurrentes, y de la propia configuración jurídica de la regla, se desprenda su posible y correcta aplicación al ámbito de la compraventa de viviendas realmente afectadas por la tipicidad jurídica que se derive de la crisis económica”

Esta sentencia, como argumento *obiter dicta*, abre la puerta a considerar que una crisis económica puede considerarse como una circunstancia o hecho imprevisible a efectos de aplicar la *rebus sic stantibus*, permitiendo que los tribunales puedan ampararse en dicha cláusula para decidir sobre la modificación o revisión contractual.

Fue la Sentencia del 17 de enero de 2013 la que finalmente acogió este importante cambio de criterio ⁸:

⁸ CRISIS ECONÓMICA Y CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS: ¿CAMBIO DE VÍA EN LA JURISPRUDENCIA RECIENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO? Fernando M. Alejandro García-Cerezo1, Álvaro Luna Yerga2 y María Xiol Bardají 3 Revista Aranzadi Doctrinal, nº 3/2013 (junio)

“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 (...) una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las prestaciones de las partes” (FD Tercero, 5º).

Esta misma línea es la seguida por la STS 64/2015, de 24 de febrero:

“Ello se traduce, a diferencia de la doctrina jurisprudencial anterior, en la estimación, como hecho notorio, de que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido. No obstante, reconocida su relevancia como hecho impulsor del cambio o mutación del contexto económico, la aplicación de la cláusula rebus no se produce de forma generalizada ni de un modo automático pues como señalan ambas Sentencias, y aquí se ha reiterado, resulta necesario examinar que el cambio operado comporte una significación jurídica digna de atención, en los casos planteados, esto es, que la crisis económica constituya en estos casos un presupuesto previo, justificativo del cambio operado no significa que no deba entrarse a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate; de ahí, que ambas Sentencias destaquen que la crisis económica, como hecho ciertamente notorio, no pueda constituir por ella sola el fundamento de aplicación de la cláusula rebus máxime; como resulta de los supuestos de hecho de las Sentencias citadas, cuando confundiéndose la tipicidad contractual de la figura se pretende su aplicación por la vía errónea de la imposibilidad sobrevenida de la prestación (1182 a 1184 del Código Civil).”

1.2.3. Presupuestos para la aplicación de la cláusula

La citada sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1957 estableció los requisitos de aplicación de la rebus sic stantibus, siendo reiterados y objeto de evolución posterior por numerosas sentencias. En esta resolución, se fijaban los siguientes presupuestos para aplicar la cláusula rebus sic stantibus:

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

Por su parte, la STS 79/2007 de 25 de enero, recogiendo la jurisprudencia y doctrina sobre la materia, también expone los requisitos que deben apreciarse para poder aplicar la cláusula rebus sic stantibus, así como la cautela necesaria para su apreciación en el caso concreto:

“que lo ha hecho la jurisprudencia, al tratar de la posibilidad de construir dentro de nuestro derecho vigente, la cláusula "rebus sic stantibus" como medio de establecer equitativamente el equilibrio de las prestaciones; con cita de las sentencias de 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941, y 5 de junio de 1945, la de 17 de mayo de 1957 establece las siguientes conclusiones en relación con la aplicación de la citada cláusula: A) Que la cláusula "rebus sic stantibus" no está legalmente reconocida; B) Que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales; C) Que es una cláusula peligrosa, y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; D) Que su admisión requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el

contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobreveniencia de circunstancias radicalmente imprevisibles; y E) En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole los modificativos del mismos, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones". Tal doctrina se ha mantenido en posteriores resoluciones de esta Sala - Sentencias, entre otras, de 29 de mayo de 1996, 10 de febrero de 1997, 15 de noviembre de 2000, 27 de mayo de 2002 y 21 de marzo de 2003 -."

Es decir, según lo expuesto, para poder aplicar la cláusula rebus sic stantibus a una relación contractual con pretensión de su modificación o resolución, es preciso que concurren los siguientes presupuestos:

- Que entre las circunstancias existentes en el momento de cumplimiento del contrato y las concurrentes al celebrarlo se haya producido una alteración extraordinaria.
- Que como consecuencia de dicha alteración resulte una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las prestaciones convenidas. Se requiere además que estas circunstancias tengan tal efecto en el cumplimiento del contrato que convierta la prestación en excesivamente onerosa y produzca una alteración significativa en el contenido económico del contrato.
- Que ello se haya producido por sobrevenencia de circunstancias realmente imprevisibles no causadas o imputables a ninguna de las partes. Teniendo en cuenta la consideración razonable de los hechos y la lógica.
- Que se carezca de otro medio para subsanar el referido desequilibrio patrimonial producido.
- Que exista compatibilidad de su planteamiento con la sujeción a las consecuencias de la buena fe que impone el artículo 1258 del Código Civil.

1.2.4. Consecuencias derivadas de su aplicación: efecto revisorio o resolutorio del contrato

A lo largo del desarrollo jurisprudencial sobre la aplicación de esta figura, se ha discutido también sobre las consecuencias que despliega sobre los contratos cuando se

determina como aplicable, centrándose el debate entre la revisión y resolución contractual.

La mayor parte de la jurisprudencia y doctrina se inclinan por el efecto revisorio de la cláusula *rebus sic stantibus*, en atención al principio de conservación de los contratos, y en cumplimiento de lo dispuesto por el Código Civil en los artículos 1258 y 1901 antes expuestos. Es decir, los tribunales insisten en mantener la relación negocial como alternativa preferible a la ineficacia del contrato, para así reestablecer el equilibrio de las prestaciones de las partes. Atendiendo al caso objeto del presente trabajo, es precisamente esta la pretensión del Sr. Peláez, la modificación del contrato para que pueda adaptarse a la nueva realidad y excepcionales circunstancias provocadas por la pandemia.

1.2.5. Sobre la necesaria regulación de la *rebus sic stantibus* en el ordenamiento jurídico común

Una vez realizado el análisis y estudio sobre la figura de la *rebus sic stantibus*, procedemos a determinar si en el caso objeto de estudio podría aplicarse o no esta figura, y si, en virtud de los datos proporcionados, recomendaríamos a nuestro cliente el Sr. Peláez argumentar la cláusula *rebus sic stantibus* en búsqueda de una revisión del contrato, que es la finalidad principal de esta figura.

La Exposición de Motivos del RD 15/2020 de 21 de abril, establece que *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.*

Esta misma línea, la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, establece en su Disposición Adicional Séptima que: *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 situación tan excepcional que nos ha tocado vivir ha dado lugar a que surjan muchas voces que, si ya antes era objeto de reclamo, pidan ahora con más ímpetu la incorporación de la cláusula *rebus sic stantibus* a nuestro ordenamiento jurídico común. Es decir, se busca la positivización de dicha figura. El objeto es otorgar una mayor seguridad jurídica a los contratantes para la modificación o término de las relaciones jurídicas contractuales. Pero, además, se ha de tener en cuenta la situación actual, y el colapso que probablemente se producirá en los tribunales derivado de las consecuencias de la pandemia Covid – 19. Es por ello, que este debate, que, reitero, ya venía de lejos, se hace todavía más necesario en los tiempos que corren.⁹

1.3 Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* al contrato de opción de compra

Tras haber analizado con carácter general la cláusula *rebus sic stantibus* y su desarrollo jurisprudencial, así como el contrato de opción de compra, debemos realizar ahora un acercamiento al caso concreto, para poder determinar si procedería aplicar o no dicho mecanismo de revisión contractual al contrato de opción de compra, y en concreto, al caso que nos ocupa. El objeto es poder dar al Sr. Peláez una solución que pueda prosperar, teniendo en cuenta la constante evolución jurisprudencial en la materia, y las excepcionales circunstancias en las que nos encontramos, que entendemos suponen una alteración de la realidad contractual que merece ser objeto de estudio y análisis.

1.3.1. Aplicación a contratos de tracto único y tracto sucesivo

La jurisprudencia determina la aplicación de la *rebus sic stantibus* con carácter excepcional a los contratos de tracto sucesivo, es decir, aquellos en los que existe una relación jurídica continuada y que se prolonga en el tiempo, tal como sucede, por ejemplo, en el contrato de arrendamiento. En este sentido, se ha pronunciado la reciente Sentencia

⁹ “Los intentos de positivización de la regla *rebus sic stantibus*”. Diego Armero Montes y Ángel Maestro Martí. Socio y Asociado de Uría Menéndez. Diario La Ley, N° 9709, Sección Tribuna, 5 de Octubre de 2020, Wolters Kluwer. LA LEY 11723/2020

del Tribunal Supremo 156/2020, de 6 de marzo, en referencia a la aplicación de la rebus sic stantibus y los contratos de corta duración:

“El cambio de estas características que, bajo las premisas que establece la jurisprudencia, podría generar un supuesto de aplicación de la regla de la rebus sic stantibus es más probable que se dé en un contrato de larga duración, ordinariamente de tracto sucesivo. Pero no en un supuesto, como el presente, de contrato de corta duración, en el que difícilmente puede acaecer algo extraordinario que afecte a la base del contrato y no quede amparado dentro del riesgo propio de ese contrato. En nuestro caso, en que la duración del contrato es de un año, pues se trata de la prórroga anual de un contrato inicial que tenía una duración de dos años, es difícil que un cambio de circunstancias referido a la demanda en el mercado de inserción de la publicidad en TV, objeto de gestión en exclusiva, escape al riesgo asumido con la prórroga del contrato.”

Sin embargo, la jurisprudencia no ha rechazado que la cláusula pueda también aplicarse a contratos de tracto único, sean de ejecución instantánea o de ejecución diferida en el tiempo, siendo la opción de compra uno de los que puede englobarse dentro de estos últimos. En estos casos, la cláusula rebus sic stantibus se aplica de forma aún más excepcional. Así se reconoce en la Sentencia del Tribunal Supremo 313/2004, de 3 de abril, sobre la aplicación de la cláusula a un contrato de compraventa:

“En contra de lo afirmado por la sentencia recurrida, esta Sala entiende que el contrato de compraventa es un contrato de tracto único, no obstante la forma aplazada del precio; los contratos de tracto sucesivo dan lugar a obligaciones cuyo cumplimiento supone realizar prestaciones reiteradas durante cierto tiempo, lo que no ocurre en la compraventa aunque se pacte un aplazamiento del pago. Ahora bien, esta distinta calificación del contrato, no implica la casación y anulación de la sentencia, sino que su única consecuencia es que, como dice la sentencia de 15 de noviembre de 2000, "en esta clase de contratos la cláusula "rebus sic stantibus" es aún de aplicación más excepcional que en los de tracto sucesivo, como señala la sentencia de esta Sala de 10 de febrero de 1997".

El contrato de opción de compra es un contrato de tracto único, por el que el concedente otorga al optante la facultad unilateral de decidir sobre la celebración de otro contrato posterior, bajo unas determinadas condiciones y sujeta a plazo. Como se ha expuesto, en este tipo de contratos la aplicación de la regla *rebus sic stantibus* ha sido aceptada por la jurisprudencia, pero con un carácter más excepcional y extraordinario, si cabe, que en los contratos de tracto sucesivo. Y ello se debe a que, las circunstancias que deben ser valoradas para poder apreciar la alteración y desproporción son las existentes en el momento inicial del contrato, que en el caso de la opción de compra tiene lugar cuando el concedente presta su consentimiento y concede la opción al optante. En consecuencia, desde el punto de vista de la propia naturaleza y características del contrato de opción de compra, resultaría difícil la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Conforme a la jurisprudencia existente hasta el momento, y atendiendo únicamente al tipo de contrato al que se pretende la aplicación esta figura, entendemos que es difícil que dicha pretensión pueda prosperar. Sin embargo, debemos analizar la concurrencia del resto de los requisitos, atendiendo especialmente a la excepcional situación y circunstancias en las que nos encontramos.

Una vez estudiada la posibilidad de aplicación de la *rebus sic stantibus* de acuerdo al tipo de contrato de opción, debemos determinar si nos encontramos ante un hecho que pueda considerarse como **imprevisible y sobrevenido**, del todo punto exorbitante y extraordinario respecto de las obligaciones contractuales asumidas por las partes. Respecto de la crisis económica, tal como se ha expuesto, el criterio de nuestro Tribunal Supremo es que puede dar lugar a la revisión contractual, debido a las consecuencias derivadas de la transformación económica y la imposibilidad de cumplimiento de una prestación que, ante la imposibilidad de pago, hace excesivamente onerosa para una de las partes. Una recesión económica puede, por tanto, provocar un desequilibrio en las prestaciones que deben cumplir las partes, siendo necesaria una restauración del equilibrio roto en búsqueda de la justicia contractual que se ha visto vulnerada por crisis económica. En el caso que nos ocupa, no solo existe una crisis sanitaria a nivel mundial, sino también una crisis económica derivada de la paralización de actividades y cierre de negocios derivado de la declaración del Estado de Alarma.

1.3.2. Análisis de los hechos acaecidos

El contrato de opción de compra se formaliza entre la promotora inmobiliaria y el Sr. Peláez el día 07/03/2020. El día 11/03/2020, la OMS (Organización Mundial de la Salud) declara la Covid-19 como una pandemia mundial. Dos días después, el 13/03/2020, se anuncia por parte del Gobierno Central la declaración del estado de alarma¹⁰, que tendría lugar al día siguiente, el 14/03/2020. El estado de alarma fue prorrogado en las fechas que siguen:

- Se prorroga el estado de alarma hasta las 00:00 horas del día 21 de junio de 2020, por los arts. 1 y 2 del Real Decreto 555/2020, de 5 de junio.
- Se prorroga el estado de alarma hasta las 00:00 horas del 7 de junio de 2020, por los arts. 1 y 2 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo.
- Se prorroga el estado de alarma hasta las 00:00 horas del 24 de mayo de 2020, por los arts. 1 y 2 del Real Decreto 514/2020 de 8 de mayo de 2020.
- Se prorroga el estado de alarma hasta las 00:00 horas del día 10 de mayo de 2020, por los arts. 1 y 2 del Real Decreto 492/2020, de 24 de abril.
- Se prorroga el estado de alarma hasta las 00:00 horas del día 26 de abril de 2020 por los arts. 1 y 2 del Real Decreto 487/2020, de 10 de abril.
- Se prorroga el estado de alarma hasta las 00:00 horas del día 12 de abril de 2020 por los arts. 1 y 2 del Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo.

Por tanto, la duración del estado de alarma fue desde el día 14 de marzo de 2020, hasta el día 21 de junio de ese mismo año.

Dicha medida supuso, entre otras, la limitación a la libertad de circulación de la población salvo determinados supuestos expresamente previstos, es decir, el confinamiento domiciliario, así como el cierre de comercios y establecimientos salvo los considerados de primera necesidad, y limitaciones en los transportes, por lo que estaba prohibido viajar salvo por circunstancias justificadas. Estas medidas se prolongaron durante todo el estado de alarma y se recogieron en el RD 463/2020, de 14 de marzo, y la posterior y abundante normativa que siguió a esta disposición.

¹⁰ Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio. Regulado en los artículos 4 a 12.

Por tanto, pese a la existencia de casos ya confirmados en España a la fecha de celebración del contrato, era del todo improbable e imposible para las partes conocer la evolución, así como la magnitud sanitaria y económica de la pandemia a nivel nacional e internacional.

La jurisprudencia también exige que la modificación de las circunstancias sea tan grave que pueda suponer la frustración del fin del contrato perseguido por las partes. En este sentido, se ha pronunciado la Sentencia del Tribunal Supremo 5/2019, de 9 de enero señala:

*“La jurisprudencia ha insistido constantemente en que la alteración de las **circunstancias** que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato, ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la propia finalidad del contrato. Y por supuesto, que tales **circunstancias** sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia 567/1997, de 23 de junio y las que en ella se citan).”*

En el caso que nos ocupa, es clara la posible frustración del fin del contrato de opción de compra derivada del cambio de la situación acaecido después del 7 de marzo de 2020, momento de suscripción del contrato. La declaración del Estado de Alarma el día 14 de marzo de 2020 provoca la paralización de actividad y cierre de establecimientos. Las posibilidades de que el Sr. Peláez pueda obtener la financiación necesaria para pagar el precio de ejercicio de la opción de 10 millones de euros, se tornan en una gran dificultad, puesto que las expectativas económicas en la citada fecha ya empiezan a considerarse muy malas, estando paralizada toda actividad. Por otro lado, el plazo de 2 meses concedido al optante es a todas luces breve para poder ejercitar la opción ante la nueva situación concurrente. Existe, por tanto, una alteración de las circunstancias de entidad suficiente, extraordinaria y sobrevenida, que hace excesivamente oneroso para el Sr. Peláez el cumplimiento del contrato de opción en los términos en los que convinieron a fecha 7 de marzo de 2020.

A mayor abundamiento, a diferencia de lo que ocurrió con la crisis económica del año 2008, el propio Decreto del Estado de Alarma reconoce el carácter extraordinario y

sobrevenido de esta crisis sanitaria y su afección al entorno económico del país, por lo que no sería necesaria una previa acreditación.¹¹

Sobre esta cuestión se han pronunciado ya algunos Juzgados de Primera Instancia, en autos por los cuales se resuelve la solicitud de medidas cautelares, apreciando la existencia de apariencia de buen derecho sobre la petición de aplicación de la cláusula rebus sic stantibus para modificar relaciones contractuales formalizadas antes de que sobreviniera la pandemia, y que requieren ahora adaptarse a esta nueva situación. Entre otras, destaca el Auto número 447/2020, de 25 de septiembre, del Juzgado de Primera Instancia núm. 81 de Madrid, que señala:

“La crisis sanitaria derivada de la COVID-19 responde a tal exigencia de sobreveniencia de circunstancias imprevisibles, pues se trata de una circunstancia que no solo parecía impensable cuando se traspasó el negocio a favor de la actora y se celebró el arrendamiento con los demandados (año 2011), sino incluso con unos meses de antelación a la declaración del estado de alarma. De hecho, es igualmente notoria la confusión que existió acerca de la necesidad de la adopción de unas u otras medidas de evitación de la propagación del virus. Como señala ORDUÑA MORENO (La cláusula "rebus sic stantibus" y la crisis derivada del coronavirus, Aranzadi digital num.1/2020, BIB 2020\9720), el primer presupuesto para la aplicación de la cláusula rebus requiere que el cambio de circunstancias no venga previamente establecido como un riesgo “normal o previsible” del cumplimiento contractual programado y, por tanto, que no esté asignado a ninguna de las partes contratantes.”

Podemos considerar que la crisis derivada de la pandemia provocada por la Covid-19 no era en absoluto previsible ni para la promotora ni para el Sr. Peláez en el momento en el que formalizaron el contrato de opción de compra. En este mismo sentido se pronuncia el Auto núm. 256/2020 de 25 de junio del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Valencia:

¹¹ *La cláusula "rebus sic stantibus" y la crisis derivada del coronavirus.* **Fco. Javier Orduña Moreno.** Exmagistrado del Tribunal Supremo. Sala Primera. Catedrático de Derecho Civil Universidad de Valencia. **Publicación:** Aranzadi digital num.1/2020 parte Estudios y comentarios.

“Resulta notorio que la crisis derivada de la actual pandemia por COVID’ 19 no era previsible. Igualmente, se ha producido una situación que ha afectado de manera extraordinaria, inmediata e intensa a la situación económica de la parte actora. Basta con atender a que en virtud del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo (RCL 2020, 376) se declaró el estado de alarma, con el confinamiento de la población, suspendiéndose las actividades de hostelería y restauración, pudiendo prestarse exclusivamente servicios de entrega a domicilio.

También el Auto de 15 de julio de 2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de El Prat de Llobregat:

En cuanto al primer requisito de fondo para la adopción de la medida cautelar (apariencia de buen derecho o “ fumus boni iuris ”), debe decirse en primer lugar que ciertamente la situación producida por la pandemia generada por el Covid -19, con la consiguiente crisis sanitaria que llevó a la declaración del estado de alarma por RD 463/2020, de 14 de marzo (RCL 2020, 376) , con sus sucesivas prórrogas hasta el día 21 de junio de 2020, es una situación del todo novedosa que ha generado en la doctrina numerosas reflexiones sobre la eventual aplicación de la cláusula rebus sic stantibus.”

A mayor abundamiento, para valorar la extraordinaria situación de emergencia que se ha producido, debemos tener en cuenta la abundante producción normativa para regular aspectos sanitarios, económicos y sociales, tales como la limitación de actividades económicas contenida en las medidas contenidas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo que declara el estado de alarma (prorrogado por el Congreso, al menos hasta el día 12 de abril y con previsión de, al menos, una o más nuevas prórroga). También por todas aquellas medidas complementarias para contener la propagación de la infección, entre ellas de modo particular el conjunto de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 contenidas en el Real Decreto Ley 8/2020 de 17 de marzo o las medidas complementarias en el ámbito laboral de protección de los trabajadores contenidas en el Real Decreto Ley 9/2020, por este motivo.

También se evidencia esta radical excepcionalidad en la norma la que contempla la paralización temporal de toda actividad no esencial en España mediante Real Decreto Ley 10/2020 de 29 de marzo, por el que se concede un permiso temporal retribuido a los trabajadores de actividades no esenciales para reducir la movilidad o el R.D.L 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico.¹² Queda claro, por todo lo expuesto, la absoluta excepcionalidad de los hechos acontecidos, que sirve de base para la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus.

Otro de los requisitos que debe concurrir para poder apreciar esta figura es que el **riesgo sobrevenido no haya sido asumido por la parte que debe soportar la excesiva onerosidad en el momento de celebración del contrato**, ni tampoco se trate de un riesgo inherente al propio contrato. Es decir, se requiere que las partes no hayan previsto otro mecanismo para solventar el desequilibrio de las prestaciones que pueda derivarse de un cambio de circunstancias, atribuyendo a la cláusula rebus sic stantibus el carácter excepcional al que ya se ha hecho referencia. En este sentido se ha pronunciado la STS 05/2019, de 9 de enero:

“Es decir, la regla rebus no puede operar en contratos cuyo ámbito de aplicación propio está constituido por los supuestos en los que no resulta del contrato la asignación del riesgo a una de las partes o una distribución del riesgo de una determinada manera.”

La misma línea sigue la STS 791/2020, de 6 de marzo, que establece que:

“Es condición necesaria para la aplicación de la regla "rebus" la imprevisibilidad del cambio de circunstancias. Si las partes han asumido expresa o implícitamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica la no asunción del riesgo (recientemente

¹² “La cláusula rebus sic stantibus. Modificación o resolución de contratos ante la crisis del coronavirus”
Jesús López – Medel Bascones. Consejo General de la Abogacía Española. 03/04/2020

sentencia 5/2019, de 9 de enero). No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras)".”

En el presente caso, no consta que las partes hayan previsto en el contrato mecanismo alguno de revisión en caso de alteración de las circunstancias. Asimismo, tras lo expuesto, puede considerarse que la pandemia y las consecuencias derivadas de la misma quedan fuera del ámbito previsible de los riesgos en las relaciones contractuales, por lo que puede sustentar la petición de la modificación del contrato con base en la rebus sic stantibus.

Sin embargo, hemos de tener en cuenta, como se expondrá en la siguiente cuestión, que el contrato de opción de compra es un tipo de contrato que entraña riesgos inherentes para el concedente de la opción y para el optante, que deben ser tenidos en cuenta por ambos al formalizar el contrato. En cuanto al que otorga la opción, corre el riesgo de perder la cosa objeto de contrato, no obtener el pago de la prima que se haya pactado, y, por último, asume el riesgo intrínseco de que la opción no sea ejercitada por el optante, habiendo prestado el concedente previamente su voluntad. Respecto al optante, debe asumir el riesgo del ejercicio o no de la opción de compra, el cual depende de su exclusiva voluntad.

Otro de los requisitos que debe demostrarse por quien pretende la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus para modificar o revisar la relación contractual es la **ruptura de la igualdad o equivalencia de las prestaciones** de las partes en el contrato, es decir, de la conmutatividad del contrato. El principio de conmutatividad del contrato hace referencia a la existencia de derechos y obligaciones recíprocos para las partes. Por ello, con la aplicación de esta cláusula se pretende revisar la relación contractual para devolver la conmutatividad perdida por el cambio sobrevenido de las circunstancias. En esta línea se ha pronunciado el Tribunal Supremo, en sentencia 591/2014, de 15 de octubre:

“Por último, y en segundo lugar, hay que destacar que, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta en la citada Sentencia de esta Sala de 30 de junio de 2014, también se da, en el presente caso, el presupuesto de la excesiva

onerosidad como exponente de la ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones de las partes (principio de conmutabilidad del contrato), particularmente referenciada en aquellos supuestos en donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, comporta un resultado reiterado de pérdidas (inviabilidad económica) o la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta de carácter retributivo de la prestación);”

Para que la pretensión del Sr. Peláez tenga éxito, debe acreditar que ha existido una ruptura del equilibrio del contrato de opción de compra, haciendo excesivamente oneroso para él el cumplimiento del contrato en los términos pactados con la promotora. Para ello, el Sr. Peláez debería demostrar de qué forma la crisis sanitaria y económica derivada de la pandemia ha afectado a la posibilidad de cumplimiento del contrato y de ejercicio de la opción de compra. En cuanto a la libertad de circulación y posibilidad de acudir al otorgamiento de la escritura pública, se abordará en la cuestión correspondiente. En lo que respecta a la excesiva onerosidad en el cumplimiento del contrato, debemos entender que sería difícil acreditar dicha circunstancia, por las siguientes razones:

- Es cierto que la crisis derivada del coronavirus ha provocado una caída del precio de la vivienda, y que ello derivará en una crisis económica que afectará al ámbito laboral, al consumo, etcétera.
- Las previsiones de la OCDE para España en relación al crecimiento del PIB no son halagüeñas, siendo de -11,6% en 2020, 5% y 4% para 2021 y 2022, respectivamente. Este organismo prevé para España una recuperación gradual e incompleta, que tardará hasta más allá de 2022 en alcanzar los niveles de crecimiento anteriores a la crisis. Se hace hincapié en sectores muy afectados como la hostelería y el turismo, así como en la debilidad de la situación financiera de las empresas.¹³
- Pese a lo expuesto, en un contrato de tracto único como es la opción de compra, y teniendo en cuenta el breve plazo concedido para el ejercicio de la opción (2 meses, desde el 7 de marzo de 2020 hasta el 7 de mayo de 2020) el Sr. Peláez no puede acreditar los efectos de la crisis, puesto que no ha sufrido

¹³ Panorama Económico de España (1 de diciembre de 2020) OCDE. <https://www.oecd.org/economy/panorama-economico-espana/>

pérdida económica alguna. En este corto periodo la alteración de las circunstancias derivadas de la pandemia, más allá de afectar a su libertad de circulación y movimiento, no ha podido dar lugar a una pérdida económica o imposibilidad de obtención de beneficio que pueda ser acreditada de manera suficiente a efectos de invocar la cláusula rebus sic stantibus.

- Por otro lado, el Sr. Peláez pensaba adquirir las viviendas para arrendarlas a los clientes chinos, que, en gran medida, se han echado para atrás en la operación. A pesar de ello, solo había firmado contrato con 5 clientes chinos, no sufriendo perjuicio por el resto con los que no había firmado, y permaneciendo vigentes los contratos que sí había suscrito.

- La obligación de la promotora consiste en la entrega del objeto del contrato de opción cuando esta se ejercita, es decir, la entrega de las viviendas. La obligación del Sr. Peláez, en el presente caso, consiste en el pago de la prima de 1 millón de euros y la entrega de 10 millones en caso de que decida ejercitar la opción y con ello, perfeccionar el contrato de compraventa de las viviendas. La pandemia no ha frustrado el fin del contrato, puesto que este puede cumplirse en los términos pactados por las partes. Entendemos, en consecuencia, que no se ha roto la conmutatividad del contrato, ni se ha visto afectado el equilibrio contractual que la cláusula rebus sic stantibus está llamada a restaurar.

- El precio de la prima ya ha sido abonado por el Sr. Peláez a la promotora inmobiliaria. Para el establecimiento de este precio se tuvieron en cuenta las circunstancias existentes en el momento de formalización del contrato de opción de compra, a fecha 7 de marzo de 2020. Son estas las circunstancias que deben ser tenidas en cuenta, no las posteriores, puesto que hemos de atender al momento de cumplimiento, del pago del millón de euros según lo acordado. No podrá, por tanto, el Sr. Peláez, alegar la alteración posterior de las circunstancias para reducir el precio de la prima, porque no se puede probar la afección de esas circunstancias a la determinación y posterior pago del precio.

Por último, en cuanto a **la buena fe de las partes**, el artículo 7 del Código Civil proclama que los derechos deben ejercitarse conforme al principio de buena fe. Y este principio debe ser uno de los pilares de las relaciones contractuales. El artículo 1258 del mismo código establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso a la ley. La jurisprudencia se ha pronunciado sobre la buena fe y la cláusula rebus sic stantibus, unido al de la conmutatividad del contrato ya expuesto. En este sentido, destaca la Sentencia del Tribunal Supremo 333/2014 de 30 de junio:

“En conexión con lo afirmado, el principio de buena fe en la economía de los contratos, sin perjuicio de su aplicación como interpretación integradora del contrato (artículo 1258 del Código Civil), y sin caer en su aplicación como mera cláusula general o cláusula en blanco de cara a la más amplia discrecionalidad o arbitrio judicial, permite una clara ponderación de los resultados que se deriven de la regla de que los pactos deben siempre ser cumplidos en sus propios términos. En este sentido, si en virtud de la buena fe el acreedor no debe pretender más de lo que le otorgue su derecho y el deudor no puede pretender dar menos de aquello que el sentido de la probidad exige, todo ello de acuerdo a la naturaleza y finalidad del contrato; también resulta lógico, conforme al mismo principio, que cuando, fuera de lo pactado y sin culpa de las partes y de forma sobrevenida, las circunstancias que dotaron de sentido la base o finalidad del contrato cambian profundamente, las pretensiones de las partes, lo que conforme al principio de buena fe cabe esperar en este contexto, pueden ser objeto de adaptación o revisión de acuerdo al cambio operado. Esta relación entre el principio de buena fe y la cláusula rebus sic stantibus ya ha sido reconocida por esta Sala, caso, entre otras, de la Sentencia de 21 de mayo de 2009 (núm. 1178/2004).”

1.4. Conclusión

En primer lugar, recomendaría al cliente, el Sr. Peláez, la negociación con la otra parte del contrato, la promotora inmobiliaria, para modificar el contrato en atención a las nuevas circunstancias que han afectado a la realidad contractual. Este es el fin pretendido,

lograr mediante convenio entre las partes la revisión del contrato, lo que subyace en el espíritu de las normas nacionales y comunitarias a las que se ha hecho referencia, y en la propia naturaleza de la figura de la *rebus sic stantibus*. Por ello, la primera recomendación no puede ser otra que buscar el entendimiento entre las partes contratantes para reducir el precio de la opción de compra, 1 millón de euros. En el caso de que la promotora se niegue a llegar a un acuerdo con el Sr. Peláez, se recurrirá entonces a la vía judicial.

En sede judicial, tras lo expuesto, y sin perjuicio de una evolución jurisprudencial en diferente sentido, que no procede invocar la cláusula *rebus sic stantibus* para solicitar la reducción del precio de la prima de la opción, 1 millón de euros, puesto que, como se ha analizado, no concurren los requisitos necesarios para la correcta aplicación de dicha figura.

A mayor abundamiento, es conveniente reseñar que la cláusula *rebus sic stantibus* no puede considerarse en modo alguno un remedio mágico que pueden aplicar los tribunales para exonerar a una parte de sus obligaciones contractuales, sino un mecanismo de revisión contractual que requiere acreditación y prueba abundante. Lo idóneo sería que fueran las propias partes las que aplicaran la cláusula *rebus sic stantibus* a través de una renegociación de los términos contractuales sin necesidad de acudir a los tribunales.¹⁴

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

Para resolver la cuestión planteada, sin ánimo de reiteración de lo analizado en la primera cuestión, se hará referencia a lo ya explicado en la pregunta anterior sobre los elementos y evolución de la cláusula *rebus sic stantibus*, para determinar si el Sr. Peláez puede invocar dicha cláusula como fundamento para solicitar la reducción del precio de ejercicio de la opción de compra (fijado en 10 millones de euros), teniendo en cuenta la

¹⁴ ¿Es la cláusula «*rebus sic stantibus*» la solución a todos los problemas jurídicos del Covid-19? **Chantal Moll de Alba** Profesora de Derecho Civil. Universidad de Barcelona. Vicepresidenta Sección Derecho Civil. ICAB.Diario La Ley, No 9668, Sección Tribuna, 7 de Julio de 2020, Wolters Kluwer

caída de precios del mercado inmobiliario de la zona. Por ello, se tiene por reproducida la argumentación expuesta en la cuestión anterior, evitando así la reiteración de la misma.

El precio de la opción de compra acordado es de 10 millones de euros, que deberán ser abonados por el Sr. Peláez una vez sea ejercitada la opción. Como se ha expuesto, el contrato de opción de compra es, en el presente supuesto, preparatorio del contrato de compraventa posterior. La prima se ha pactado en 1 millón de euros, mientras que el precio que debe satisfacer el optante por la compra de las 10 viviendas asciende a 10 millones de euros. La cuestión que se plantea en este caso es si el Sr. Peláez, amparándose en la caída de precios del mercado inmobiliario, puede solicitar a la promotora la reducción del precio de compraventa de las viviendas, los 10 millones de euros.

La caída de precios del mercado inmobiliario supone un cambio de las circunstancias existentes al momento de celebración del contrato de opción el día 7 de marzo de 2020, por lo que debemos determinar si concurren o no los requisitos y presupuestos necesarios para poder aplicar la cláusula rebus sic stantibus. Primero se realizará una breve referencia a la posibilidad de aplicación de la cláusula al tipo de contrato que constituye la opción de compra. A continuación, se analizará la aleatoriedad y existencia del riesgo inherente al propio contrato de opción de compra.

2.1 Breve referencia sobre la rebus sic stantibus y contrato de opción

La extraordinaria situación provocada por la pandemia, y las consecuencias económicas y sanitarias derivadas de la misma engloba el concepto de imprevisibilidad y excepcionalidad de las circunstancias exigidas para poder apreciar la existencia de un cambio significativo que pueda dar lugar a la modificación del contrato con base en la figura de la rebus sic stantibus, como así se ha explicado al analizar la evolución y más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo.

La jurisprudencia ha aplicado la cláusula rebus sic stantibus con carácter restrictivo al contrato de opción de compra, y ello obedece a la estructura obligacional y causal de este tipo de contrato, así como a la libertad contractual de las partes y riesgos inherentes al propio contrato. A continuación, se exponen las razones, en adición a lo ya examinado, por las cuales resulta complicada la fundamentación de la cláusula rebus sic stantibus en los contratos de opción de compra.

Como se ha expuesto, la jurisprudencia ha señalado que la cláusula rebus sic stantibus se aplica con carácter excepcional a los contratos de tracto sucesivo, y de forma aún más extraordinaria a los contratos de tracto único, entre los que se encuentra el contrato de opción. En este contrato existe una dilación temporal entre el momento de establecimiento y el momento de ejercicio, algo que forma parte de la propia esencia del contrato de opción, y que no puede llevar al error de confundirlo con un contrato de tracto sucesivo, puesto que no existe una prestación periódica o relación jurídica continuada en el tiempo.¹⁵

En el presente contrato de opción de compra, las partes han pactado que el plazo de ejercicio de la facultad concedida por la promotora inmobiliaria sea de 2 meses desde la celebración del contrato de opción. Sin embargo, y a tenor de la ya citada Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2020, no puede considerarse como un contrato de larga duración al que se pueda aplicar la cláusula rebus sic stantibus.

En consecuencia, a pesar de haberse pactado el plazo de 2 meses para el ejercicio de la opción por el Sr. Peláez, por el tipo de contrato y la duración, la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus resulta complicada. Sirva como base la jurisprudencia existente en la materia y ya expuesta, y todo ello sin perjuicio de que los tribunales, dada la excepcionalidad de la situación en la que nos encontramos, puedan apostar por un cambio de criterio que permita invocar dicha cláusula a contratos no ya de tracto único, sino de ejecución diferida, en los que existe un periodo de tiempo entre la celebración del contrato y la ejecución del mismo.

2.2 Riesgos del contrato de opción de compra

Otro de los requisitos que deben concurrir para poder apreciar la cláusula rebus sic stantibus es que **las partes no hayan previsto contractualmente mecanismos de revisión del contrato ante un cambio de circunstancias, y que dichas circunstancias no puedan considerarse como parte del riesgo inherente al propio contrato que se**

¹⁵ “EL CONTRATO DE OPCIÓN COMO CONTRATO ATÍPICO DE TRACTO ÚNICO: EXAMEN JURISPRUDENCIAL DE LA APLICABILIDAD DE LA RESOLUCIÓN POR EL CAMBIO O ALTERACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS.” ROSA ADELA LEONSEGUI GUILLOT Profesora Titular del Departamento de Derecho Civil. UNED • *REVISTA DE DERECHO UNED*, NÚM. 10, 2012

suscribe. Así lo ha reconocido la sentencia del Tribunal Supremo 64/2015, de 24 de febrero, entre otras. Es decir, debemos analizar los riesgos existentes en el contrato de opción de compra, la aleatoriedad del mismo y la libertad contractual de la que goza el optante para decidir sobre el ejercicio de la facultad concedida.

En primer lugar, el riesgo o aleas está presente en el tráfico jurídico, forma parte de la vida contractual y económica, afectando a las relaciones jurídicas privadas. Es cierto que existen determinados contratos en los que el riesgo es muy elevado, como lo son los contratos aleatorios, aquellos cuyo cumplimiento se hace depender de un acontecimiento futuro e indeterminado.

En cuanto al contrato de opción de compra, existen unos elementos determinados (el plazo y las condiciones de ejercicio de la opción, el precio en caso de que se pacte...) pero también tienen un componente aleatorio, como es el ejercicio de la facultad que ha sido otorgada por el concedente al optante. Es decir, en el contrato de opción, la voluntad del concedente ya está expresada y exteriorizada, por lo que es necesario el ejercicio de la opción por el optante para que así exista ya concurso de voluntades y se entienda consumada la compraventa. El riesgo de que en ese plazo se ejercite o no la opción es inherente al propio contrato. Además, al existir un plazo entre la celebración del contrato y su ejecución, existe la posibilidad de que se produzcan cambios en el valor de mercado que puedan afectar al objeto de la opción de compra, derivados de fluctuaciones de mercado, cuyo riesgo asumen las partes al acordar el plazo para el ejercicio de la opción. Es decir, puede cambiar el valor de los bienes sobre los que recae la opción, debido a cambios en el mercado, cambios en la normativa... etcétera.

Sobre la variación de los precios de mercado se ha pronunciado el Tribunal Supremo en Sentencia n^o 64/2015, que señala que:

“Pues bien, en el presente caso, y en relación a la asignación contractual del riesgo derivado, no puede estimarse, en contra de lo alegado por la parte recurrente que, pese a que la parte vendedora conociera la finalidad urbanizadora que impulsaba la celebración del contrato, la posible fluctuación posterior del valor de mercado, ya al alza o a la baja, que podía afectar a las fincas objeto de la venta quedase excluida del riesgo normal e inherente que debía

asumir la parte compradora, conforme a la naturaleza y el contenido negocial del contrato celebrado.”

En esta sentencia, nuestro más Alto Tribunal declara que las fluctuaciones del valor de mercado de las fincas objeto de venta forma parte del riesgo que debe asumir la parte compradora en el contrato de opción de compra. También se ha pronunciado el Tribunal Supremo, sobre el cambio de la normativa urbanística sobrevenido a la celebración del contrato de opción de compra y la posible aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, y señala que:

“al no darse los presupuestos necesarios para la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus. En efecto, a lo largo de toda la Sentencia recurrida, pro figurar en el contrato y por el examen de la prueba practicada, se sienta que Somosaguas Sur, S.A., tenía un perfecto y detallado conocimiento de la situación urbanística de las fincas objeto del contrato, asumiendo cierta alea o albur, cuyos efectos se tratan de paliar con la condición suspensiva (...) todo lo cual revela que no puede hablarse de verdadero derrumbamiento del contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, ni de sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles ni de que se carezca de medios para salvar el perjuicio, pues lo que se pretende realmente es un nuevo contrato solicitar que se fije un nuevo precio a la opción y que valga la opción ejercitada de modo diferente a lo convenido, con alteración del principio pacta sunt servanda y de la seguridad jurídica, dejando el cumplimiento del celebrado al arbitrio de uno de los contratantes, razones todas que obligan a contemplar la cláusula rebus sic stantibus con gran cautela.”¹⁶

A mayor abundamiento, cabe reseñar la amplia libertad contractual del optante en este tipo de contrato. Como se ha expuesto, el concedente ya ha exteriorizado la voluntad para formalizar el contrato de compraventa, por lo que depende del optante la consumación del contrato a través del ejercicio del derecho de opción. En consecuencia, se puede decir que el contrato de opción de compra determina la libertad contractual del optante, mientras coloca al concedente en una situación de incertidumbre, dado que, tras

¹⁶ Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio de 1993. RJ 1993\5382

conceder el derecho de opción, hace depender del optante el perfeccionamiento del contrato de compraventa, o del contrato del que la opción sea preparatoria.

2.3 Conclusión

Al hilo de la conclusión de la primera pregunta, la primera recomendación para el Sr. Peláez sería intentar negociar y llegar a un acuerdo con la promotora inmobiliaria.

Respecto a la aplicación de la rebus sic stantibus en este caso, debemos concluir que el Sr Peláez no podrá aplicar la cláusula rebus sic stantibus al contrato de opción de compra para reducir el precio de los 10 millones acordado con la promotora inmobiliaria. A pesar de la caída de precios del mercado inmobiliario, en coherencia con lo expuesto, entendemos que el riesgo inherente al contrato de opción abarca la variación de precios del alquiler de las viviendas. Dada la duración del contrato de opción, su consideración como contrato de tracto sucesivo, así como la jurisprudencia existente, entendemos que la pretensión de reducir el precio de la opción con fundamento en la cláusula rebus sic stantibus como mecanismo para modificar el contrato podría no prosperar. Todo ello en adición a lo ya examinado sobre la concurrencia del resto de requisitos para poder aplicar la figura de la rebus sic stantibus.

Además, teniendo en cuenta que es el Sr. Peláez el que decide si ejercita o no la opción, y, con ello, si perfecciona o no el contrato de compraventa, debe considerar si le resulta o no beneficioso ejercitar la opción y pagar el precio de 10 millones acordado. Él tiene la libertad de decidir si hace uso de la facultad concedida por la promotora, y puede obtener el beneficio esperado tras el pago de los 10 millones de euros. Esta es decisión del optante, y se hace con conocimiento de los riesgos y circunstancias existentes.

Por otro lado, no se aprecia tampoco la excesiva onerosidad que debe concurrir para que se restaure el equilibrio roto debido a las circunstancias imprevisibles, que conforman, en este caso, las consecuencias derivadas de la pandemia. Entendemos que no puede acreditarse la excesiva onerosidad para el Sr. Peláez en cuanto que, pese a las circunstancias económicas adversas, puede no ejercitar la opción de compra.

Para concluir, es preciso reseñar que la respuesta a la cuestión planteada se da sin perjuicio de que la jurisprudencia pueda apreciar la cláusula rebus sic stantibus incluso

en este tipo de contrato, teniendo en cuenta la anómala situación y las extraordinarias circunstancias, así como lo inesperado e imprevisible de la pandemia.

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

Respecto a la posibilidad de que el Sr. Peláez pueda ampliar el plazo de ejercicio de la opción de compra, hemos de tener en cuenta las circunstancias que imposibilitan o dificultan el ejercicio de la opción en plazo para el optante, en este caso, el Sr. Peláez.

Una vez expuesta la doctrina y jurisprudencia sobre la cláusula rebus sic stantibus, otra de las opciones que nos ofrece nuestro ordenamiento jurídico para modificar las relaciones contractuales es a través de la alegación de fuerza mayor, por lo que procedemos a considerar la invocación de dicha institución al presente caso, para poder otorgar una mejor respuesta a la cuestión planteada.

3.1 Fuerza mayor

El artículo 1105 del CC establece que *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. La Real Academia de la Lengua Española define «fuerza mayor», en el Diccionario del Español Jurídico como «circunstancia imprevisible e inevitable que altera las condiciones de una obligación».*

Como se ha dicho, esta es una de las vías existentes en nuestro derecho en caso de que las relaciones contractuales resulten afectadas por sucesos extraordinarios, y conlleva la posibilidad de liberación del deudor por la existencia de fuerza mayor, que imposibilita en cumplimiento de la prestación.

Para poder apreciar una situación de fuerza mayor, debe existir un acontecimiento extraordinario e imprevisible que imposibilite el cumplimiento de la obligación y que no puede imputarse al deudor, es decir, del que no tenga obligación de responder. Se trata de un acontecimiento imprevisto, o, aunque se hubiera podido prever, inevitable con el

empleo de la diligencia debida. La Sentencia del Tribunal Supremo 451/2000, de 18 de abril, entre otras, hace referencia al concepto de fuerza mayor:

*“...como fuerza **mayor**, que requiere la existencia de un obstáculo o suceso que, siendo extraño a la esfera negocial del obligado o deudor, sea totalmente irresistible o inevitable («vis cui resisti non potest»)”*

Para considerar la existencia de fuerza mayor como liberadora del cumplimiento de la prestación debe tratarse de un acontecimiento que rebase el ámbito de la relación contractual suscrita por las partes. Son dos las notas características de la fuerza mayor: inevitabilidad e imprevisibilidad. Se trata de un acontecimiento que no puede ser previsto con la diligencia media en atención a las circunstancias del caso, y en caso de que fuera previsto, no podría haberse evitado.

3.1.1. Requisitos

Los requisitos que han de concurrir para poder apreciar la fuerza mayor en las relaciones contractuales son expresados, entre otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo 1321/2006, de 18 de diciembre:

“También tiene dicho esta Sala que la fuerza mayor ha de entenderse constituida por un acontecimiento surgido «a posteriori» de la convención que hace inútil todo esfuerzo diligente puesto en la consecución de lo contratado (S. 24 de diciembre de 1999), debiendo concurrir en dicho acontecimiento –hecho determinante– la cualidad de ajenidad, en el sentido de que ha de ser del todo independiente de quien lo alega (SS. 19 de mayo de 1960, 28 de diciembre de 1997, 13 de julio y 24 de diciembre de 1999 y 2 de marzo de 2001 [RJ 2001, 2589]), sin que pueda confundirse la ajenidad con aquellas circunstancias que tienen que ser asumidas y previstas por la parte contratante de quien depende el cumplimiento (S. 22 de febrero de 2005); y asimismo debe haber una total ausencia de culpa (SS. 31 de marzo de 1995, 31 de mayo de 1997, 18 de abril de 2000, 23 de noviembre de 2004), porque la culpa es incompatible con la fuerza mayor y el caso fortuito (S. 2 de enero de 2006). La «fuerza mayor» ha de consistir en una fuerza superior a todo control y previsión (S. 20 de julio de

2000 [RJ 2000, 6754]), y para ponderar su concurrencia habrá de estarse a la normal y razonable previsión que las circunstancias exijan adoptar en cada supuesto concreto, o inevitabilidad en una posibilidad de orden práctico (S. 4 de julio de 1983, reiterada en las de 31 de marzo de 1995, 31 de mayo de 1997, 20 de julio de 2000 y 15 de febrero de 2006).”

Estos son los elementos que deben concurrir para poder apreciar la fuerza mayor en el cumplimiento de las obligaciones contractuales: ¹⁷

- Ha de tratarse de un « *hecho jurídico que dimanara de la naturaleza, o de una persona que actúa imponiendo la fuerza o violencia para impedir el desarrollo natural de los acontecimientos* » (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, n.º 167/2013, de 21 de marzo.

- El suceso es imprevisible, irresistible e inevitable. Como se ha expuesto previamente, la crisis sanitaria derivada de la Covid – 19 puede considerarse como un supuesto imprevisible y extraordinario, que queda fuera de la órbita del contrato y de los riesgos que hayan podido establecer las partes al regular las relaciones contractuales.

- El suceso debe tener origen externo a la relación contractual. Así lo recoge la Sentencia del Tribunal Supremo n º 3/2015, de 4 de febrero:

“en los supuestos en que la fuerza mayor pueda considerarse "propia", generada en el seno, círculo o concreta esfera de actividad del riesgo desplegado, estaríamos ante un supuesto de caso fortuito que no sería liberatorio en sede de responsabilidad objetiva. Por ello la doctrina distingue entre la fuerza mayor, propiamente dicha, como la que es extraña al riesgo específico que se analiza y el caso fortuito como la fuerza mayor interna, es decir, ínsita en el riesgo.”

¹⁷ **Fuerza mayor, factum principis y COVID.** Carlos Morales. *Director en el Departamento de Derecho público y regulatorio de Andersen.* Diario La Ley, N° 9676, Sección Tribuna, 17 de Julio de 2020, Wolters Kluwer

En el presente caso, la pandemia provocada por la Covid – 19, así como las consecuencias económicas y sanitarias de la misma, no entran dentro de la previsión de las partes al regular la relación contractual consistente en el contrato de opción de compra y compraventa posterior, es decir, no puede considerarse tal suceso como parte de la órbita del contrato suscrito entre las partes. Sin embargo, debemos reseñar lo expuesto por el Tribunal Supremo en su Sentencia 742/2014, de 11 de diciembre de 2014, por la que considera 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)”

Siguiendo esta última línea jurisprudencial expuesta, la pretensión del Sr. Peláez de ampliar el plazo de ejercicio de la opción para poder acudir al otorgamiento de la escritura, así como para obtener financiación necesaria para afrontar el pago de los 10 mill. de euros acordados entre este y la promotora podría no considerarse como un supuesto de fuerza mayor.

Cabe mencionar la normativa derivada de la declaración del estado de alarma en relación al concepto de fuerza mayor. El RD 8/2020¹⁸ establece que las pérdidas de la actividad económica provocadas por el coronavirus tienen la consideración de fuerza mayor a efectos de suspensión de contratos y reducción de jornada. Este decreto prevé la valoración de las consecuencias económicas derivadas de la pandemia como un supuesto de fuerza mayor, aunque aplicable al ámbito laboral.

Sin embargo, la Abogacía del Estado analiza dicho RD 8/2020 en su Informe 394/20 en relación a la contratación pública, y concluye que la situación provocada por la pandemia del coronavirus no se considera como una circunstancia imprevisible o suceso de fuerza mayor a los efectos de amparar una

¹⁸ Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

modificación del contrato de obras de acuerdo con la vigente Ley de Contratos del Sector Público.

Teniendo en cuenta las dudas que ofrece la interpretación de dicha normativa, así como su aplicación extensiva al presente caso, no se puede determinar que las peticiones del Sr. Peláez puedan tener como fundamento la existencia de fuerza mayor en el cumplimiento de la obligación, además de las razones anteriormente expuestas y las que siguen a continuación:

- La fuerza mayor exige que la parte que la alega haya empleado todos sus esfuerzos de manera diligente para poder cumplir con lo que se ha estipulado en el contrato. En el presente caso, como abordaremos en la siguiente cuestión, el Sr. Peláez tiene otras posibilidades para acudir al otorgamiento de la escritura en caso de que acudir en su propio nombre y representación resulte imposible debido a las restricciones de movilidad derivadas de la declaración del estado de alarma.

- El acontecimiento determina la imposibilidad de cumplimiento por la parte que alega la fuerza mayor. En este caso, no se aprecia una imposibilidad absoluta de cumplimiento por parte del Sr. Peláez. Su pretensión es cumplir con la obligación, pudiendo hacerlo en condiciones equitativas a la otra parte contratante, la promotora. Precisamente lo que se pretende a través de la aplicación de la *rebus sic stantibus* es el cumplimiento de lo pactado modificando los términos para evitar que sea excesivamente oneroso el cumplimiento del contrato. No es el propósito del Sr. Peláez ser exonerado del cumplimiento de la obligación.

Para poder alegar la existencia de fuerza mayor en el caso que nos ocupa, debemos encontrarnos ante una imposibilidad absoluta de cumplimiento por parte del Sr. Peláez. Entendemos que no estamos ante ese supuesto, puesto que la principal pretensión del cliente es la modificación y revisión de la relación contractual, existiendo por su parte una clara voluntad de cumplimiento. En primer lugar, y en línea con lo ya expuesto, sería aconsejable buscar la negociación con la promotora y, como es el caso, ante la negativa de esta, tratar de abordar soluciones legales en aras de cumplir con lo estipulado en el contrato de manera equilibrada y en equivalencia de las partes. Como se ha reiterado, al

Sr. Peláez no le resulta imposible cumplir con el contrato de opción de compra, pudiendo elegir entre ejercitar o no la opción dentro del plazo de 2 meses pactado. No se dan, en consecuencia, los requisitos para poder alegar la existencia de fuerza mayor en el presente caso, sin que pueda servir para fundamentar la petición de ampliación de plazo de ejercicio de la opción de compra.

3.2 Suspensión de plazos de caducidad y prescripción conforme al RD 463/2020

El RD 463/2020, como se expondrá más adelante, prevé en su Disposición Adicional Cuarta la suspensión de los plazos de caducidad y prescripción para el ejercicio de acciones y derechos. Ello implica la paralización en el cómputo de las instituciones de caducidad y prescripción para, como expresamente señala el citado decreto, el ejercicio de acciones y derechos. Nada menciona sobre las relaciones contractuales privadas. En virtud del ya mencionado *pacta sunt servanda*, los contratos deben cumplirse, manteniéndose vigentes las relaciones contractuales suscritas entre particulares, sin que puedan verse afectadas por la declaración del estado de alarma. Según el tenor literal del precepto, el plazo de 2 meses previsto para el ejercicio de la opción de compra no quedaría suspenso en virtud del Real Decreto. Para lograr una modificación de las relaciones contractuales será necesario acudir a las vías que nos ofrece nuestro ordenamiento jurídico, y que se exponen en este trabajo, tales como la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, la fuerza mayor, o la resolución de los contratos.

3.3 Conclusión

Por último, tras haber expuesto los fundamentos sobre la cláusula *rebus sic stantibus* y la fuerza mayor, entendemos que, bajo esta última, sería difícil ampliar el plazo de 2 meses previsto para el ejercicio de la opción de compra, puesto que entendemos que no concurren todos los requisitos necesarios.

Sobre la aplicación de la *rebus sic stantibus* para fundamentar una petición de ampliación de plazo de ejercicio de la opción, a diferencia de la posibilidad de reducción del precio, no encontramos una justificación clara y suficiente para determinar que el plazo de ejercicio de opción sea excesivamente breve, como tampoco para que el Sr. Peláez no pueda, ya sea personalmente o a través de representación, acudir a la firma de

la escritura, de las formas que se exponen en la siguiente cuestión. Por ello, la solución jurídica en primer lugar debe ser plantear una negociación con la promotora inmobiliaria, y, ante una respuesta negativa, estudiar las soluciones para acudir al otorgamiento de la escritura, como se abordará en la siguiente cuestión. En consecuencia, debemos concluir que el Sr. Peláez no tendría derecho a solicitar la reducción del plazo establecido para el ejercicio de la opción amparándose en la existencia de fuerza mayor, ni tampoco instando la aplicación de la regla *rebus sic stantibus*

Por último, en cuanto a la suspensión de plazos de caducidad y prescripción, a pesar de lo expuesto, dada la ambigüedad de la abundante normativa derivada de la declaración del estado de alarma, así como la falta de doctrina y jurisprudencia sobre la materia, debemos plantear una posible aplicación extensiva de dicho precepto, incluyendo las obligaciones contractuales suscritas entre particulares. A pesar de que nada se dice de manera expresa sobre la suspensión de los plazos de los contratos privados, tampoco se excluye de manera explícita, por lo que, para evitar aventurarse a una otorgar una respuesta que posteriormente se pueda modificar, se deja abierta la posibilidad de aplicación extensiva de dicho precepto al caso objeto de estudio, quedando sujeto a su posterior desarrollo jurisprudencial. Ello implicaría la paralización automática del plazo de 2 meses concedido para el ejercicio de la opción de compra, quedando aplazada y pudiendo ser ejercitada tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas.

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

En esta cuestión, nos planteamos la posible aplicación del artículo 1124 del Código Civil al contrato de opción de compra suscrito entre las partes. Este precepto establece que:

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

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

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

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

Es abundante el desarrollo jurisprudencial y doctrinal sobre la aplicación de la facultad de resolución prevista en este artículo, por lo que debemos exponer dicha jurisprudencia y determinar su adecuación al caso que nos ocupa, el contrato de opción de compra, así como la circunstancia sobrevenida de la pandemia y sus consecuencias.

Debemos recordar que nuestro Código Civil impone la obligación de cumplimiento de lo pactado por las partes mediante la formalización de un contrato. El artículo 1258 establece que *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.*

4.1 Requisitos de aplicación del artículo 1124 CC

Como se ha expuesto reiteradamente, primero debe tenerse en cuenta lo estipulado por los contratantes, es decir, si han regulado en el contrato las consecuencias derivadas del incumplimiento de una de las partes, habremos de estar a lo pactado. Ante la falta de regulación del incumplimiento por el concedente o por el optante, hemos de analizar la jurisprudencia existente sobre aplicabilidad del artículo 1124 CC al contrato de opción de compra y los requisitos que deben concurrir para poder aplicarlo.

En primer lugar, **el artículo 1124 del CC se aplica a obligaciones recíprocas.** Ello supone, además de que las partes deben reunir cada una la condición de acreedor y deudor (obligación de cumplir y de exigir el cumplimiento de una prestación) la prestación de cada una debe establecerse como contrapartida de la otra, existiendo entre ellas una relación de equivalencia. Así lo reconoce La Sentencia del Tribunal Supremo número 432/2018, de 11 de julio:

“Este remedio legal frente al incumplimiento solo se reconoce, por tanto, en los contratos con prestaciones recíprocas, contratos de los que surgen vínculos recíprocamente interdependientes, en los que la obligación de una parte pueda considerarse causa de la de la otra (art. 1274 CC). El art. 1124 CC refiere la facultad resolutoria como remedio frente al incumplimiento de una de las partes cuando medien entre ellas vínculos recíprocos. Cuando no es así y del contrato solo nace obligación para una de las partes, no hay posibilidad de resolver conforme al art. 1124 CC y el ordenamiento establece las condiciones en que se puede poner fin a la relación.”

Como se ha expuesto, el contrato de opción de compra es un contrato atípico, no regulado de manera expresa por el ordenamiento jurídico, sino que ha sido objeto de desarrollo jurisprudencial y doctrinal.

Ha existido un extenso debate sobre la naturaleza del contrato de opción de compra como bilateral o unilateral. En puridad, la opción de compra tiene carácter unilateral en la generalidad de los supuestos, puesto que el concedente otorga la facultad de ejercicio al optante, que es el que de forma unilateral decide si la ejerce o no, no existiendo más obligaciones para este. El concedente u optatario debe estar a lo que decida el optante y no puede enajenar la cosa objeto de contrato, como se ha expuesto. Por tanto, en estos casos es clara la naturaleza unilateral del contrato de opción. Sin embargo, en ocasiones la jurisprudencia ha considerado que el pago de una prima por el optante se considera como elemento esencial del contrato, atribuyéndole un carácter bilateral. En otros casos se considera como un elemento accesorio al contrato de opción, por lo que conserva su naturaleza bilateral.

En el presente caso las partes han pactado el pago de una prima de 1 millón de euros por el Sr. Peláez, por lo que debemos discernir, a efectos de aplicación del artículo 1124 CC, si el contrato es bilateral o unilateral, cuestión que ha sido debatida por nuestra jurisprudencia, y que plasma de manera clara la Sentencia del Tribunal Supremo 580/2005, de 15 de julio, ha señalado que:

“Ha sido resuelto en forma contradictoria por la jurisprudencia la cuestión referida a la posibilidad de aplicación de la condición resolutoria tácita

del art. 1124 del Código Civil dado el carácter unilateral del contrato de opción de compra; la doctrina jurisprudencial más moderna y consolidada se pronuncia por esa inaplicabilidad y cuando ha admitido la aplicación del art. 1124 lo ha sido en razón a la existencia de prestaciones accesorias; incluso cuando existe precio en la opción de compra, su impago "sólo cabe operar como derecho a su percibo y a su reclamación caso de no haberse abonado, a fin de que la opción persista en el periodo de su vigencia, por ser lo más adecuado y procedente en razón a su propio contenido y especial naturaleza", dice la sentencia de 29 de marzo de 1993. La sentencia de 29 de julio de 1989 dice: "en el tercer considerando de la sentencia de la Audiencia se sostiene la inaplicabilidad del art. 1124 en base al carácter unilateral del contrato de opción de compra, lo cual, si bien es cierto en la generalidad de los casos, no deja de ser dudoso en el contrato de autos en que la asignación de un precio a la opción de compra, parece configurarle la bilateral e incluirle en el ámbito del art. 1124 del Código Civil"; más rotundamente se pronuncia la sentencia de 22 de noviembre de 1993 al decir: "sin que a la denominada opción de compra pueda serle de aplicación el art. 1124 regulador como se sabe de la denominada condición resolutoria tácita, pues dicho (precepto, se entiende) es de exclusiva aplicación a las obligaciones bilaterales lo que excluye su aplicación a la convención jurídica que hoy nos ocupa que es de naturaleza unilateral"

Entendemos que, para poder resolver dicha cuestión, deben tenerse en cuenta las circunstancias de cada caso concreto, así como las cláusulas contenidas en el contrato de opción. Por lo que, si se aprecia la concurrencia del resto de los requisitos para resolver el contrato conforme al artículo 1124 CC, se deberá valorar la naturaleza de dicho contrato de opción. Por ello, procedemos a continuación a hacer un análisis del resto de los requisitos que deben concurrir.

La jurisprudencia ha declarado que es suficiente con acreditar la falta de cumplimiento de la otra parte y la frustración de la finalidad del contrato para la parte que insta la resolución del contrato, **sin que sea necesario constatar la existencia de una voluntad obstativa y deliberadamente rebelde del incumplidor**. En esta línea se ha pronunciado la Sentencia del Tribunal Supremo 885/2006, de 20 de septiembre, que declara que:

“debe considerarse que la jurisprudencia, a la hora de interpretar y aplicar el artículo 1124 del Código Civil, ha abandonado hace tiempo las posiciones que, de una u otra forma, exigían una reiterada y demostrada voluntad rebelde en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, o, en otros casos, una voluntad obstativa al cumplimiento, para afirmar en la actualidad que basta atender al dato objetivo de la injustificada falta de cumplimiento o producida por causa imputable al que pide la resolución, siempre que tenga la entidad suficiente para motivar la frustración del fin del contrato -Sentencias de 7 de mayo de 2003, 18 de octubre de 2004 y 3 de marzo de 2005, entre otras-.”

También se pronuncia en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo número 707/2010, de 3 de noviembre, que establece que:

“La jurisprudencia de esta Sala viene declarando con reiteración que no se precisa un incumplimiento doloso y rebelde por parte del obligado, sino que basta para la resolución la situación objetiva de frustración de los fines perseguidos por las partes al contratar, malográndose las legítimas aspiraciones de las partes (sentencias de 18 noviembre 1983 (RJ 1983, 6488) , 31 mayo 1985, 13 noviembre 1985, 18 marzo 1991, 18 octubre 1993 (RJ 1993, 7615) , hasta las más recientes de 31 octubre 2006 (RJ 2006, 8405) y 17 febrero 2010).”

Además, **el incumplimiento de la obligación ha de ser esencial y grave**, que suponga una frustración de la finalidad económica del contrato y las expectativas de la parte cumplidora. Además, se ha declarado por la jurisprudencia que el mero retraso en el pago no da lugar a la aplicación del artículo 1124 CC, a menos que se haya fijado un término esencial o el retraso demuestre una verdadera voluntad rebelde de incumplimiento.¹⁹

¹⁹ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 456/2011 de 14 Jun. 2011, RJ 2011\4530

El *Artículo 8:103 de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos* también hace referencia al incumplimiento esencial de las obligaciones:

Incumplimiento esencial. El incumplimiento de una obligación es esencial para el contrato: (a) Cuando la observancia estricta de la obligación pertenece a la causa del contrato. (b) Cuando el incumplimiento prive sustancialmente a la parte perjudicada de lo que legítimamente podía esperar del contrato, salvo que la otra parte no hubiera previsto o no hubiera podido prever en buena lógica ese resultado. (c) O cuando el incumplimiento sea intencionado y dé motivos a la parte perjudicada para entender que ya no podrá contar en el futuro con el cumplimiento de la otra parte.

Esta norma se considera como un principio orientador de la normativa contractual europea, que sirve de ayuda para la interpretación del ordenamiento jurídico de los estados miembros. Por otro lado, la jurisprudencia también ha exigido que la parte que pretende la resolución del contrato **no haya incumplido la obligación u obligaciones que le incumban**, salvo que ello se derive del incumplimiento previo de la otra parte.²⁰

En el presente caso, además de la discusión sobre la aplicabilidad o no del artículo 1124 del CC al contrato de opción de compra, entendemos que falta un requisito esencial para que el optante, el Sr. Peláez, pueda solicitar la resolución del contrato de opción de compra. El optante ha cumplido con su obligación de pago de la prima, pero debe acreditar la existencia de incumplimiento contractual por la otra parte, la promotora. Según los datos proporcionados en el supuesto, nada se indica sobre la actuación de la promotora más que no está en disposición de negociar y exige el cumplimiento del contrato tal y como se ha estipulado a fecha 07.03.2020. Entendemos que no es posible acreditar el incumplimiento de la promotora con la información y datos obrantes, y menos alegar que este incumplimiento pueda considerarse como esencial y suficiente a efectos de ejercitar la facultad resolutoria.

En este sentido se pronunció la Audiencia Provincial de Madrid en Sentencia 279/2012, de 30 de mayo, por entender que no hubo ningún incumplimiento por parte del

²⁰ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 416/2004 de 13 May. 2004, RJ 2004\2738

concedente, sino que si no se consumó el contrato de compraventa fue porque el optante no compareció al otorgamiento de la escritura pública ni ejerció la opción:

“En el presente caso, con independencia de las dudas sobre la posibilidad de aplicar al derecho de opción la facultad resolutoria del artículo 1124 del C. Civil , no puede entenderse que haya existido un incumplimiento esencial del derecho de opción por parte del concedente, pues el hecho de haber colocado los carteles de venta de la vivienda, con el consentimiento o sin él del actor, cuando estaba a punto de expirar el plazo para el ejercicio de la opción, no implica ningún incumplimiento esencial del contrato, toda vez que si no se consumó el contrato de compraventa, no fue por causas imputable al concedente, sino a la parte actora, que no solo no ejercito el derecho de opción en el plazo fijado por las partes, sino que tampoco compareció a firmar la escritura de compraventa cuando fue requerido para ello por la vendedora, a pesar de haber vencido el plazo para el ejercicio de la opción, cuando el propio actor reconoció en el acto del juicio el que propuso que se suscribiera un contrato de arrendamiento con opción de compra.”

4.2. Teoría de la base del negocio

La definición de la teoría de la base del negocio la podemos encontrar en la sentencia del Tribunal Supremo 514/2010 de 21 de julio, que establece que:

“La llamada «base del negocio», desarrollada por la doctrina alemana, se funda en la correlativa equivalencia de las prestaciones en relación con el móvil impulsivo que determinó a las partes a contratar y consiste, del lado subjetivo, en una determinada representación común de las partes o aquello que esperan los intervinientes en el negocio y que les ha determinado a concluir el contrato; y del lado objetivo, en la circunstancia cuya existencia o subsistencia sea objetivamente necesaria para que el contrato -según el significado de las intenciones de ambas partes- pueda mantenerse como una regulación con sentido.”

La base de un contrato celebrado entre las partes presenta dos vertientes:

- Objetiva: referida al “estado general de las cosas”, es decir, las circunstancias cuya existencia es necesaria para la subsistencia de la causa y el contrato.
- Subjetiva: representación mental de los contratantes, finalidad o intención que tienen al exteriorizar la declaración de voluntad contractual.

La alteración de la base del negocio puede servir para fundamentar la pretensión de modificación judicial de las circunstancias contractuales, así como la pretensión de resolución contractual. Para ello, según Díez – Picazo, deben concurrir los siguientes requisitos:

- Que exista una relación obligacional de tracto sucesivo o de ejecución diferida en el tiempo
- Que desaparezca el equilibrio contractual provocado por las circunstancias sobrevenidas a la formalización del contrato
- Que la finalidad perseguida por uno o ambos contratantes resulte inalcanzable, resultando oneroso para una de las partes el cumplimiento de la prestación.

A través de la teoría de la base del negocio se pretende demostrar que la causa del contrato ha desaparecido de manera sobrevenida debido a la mutación de las circunstancias iniciales. La causa no solo debe estar presente en el momento de celebración del contrato, sino también durante la ejecución del mismo, puesto que así da sentido a las prestaciones a las que cada contratante está obligado. Así se ha reconocido en la sentencia 514/2010, de 21 de julio antes citada.

Debemos plantearnos si el Sr. Peláez puede invocar la desaparición de la base del negocio para modificar las circunstancias contractuales o para resolver el contrato. Para ello, debería acreditar que las consecuencias derivadas de la pandemia han provocado la desaparición de la base objetiva o subjetiva del contrato de opción de compra suscrito.

Respecto de la vertiente objetiva de la base del negocio, la sentencia del Tribunal Supremo 333/2014 de 30 de junio establece que para que desaparezca la base del negocio es necesario:

“De esta forma, el contraste de la denominada base objetiva del negocio nos permite concluir que la mutación o cambio de circunstancias determina la desaparición de la base del negocio cuando: - La finalidad económica primordial del contrato, ya expresamente prevista, o bien derivada de la naturaleza o sentido del mismo, se frustra o se torna inalcanzable. - La conmutatividad del contrato, expresada en la equivalencia o proporción entre las prestaciones, desaparece prácticamente o se destruye, de suerte que no puede hablarse ya del juego entre prestación y contraprestación.”

Tal y como se ha expuesto con anterioridad al hacer referencia a la imprevisibilidad de las circunstancias para la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus y sin ánimo de reiteración, queda claro que ha existido un cambio imprevisible de las circunstancias existentes respecto del momento de celebración del contrato el día 7 de marzo de 2020. Sin embargo, entendemos que, pese a las medidas y restricciones de derechos acordadas tras la declaración del estado de alarma, no existe impedimento para que el contrato de opción de compra pueda subsistir y cumplirse en los términos pactados, por lo que no se aprecia la desaparición de la base objetiva del negocio suscrito.

En cuanto a la vertiente subjetiva, la sobrevenencia de las circunstancias debe dar lugar a la desaparición de la representación de las partes sobre el contrato suscrito, es decir, que se frustre la intención y fin que tenía al celebrar el contrato la parte que alega la desaparición de la base del negocio, la pérdida del motivo de las partes al contratar. El fin económico del contrato es el ejercicio de la opción para la consumación del contrato de compraventa. Este fin es posible y realizable por parte del Sr. Peláez, por lo que entendemos que no ha desaparecido la base del negocio desde el punto de vista subjetivo.

4.3 Conclusión

Para concluir, además de la discusión sobre la consideración del contrato de opción de compra como bilateral o unilateral según se haya acordado por las partes el pago de la prima – cuestión debatida y discutida por la jurisprudencia sin que, a nuestro entender, podamos dar una solución absoluta sino atender a las circunstancias del caso concreto – entendemos que no podría el Sr. Peláez instar la resolución del contrato de opción de compra suscrito con la promotora porque no concurren los requisitos que ha

desarrollado nuestra jurisprudencia para su correcto ejercicio. Ello es así, en primer lugar, porque para poder invocar dicho artículo es necesario que exista un incumplimiento, aunque no sea deliberadamente rebelde, de la otra parte contratante. No se puede acreditar, y tampoco podemos extraer del caso enjuiciado, que la promotora haya incumplido ninguna de las obligaciones contractuales esenciales que le competen como concedente de la opción, faltando, en consecuencia, el presupuesto básico para poder ejercitar la resolución conforme al artículo 1124 CC.

A mayor abundamiento, y como se ha explicado sobre la cláusula rebus sic stantibus, no se ha producido la ruptura del equilibrio contractual ni de la conmutatividad del contrato que deba ser restaurado mediante el recurso a la doctrina de la base del negocio. En consecuencia, la pretensión de modificación o resolución contractual amparándose en la desaparición de la base del negocio no podría prosperar, al no concurrir los requisitos necesarios para ello.

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

La opción de compra se firma el día 07.03.2020, concediendo la promotora inmobiliaria un plazo de 2 meses para el ejercicio de la opción, es decir, el 07.05.2020. Se acuerda que la firma de la escritura pública tendrá lugar este día en una Notaría de Tenerife. Sin embargo, tras la declaración del estado de alarma y las restricciones de movilidad acordadas, existen dificultades para poder realizar el viaje y así ejercitar el derecho de opción de compra.

En primer lugar, al carecer el contrato de opción de compra de regulación expresa, es muy importante que las partes determinen de la forma más precisa y rigurosa las cláusulas contractuales. Este tipo de contrato se perfecciona a través de la notificación del optante al concedente, por la cual se entiende ejercitada la opción y prestado el consentimiento, produciéndose, en este caso, la consumación del contrato de la compraventa. Así lo ha señalado, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo 712/2001, de 6 de julio, de nuestro Alto Tribunal, en un supuesto de opción de compra en contrato de arrendamiento urbano:

“Muchas son las sentencias de esta Sala que han ido perfilando los caracteres y requisitos de la opción de compra. Como ejemplo puede tomarse, por los precedentes que a su vez cita, la de 14 de febrero de 1997 (RJ 1997, 706) (recurso núm. 577/1993), a cuyo tenor «la opción de compra, muy frecuentemente tratada por la jurisprudencia de esta Sala, en doctrina uniforme, consiste en conceder al optante, aquí al recurrido, mediante cláusula inserta en el contrato de arrendamiento urbano, la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta, que por el primordial efecto de la opción es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido, y una vez ejercitada la opción oportunamente se extingue y queda consumada y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, sin que el optatario o concedente pueda hacer nada, en casos como el debatido, para frustrar su efectividad, pues basta para la perfección de la compraventa con el optante, como en el caso discutido se ha probado, que le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción (SS. entre otras, de 13 noviembre [RJ 1992, 9398] , 1 [RJ 1992, 10244] y 22 diciembre 1992 [RJ 1992, 10642]). Dentro de los efectos de la opción, que se perfecciona una vez debidamente ejercitado el contrato de compraventa, éste queda sometido a su propia regulación (arts. 1445 y ss. del CC), en la que figura el 1450, que mantiene desde luego la perfección del contrato, aunque ni la cosa ni el precio se hayan entregado, como así lo corrobora en caso de opción la doctrina de esta Sala (SS. entre otras, de 3 febrero 1992 [RJ 1992, 815]), al poner de relieve que si bien el contrato de opción puede funcionar como preliminar de la compraventa, una vez consumado por su ejercicio en tiempo y forma (y no otra es la hipótesis ahora contemplada), la enajenación ha de cumplirse en la forma pactada».”

El plazo de ejercicio de la opción es un plazo de caducidad, por lo que, a diferencia de la prescripción, es interrumpible e irrenunciable. Una vez transcurrido el plazo de ejercicio, caduca el derecho, quedando por tanto extinguido el contrato de opción de compra.

Corresponde a las partes la regulación de la forma y plazo para el ejercicio de la opción. Es decir, son las partes las que en el contrato deben determinar de qué forma el

optante va a notificar al concedente el ejercicio del derecho de opción (lo cual es una forma para garantizar que el vendedor reciba y conozca esa voluntad del optante sin faltar a la buena fe) y también deben establecer el plazo. Una vez se produzca esta notificación, se entiende que el optante ha prestado su consentimiento y, por tanto, ya estaríamos ante el contrato de compraventa o el tipo de contrato del que la opción sea preparatorio. Por lo tanto, nos encontramos también ante un problema de interpretación contractual, que debe resolverse acudiendo a los cánones hermenéuticos de interpretación regulados en los artículos 1281 y siguientes del Código Civil, y que corresponde aplicar a los tribunales en caso de que los términos del contrato ofrecieran alguna duda sobre la verdadera intención o voluntad de las partes.

Por ello, antes de dar respuesta a esta pregunta, habría que atender principalmente al contrato y a la forma de notificación que las partes hayan establecido. En el caso de que se haya pactado que el optante comunicará al concedente el ejercicio de opción a través de burofax u otra forma de comunicación notarial, el Sr. Peláez no encontraría mayor dificultad para el ejercicio de la opción, bastando con el envío de dicho burofax o notificación notarial a la promotora inmobiliaria.

Sin embargo, para poder ofrecer al Sr. Peláez el mayor número de soluciones posibles, debemos abarcar todas las posibilidades. En el caso de que se haya estipulado en el contrato de opción que la forma de comunicación por el optante del ejercicio del derecho de opción es la comparecencia al otorgamiento de la escritura pública en la Notaría de Tenerife, ya sea en su propio nombre o a través de representante, el Sr. Peláez debe cumplir y otorgar dicha escritura pública para así consumar la compraventa posterior. En esta línea, se pronunció el Tribunal Supremo en su Sentencia 214/2009, de 25 de marzo de 2009:

“1º) Que en el presente caso las partes, al suscribir el contrato de opción de fecha 3 de diciembre de 1985, pactaron que el derecho podría ejercerse por el optante, dentro del plazo concedido, mediante la oportuna comunicación fehaciente a Banco Popular Español S.A., obligándose por el solo hecho de la comunicación a firmar la correspondiente escritura pública de compraventa en el plazo máximo de treinta días naturales, de modo que si después de realizada la notificación por el Sr. Blas transcurría el plazo de treinta días naturales, sin que el mismo compareciere a otorgar la escritura pública de compraventa y a

satisfacer el pago inicial que en ella se fija, se entendería producida la renuncia del derecho de opción de compra , lo que permite entender que las propias partes, en uso de la libertad de pacto establecida en el artículo 1255 del Código Civil , diferían el momento de efectividad de la opción al momento de otorgamiento de la expresada escritura en los términos pactados;”

En el presente caso, las partes habían pactado que la no comparecencia del optante al otorgamiento de la escritura pública equivalía a la renuncia al derecho de la opción. El Tribunal reconoce que, aunque es válido para el ejercicio del derecho y se entiende perfeccionada la compraventa mediante la notificación del optante al concedente, no puede entenderse así producida en este caso, puesto que se ha pactado que el no otorgamiento de la escritura pública equivale a una renuncia al derecho de opción.

En línea con lo expuesto, es muy importante determinar la forma de ejercicio, plazo y extinción del derecho de opción, puesto que en el caso de que se haya configurado como un elemento fundamental del contrato y así lo hayan acordado las partes, el Sr. Peláez estaría obligado a comparecer, ya sea en persona o a través de representante al otorgamiento de la escritura.

Respecto a las restricciones de movilidad y límites a la libertad de circulación derivadas del estado de alarma, el artículo 7 del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se decretó el estado de alarma para la gestión de la situación provocada por la Covid – 19, regula los supuestos en los que se permite la movilidad de las personas mientras dure dicha situación excepcional. Entre las causas por las que se permiten los desplazamientos, figuran:

a) Adquisición de alimentos, productos farmacéuticos y de primera necesidad, así como adquisición de otros productos y prestación de servicios de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.

b) Asistencia a centros, servicios y establecimientos sanitarios.

c) Desplazamiento al lugar de trabajo para efectuar su prestación laboral, profesional o empresarial.

d) Retorno al lugar de residencia habitual.

e) Asistencia y cuidado a mayores, menores, dependientes, personas con discapacidad o personas especialmente vulnerables.

f) Desplazamiento a entidades financieras y de seguros.

g) Por causa de fuerza mayor o situación de necesidad.

h) Cualquier otra actividad de análoga naturaleza.

El presente caso, el desplazamiento del Sr. Peláez podría incardinarse dentro de la causa *c) Desplazamiento al lugar de trabajo para efectuar su prestación laboral, profesional o empresarial* o de la *h) Cualquier otra actividad de análoga naturaleza*.

A partir de los datos proporcionados, conocemos que el Sr. Peláez es un inversor, no tenemos más datos sobre sus actividades profesionales. Para poder desplazarse amparándose en la causa *c) o d)*, debería aportar justificación sobre sus actividades profesionales, así como la imposibilidad de acudir a la cita a través de otra persona en su nombre. Sin embargo, con los datos del caso, no podemos entender que el desplazamiento del Sr. Peláez pueda ampararse en alguno de dichos supuestos.

Respecto a la causa de fuerza mayor, y según el tenor literal del artículo 1105 del Código Civil,²¹ tal como hemos expuesto, sobre la posibilidad de aplicar la fuerza mayor en este caso, entendemos que no puede servir de fundamento, dado que no existe una absoluta imposibilidad de acudir, ya sea él mismo o a través de representante, y ello debido a que existen otras formas para el otorgamiento de la escritura pública, que se exponen a continuación.

5.1 Opciones del Sr. Peláez ante el otorgamiento de la escritura pública

Si no puede acudir él mismo en persona, debido a las restricciones de movilidad, puede **otorgar un poder notarial a otra persona para que acuda a la firma en su lugar**. El poder permite a una persona actuar en nombre de otra para la realización de determinados actos. Existen dos tipos de poderes: generales y especiales. Los primeros

²¹ “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.”

son otorgados para realizar todo tipo de actos jurídicos, los segundos se otorgan para específicos actos jurídicos, que pueden ser incluidos o excluidos por el poderdante. Entendemos que el Sr. Peláez podría otorgar un poder, a pesar de no tener a una persona de confianza en Tenerife que pueda acudir a la firma, a su abogado, pues este podría viajar y desplazarse para otorgar la escritura por razones profesionales.

Otra opción que debemos contemplar es la posibilidad de **firma simultánea de una escritura pública de compraventa entre personas que se encuentran en ciudades diferentes**. Es decir, que la promotora inmobiliaria pueda firmar la compraventa desde Tenerife, y el Sr. Peláez pueda hacerlo desde una notaría en Madrid. Dicha opción es posible, puesto que desde 2001 todas las notarias de España se encuentran interconectadas telemáticamente, de tal manera que se permite enviar en tiempo real y de manera segura copias electrónicas autorizadas de una notaría a otra notaría. Estas copias tienen el mismo valor y eficacia jurídica que las copias físicas en papel. Se puede firmar la compraventa en una notaría y luego se envía a la otra notaria para que el otro contratante la ratifique. Todo ello supone una ventaja de inmediatez, rapidez, así como un ahorro en costes de desplazamiento. Lo más recomendable es acudir con la antelación suficiente a la notaría de que se trate para poder decidir la opción mas ventajosa según las circunstancias del caso concreto.²²

5.2 Conclusión

Para concluir, debemos plantearle al Sr. Peláez en primer lugar la negociación con la promotora para intentar llegar a una solución que permita que la escritura pública pueda otorgarse en la fecha pactada. Por otro lado, el Sr. Peláez puede otorgar un poder para que comparezca a la firma la persona que lo represente. Además, y dada la situación derivada de la pandemia, lo más aconsejable sería llegar a un acuerdo con la promotora para que se pueda otorgar la escritura pública de forma simultánea entre las notarías de Madrid y Tenerife mediante conexión telemática.

²² <https://www.notariado.org/portal/-/%C2%BFpuedo-firmar-con-mi-pareja-una-escritura-desde-lugares-diferentes->

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

Antes de analizar la posible aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* al contrato de arrendamiento suscrito con el cliente chino, debemos estudiar la normativa sobre arrendamientos derivada de la declaración del estado de alarma.

6.1 Normativa derivada de la declaración del estado de alarma aplicable a los arrendamientos de vivienda

Como consecuencia de la declaración del estado de alarma, se ha producido una vorágine normativa para regular aspectos sociales, económicos, sanitarios y laborales. Entre todas las medidas y disposiciones que se han adoptado, destacan dos: el RD 11/2020, aplicable a los arrendamientos de vivienda; y el RD 15/2020, aplicable a los arrendamientos de uso distinto de vivienda. A continuación, se exponen las medidas contempladas en la primera de las normas, que resulta aplicable al caso, dado que, según el caso, el cliente chino pretende destinar el inmueble a satisfacer un destino permanente de vivienda.²³

6.1.1. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

En materia de arrendamientos, y según el preámbulo del RD 11/2020, se adoptan medidas para la protección de colectivos vulnerables, buscando así facilitar el acuerdo entre arrendador y arrendatario, de manera que se garantice el equilibrio entre las partes. Esta disposición es aplicable únicamente a los arrendamientos de uso de vivienda suscritos conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.²⁴ Son tres las principales medidas que recoge esta disposición relativas a los contratos de arrendamiento:

²³ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. **Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.**

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Suspensión del procedimiento de desahucio y lanzamiento en hogares vulnerables sin alternativa habitacional; prórroga de contratos de vivienda habitual por un máximo de 6 meses; y la moratoria automática en el pago de la renta cuando se trate de vivienda habitual.

Respecto a la **moratoria automática del pago de la renta**, está comprendida en los artículos 3 a 9 del citado Real Decreto. Para que proceda la aplicación de esta medida, se han de cumplir los siguientes requisitos:

- Solo aplican cuando el arrendador sea gran tenedor o arrendador: tienen dicha consideración las empresas públicas de vivienda; el fondo social de vivienda de entidades financieras al amparo del RD 27/2012; y las personas físicas o jurídicas titulares de mas de 10 inmuebles urbanos o superficie de mas de 1500 metros cuadrados.
- Inquilinos personas físicas en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia del Covid - 19. Debe entenderse por situación de vulnerabilidad, conforme al artículo 5 del Real Decreto: encontrarse en situación de desempleo o ERTE, o de reducción de jornada o circunstancias similares que supongan una pérdida de ingresos en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, no alcanzando 3 veces el IPREM los ingresos de la unidad familiar. Se refiere a otras circunstancias similares, como que la renta mas los gastos sea igual o superior a los ingresos netos de la unidad familiar. Adicionalmente, se establecen una serie de supuestos (hijos a cargo de la unidad familiar, discapacidad, mayores de 65 años a cargo de la unidad familiar, etc.) en los que se incrementará el citado límite. Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Por último, el apartado tercero del artículo 5 prevé que no se entenderá como situación de vulnerabilidad aquella en la que el arrendatario o algún miembro de la unidad familiar sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España.
- El inquilino tiene derecho a comunicar al arrendador estas condiciones y además lo debe acreditar a través de la aportación de documentos mencionados en el

artículo 6, tales como certificado de declaración de cese de actividad o situación de desempleo, así como documentos relativos al número de miembros que componen la unidad familiar.

- La solicitud de la moratoria debe hacerse en el plazo de un mes desde la declaración del estado de alarma, por lo que es este el plazo en el que el arrendatario debe aportar los documentos mencionados.
- Esta solicitud queda supeditada a que no se hubiese llegado a un acuerdo entre arrendador y arrendatario. En este caso, y siempre que se cumplan las condiciones establecidas, el arrendador, en el plazo de 7 días laborables, debe comunicar al arrendatario alguna de las siguientes opciones, a su elección:
 - Reducir la renta un 50% durante el estado de alarma y situaciones posteriores si se mantiene la situación de vulnerabilidad provocada con máximo de 4 meses;
 - Moratoria en el pago de la renta aplicable de manera automática, pero sin descuento de la renta durante el estado de alarma y situaciones siguientes si se mantiene la vulnerabilidad, prorrogables por un máximo de 4 meses. No aplicará ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas al arrendador sin intereses. No obstante, si el arrendatario tuviera acceso al programa de ayudas de financiación reguladas en el propio RDL, se levantará la moratoria en el pago de la renta arrendaticia.

Si no optara por ninguna, se aplicaría automáticamente la moratoria, salvo que las partes hubieran llegado a un acuerdo diferente. En cuanto a la responsabilidad, conforme a lo previsto en el artículo 7 del mismo Real Decreto, en el caso de que un arrendatario se beneficiara de la moratoria sin reunir las condiciones para ello, deberá responder ante el arrendador de los daños y perjuicios causados, así como de los gastos que se hubieran generado como consecuencia de la aplicación de las medidas.

En lo que respecta a la **prórroga automática** de los arrendamientos sobre vivienda habitual, regulada en el artículo 2 del mismo decreto, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Que se trate de un arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos cuyo periodo de prórroga finalice durante el estado de alarma y dos meses después de la finalización del mismo.
- El arrendatario debe solicitar que se prorrogue el contrato de forma extraordinaria por un plazo máximo de 6 meses, permaneciendo vigentes los términos del contrato inicial de arrendamiento.
- El arrendador está obligado a aceptar dicha prórroga, salvo que se fijen otras condiciones previo acuerdo de las partes.

Por último y brevemente dado que no interesa para la resolución del presente supuesto, cabe mencionar la tercera medida contenida en el Real Decreto, la **suspensión de procedimientos de desahucio y lanzamiento**, regulada en el artículo 1. Se acuerda la suspensión de plazos procesales y el inquilino debe acreditar la situación de vulnerabilidad para que se suspenda el desahucio por un plazo máximo de 6 meses hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas.

6.2 Aplicación de la cláusula rebus sic stantibus

En primer lugar, antes de plantear la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus por el cliente chino, debemos recomendar al Sr. Peláez que en el momento de firma del contrato de arrendamiento, se introduzca en el contrato una cláusula por la que se determine qué sucede en caso de confinamiento, estado de alarma o una situación parecida a la provocada por la pandemia. El artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos regula el derecho de desistimiento del arrendatario siempre que hayan transcurrido al menos seis meses de duración del contrato de arrendamiento. Una de las opciones que se contempla, especialmente tras la aparición de la pandemia, es incluir en los contratos de arrendamiento una cláusula por la que se permita al arrendatario el desistimiento en caso de que se produzca un nuevo confinamiento o estado de alarma con restricciones, contemplando también la forma y plazo de notificación al arrendador. Pueden incluirse otras cláusulas relativas al aplazamiento del pago de la renta o a la

resolución del contrato. Estas cláusulas deben estar redactadas de la forma más detallada posible, buscando abarcar el mayor número de supuestos. La redacción del contrato en estos términos impediría al arrendatario invocar la cláusula rebus sic stantibus, al existir ya un mecanismo de revisión en el propio contrato. Por ello, entendemos que sería beneficioso incluir una cláusula de este tipo en el contrato de arrendamiento que suscriba con el cliente chino.

Si nada se hubiera planteado en el contrato, debemos plantearnos la posibilidad de aplicar la cláusula rebus sic stantibus al contrato de arrendamiento de vivienda. A diferencia de este tipo de contratos, en el arrendamiento de uso distinto de vivienda, el pago de la renta para el arrendatario deviene excesivamente oneroso debido a la caída de la facturación consecuencia del cierre de establecimientos decretado en virtud del RD 463/2020 ya citado. Por lo que en este caso, se podría instar la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, acreditando el cumplimiento del resto de los requisitos necesarios.

Sin embargo, tratándose de arrendamientos de vivienda, la respuesta no es tan sencilla. Sin ánimo de reiterar los requisitos de aplicación de dicha cláusula, procedemos a determinar si concurren en el presente supuesto:

- En cuanto al contrato de arrendamiento como contrato de tracto sucesivo, sería de aplicación la regla rebus sic stantibus. Sin embargo, hemos de señalar que todavía dicho contrato no se ha formalizado, y previsiblemente se perfeccionará durante o después de la finalización del estado de alarma o cualquiera de las prórrogas.
- Al hilo de lo expuesto, las circunstancias existentes en el momento de celebración del contrato incluirían ya la situación derivada de la pandemia, siendo perfectamente conocidas para el Sr. Peláez y el cliente chino los efectos provocados por la pandemia en el ámbito económico, social, etcétera. Para que pueda aplicarse dicha regla es necesario que exista un cambio de circunstancias desde el momento de celebración del contrato hasta su cumplimiento, haciendo este excesivamente oneroso. En este caso, no existe un cambio de dichas circunstancias, puesto que el contrato tendría lugar dentro de la realidad contractual y jurídica que supone la pandemia del coronavirus. Además, para apreciar la imprevisibilidad de la situación, se debe tener en cuenta que el cliente

procede de China, y que fue el 31 de diciembre de 2019 cuando desde la ciudad de Wuhan se comunicó la existencia de un grupo de casos atípicos de neumonía, que posteriormente se revelaría como Covid – 19 el día 12 de enero de 2020, cuando China hizo pública la secuencia genética del virus.²⁵ La epidemia se desarrolló en China antes de llegar al resto de países, por lo que el cliente chino debería ser conocedor de la evolución de la enfermedad, así como las medidas económicas y sociales que eran necesarias para erradicarla. En consecuencia, atendiendo a las circunstancias del arrendatario, resultaría complicado acreditar la imprevisibilidad de las circunstancias concurrentes.

- Por otro lado, aun en el caso de reconocer la modificación de las circunstancias contractuales, el cliente chino, como inquilino, debería acreditar de qué forma se ve afectado el cumplimiento de la prestación. En su caso, tiene la obligación de pago de la renta y el derecho al disfrute pacífico de la cosa arrendada. Debemos entender que la situación derivada de la pandemia no ha afectado al goce pacífico de la vivienda arrendada, pudiendo esta ser destinada al fin para el cual se pactó, por lo que no concurre aquí excesiva onerosidad que pueda alegar el cliente chino.
- En adición a lo anterior, en cuanto al pago de la renta, las medidas relativas a esta obligación de los arrendatarios ya están contempladas en el RD 11/2020 antes citado, por lo que es esta la norma que debe aplicarse, puesto que precisamente el fin pretendido con dicha disposición es restaurar el equilibrio obligacional de los contratos de arrendamiento que pueda verse afectado como consecuencia de la pandemia. Para poder aplicar la cláusula rebus sic stantibus es necesario que no esté legalmente contemplada o reconocida en una norma ²⁶. Puesto que ya se encuentra previsto por el Real Decreto expuesto, no podría aplicarse dicha cláusula para la reducción del precio de la renta por parte del arrendatario.

6.3. Conclusión

Para concluir, entendemos que no concurren los requisitos exigidos por el RD 11/2020 para que opere la moratoria automática o reducción del precio de la renta que

²⁵ COVID-19: cronología de la actuación de la OMS. 27 de abril de 2020. Declaración. <https://www.who.int/es/news/item/27-04-2020-who-timeline---covid-19>

²⁶ Sentencia del Tribunal Supremo 313/2004 de 22 de Abril de 2004

debe pagar el cliente chino. En primer lugar, el Sr. Peláez no tiene la consideración de gran tenedor o gran arrendador (puesto que no tiene 10 viviendas arrendadas o una de más de 1.500 m²). En segundo lugar, porque, a partir de los datos obrantes en el supuesto de hecho, no se puede determinar que el cliente chino sea un inquilino que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica derivada de la crisis económica provocada por la pandemia. Se entiende que los clientes chinos se van a retirar en las Islas Canarias (estando ya jubilados) por lo que no se encuentra en situación de desempleo o de ERTE provocada por el coronavirus. Por tanto, las medidas contempladas en el Real Decreto no serían de aplicación al presente caso.

Por otro lado, tampoco se entienden concurrentes los presupuestos necesarios para la invocación de la regla *rebus sic stantibus*, por lo que no podría amparar la pretensión de reducción del pago de la renta un 30% en dicha cláusula.

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

7.1 Sobre la condición de consumidor del Sr. Peláez

El artículo 3 del TRLGDCU establece que son consumidores las personas físicas, que actúan con propósito ajeno a una actividad empresarial, profesional o comercial, así como las personas jurídicas y entes sin personalidad que actúan sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.²⁷

El concepto de consumidor ha sido objeto de desarrollo jurisprudencial a nivel nacional y comunitario. El TJUE se pronunció en Sentencia de 25 de enero de 2018 (Asunto Schrems) sobre la cuestión, determinando que “el concepto de «consumidor» en el sentido de los artículos 15 y 16 del Reglamento n.º 44/2001 debe interpretarse de forma restrictiva, en relación con la posición de esta persona en un contrato determinado y con la naturaleza y la finalidad de éste, y no con la situación subjetiva de dicha persona, dado que una misma persona puede ser considerada consumidor respecto de ciertas

²⁷ Artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

operaciones y operador económico respecto de otras (véanse, en este sentido, las sentencias de 3 de julio de 1997, Benincasa, C-269/95, EU:C:1997:337, apartado 16, y de 20 de enero de 2005, Gruber, C-464/01, EU:C:2005:32, apartado 36).”

En cuanto a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, destaca la Sentencia del Tribunal Supremo 550/2018, de 18 de octubre, que realiza una interpretación de la normativa sobre consumidores y usuarios, y remite a su vez al concepto de consumidor establecido por el TJUE ya expuesto:

“En línea con esta normativa comunitaria, el TRLGCU abandonó el criterio del destino final de los bienes o servicios que se recogía en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios de 1984, para adoptar el de la celebración del contrato en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. 3.- Este mismo concepto de consumidor que utiliza el TJUE, referido al ámbito objetivo de la operación y no a la personalidad del contratante, es también el que ha tomado en consideración esta sala, por ejemplo, en las sentencias 149/2014, de 10 de marzo; 166/2014, de 7 de abril; 688/2015, de 15 de diciembre; 367/2016, de 3 de junio; 16/2017, de 16 de enero; 224/2017, de 5 de abril; y 594/2017, de 7 de noviembre.”

En el presente caso, el Sr. Peláez reservó un vuelo a Palma de Mallorca con intención de pasar unos días de ocio y así poder celebrar el buen éxito de su operación. Carece, por tanto, de cualquier propósito empresarial o profesional. Teniendo en cuenta lo expuesto, y dado que ha de valorarse la condición de consumidor según la operación que se realiza y no en consideración a la personalidad del que contrata, el Sr. Peláez tiene la condición de consumidor en cuanto a la reserva de hotel, vuelo y contratación del vehículo sin conductor. Por tanto, ha de estar protegido por la normativa nacional y comunitaria reguladora de derechos de consumidores y usuarios, así como por la reciente y abundante normativa derivada de la declaración del estado de alarma, y que abordaremos a continuación, buscando de esta forma ofrecer una respuesta a la cuestión planteada.

7.2 Análisis del artículo 36 del real decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al covid-19.

El artículo 36.1 del RD 11/2020 establece que:

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

Si acudimos a la exposición de motivos de este Real Decreto, podemos observar que las medidas se han adoptado porque, en un contexto tan excepcional como el actual, el legislador ha considerado necesario dotar a los consumidores y usuarios de los mecanismos que garanticen sus derechos y su protección, adoptándose para ello medidas aplicables a los contratos de compraventa de bienes y de prestación de servicios, sean o no de tracto sucesivo, cuya ejecución sea imposible como consecuencia de las medidas adoptadas en la declaración del estado de alarma, pudiendo ejercer los consumidores y usuarios el derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días.

Ante la falta de normativa de desarrollo y jurisprudencia existente en la materia, teniendo en cuenta la abundante y reciente normativa derivada de la pandemia, debemos hacer una interpretación del artículo 36 de forma restrictiva, al tratarse de un precepto excepcional, que supone una derogación de las normas generales en materia de consumidores y usuarios, y aplicable para un caso concreto. Es por ello que, no cabe hacer

una interpretación analógica de la norma, conforme a lo establecido por el artículo 4.2 CC. Además, la aplicación del principio *pro consumatore* nos obliga a interpretar este precepto de forma favorable, o de la forma menos perjudicial al consumidor y usuario.

Para la correcta interpretación del artículo 36 citado, resulta conveniente la Circular del Ministerio de Consumo de 2 de abril de 2020 sobre “DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS ANTE LA SITUACIÓN PROVOCADA POR EL CORONAVIRUS (COVID-19)”, relativo a los derechos de los usuarios de vuelos afectados por las restricciones del estado de alarma tienen derecho de información, asistencia y reembolso o transporte alternativo. Esta recomendación señala que si el transportista cancela el viaje, existe la posibilidad de ofrecimiento de un bono sustitutivo por parte de la compañía. Este ofrecimiento en ningún caso puede imponerse de forma obligatoria al viajero, que podrá optar por el reembolso de la cantidad anticipada. En caso de que el vuelo no haya sido cancelado, pero los viajeros se hayan visto afectados por las restricciones de movilidad derivadas de la declaración del estado de alarma, esta circular señala que:

“tendrá derecho a cancelar el vuelo, sin penalización solicitando la resolución del contrato de transporte aéreo desde la imposible ejecución del contrato y hasta 14 días naturales tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas. La aerolínea podrá ofrecerle una alternativa de vuelo y, si en el transcurso de 60 días naturales desde la cancelación del vuelo no ha habido acuerdo entre las partes sobre la alternativa ofrecida, se reembolsarán al viajero los importes abonados.”

7.2.1. Requisitos para la aplicación del artículo 36 del RD11/2020

Tras lo expuesto, debemos analizar detalladamente el apartado primero del artículo 36, para determinar la concurrencia o no de los requisitos exigidos para instar la resolución del contrato.²⁸

²⁸ EFECTOS DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS CON CONSUMIDORES: EL ART. 36 DEL RD-LEY 11/2020. Manuel Jesús Marín López** Catedrático de Derecho Civil Centro de Estudios de Consumo Universidad de Castilla-La Mancha Fecha de publicación: 11 de abril de 2020

- Debe existir un contrato celebrado entre un empresario y un consumidor o usuario. Puede haberse celebrado antes de la declaración del estado de alarma o durante su vigencia. (Como se ha indicado, entró en vigor en fecha 14 de marzo de 2020, con la publicación del RD 463/2020) No establece el artículo a qué tipo de contratos se aplica, sino que únicamente hace una referencia genérica a compraventa de bienes y prestaciones de servicios. Por ello, entendemos que resulta aplicable al contrato de transporte aéreo, reserva hotelera y reserva de vehículo sin conductor que ha suscrito el Sr. Peláez.

- Imposibilidad en el cumplimiento del contrato celebrado. El artículo hace referencia a contratos de compraventa de bienes o de prestación de servicios, incluyendo además los contratos de tracto sucesivo. No especifica qué contratos, ni tampoco las obligaciones que deben entenderse incumplidas, incluyendo, por tanto, las prestaciones de dar, hacer o no hacer. Tampoco atribuye a ninguna de las partes el incumplimiento del contrato, por lo que tanto el empresario, como el consumidor pueden faltar a su obligación de cumplimiento de la prestación debida. Esto ha sucedido en el presente supuesto, puesto que, aunque el vuelo no haya sido cancelado, el Sr. Peláez no puede viajar debido a las restricciones de movilidad impuestas tras la declaración del estado de alarma.

- El incumplimiento es consecuencia o trae causa de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma. No se atribuye a ninguna de las partes la imposibilidad de cumplimiento, sino que debe tratarse de circunstancias ajenas a su voluntad, siendo el único requisito exigible es que se deba a alguna de las medidas adoptadas durante el estado de alarma, por lo que deberá acreditarse la medida acordada y la afección de esta al contrato suscrito por el consumidor. Por lo que es requerido como una condición sine qua non la relación de causalidad existente entre el incumplimiento y la adopción de medidas derivadas de la declaración del estado de alarma. No será de aplicación este precepto cuando el incumplimiento obedezca a causas anteriores al 14 de marzo de 2020, fecha de entrada en vigor del estado de alarma. Como se ha expuesto, concurre también este requisito en presente caso.

- El incumplimiento puede ser total o parcial, pero ha de tratarse de un incumplimiento esencial. Debe afectar a la obligación principal de las partes y determinar la frustración de la finalidad del contrato. Tratándose del vuelo, aunque no ha sido cancelado, el Sr Peláez no puede acudir al viaje, por lo que existe un incumplimiento esencial de la compañía aérea.
- Sobre la posibilidad de alcanzar un acuerdo entre empresario y consumidor, debe constar de forma inequívoca la voluntad de aceptación de la propuesta del empresario, puesto que constituye una modificación del contrato. Así lo establece el artículo 62.1 del TRLGDCU.²⁹
- Respecto a los efectos de la resolución del contrato, nada dice el precepto, pero sí se contempla en el apartado segundo del mismo artículo 36, que es objeto de análisis posterior.

El RD 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, contribuyó a dar nueva redacción al apartado primero del artículo 36 expuesto, relativo al derecho de resolución de determinados contratos por los consumidores sin penalización alguna. Esta reforma pretendía ofrecer una mayor claridad a la redacción de este precepto, además de complementar y ampliar las medidas anteriormente adoptadas, centrándose en el apoyo a empresas y trabajadores.

En primer lugar, el artículo 36.1, tras la modificación operada por el decreto citado, queda redactado de la siguiente forma³⁰:

«1. Si como consecuencia de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma los contratos suscritos por los consumidores y usuarios, ya sean de compraventa de bienes o de prestación de servicios, incluidos los de

²⁹ DUDAS INTERPRETACIÓN DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES EN CRISIS SANITARIA COVID-19. Dirección General de Consumo, Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social.

³⁰ Disposición final décima. Modificación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

tracto sucesivo, resultasen de imposible cumplimiento, el consumidor y usuario tendrá derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días desde la imposible ejecución del mismo. La pretensión de resolución solo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes, sobre la base de la buena fe, una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato. Las propuestas de revisión podrán abarcar, entre otras, el ofrecimiento de bonos o vales sustitutorios al reembolso. A estos efectos, se entenderá que no cabe obtener propuesta de revisión que restaure la reciprocidad de intereses del contrato cuando haya transcurrido un periodo de 60 días desde la solicitud de resolución contractual por parte del consumidor o usuario sin que haya acuerdo entre las partes sobre la propuesta de revisión.»

En síntesis, las modificaciones derivadas de la nueva redacción son las siguientes:

- El plazo de 14 días para resolver el contrato debe empezar a contarse desde la imposible ejecución del contrato. La anterior redacción no establecía el *dies a quo* para el comienzo del cómputo del plazo previsto. Es decir, este derecho a resolver el contrato nace cuando éste deviene inejecutable.
- El plazo de 60 días establecido para la negociación entre las partes comienza a computarse desde que se solicita por el consumidor la resolución del contrato. Una vez transcurrido este plazo, se entiende que no pueden ofrecerse ya nuevas propuestas de revisión contractual, pero dentro del plazo, e incluso antes de que el consumidor solicite la resolución del contrato, el empresario puede ofrecer propuestas de revisión al consumidor.

Por tanto, el RD 15/2020 ha servido para clarificar el momento de nacimiento del derecho de resolución del contrato por parte de los consumidores y usuarios, sirviendo para clarificar una normativa cuya redacción era confusa, y contribuyendo con ello a otorgar mayor seguridad jurídica respecto a la protección de los consumidores. Esta disposición ha sido objeto de interpretación por la Dirección General de Consumo, en informe titulado “DUDAS INTERPRETACIÓN DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES EN CRISIS SANITARIA COVID-19”, ya citada anteriormente.

7.3. Ofrecimiento de bonos y propuestas de negociación

Como se ha expuesto, el artículo 36 también reconoce la posibilidad de que el empresario pueda ofrecer bonos o vales sustitutivos del importe del viaje que ha sido cancelado. Por tanto, entra dentro de la libertad del empresario el ofrecimiento de un bono, vales sustitutivos del precio pagado por el consumidor, o cualquier forma de compensación, entendiéndose todo ello como una propuesta de modificación y negociación del contrato.

Sin embargo, el consumidor no está obligado a aceptar las propuestas ofrecidas por el empresario, ni tampoco tiene obligación de negociar con el. La única obligación impuesta por el artículo 36 es el respeto al plazo de 60 días previsto para que las partes puedan buscar una solución convencional y restaurar la reciprocidad de intereses afectada por las medidas derivadas de la pandemia.

Cabe reseñar, además de lo expuesto, las recomendaciones de la Comisión de la Unión Europea en relación al ofrecimiento de bonos y vales:³¹

“El reembolso del importe total del billete debe efectuarse: en un plazo de siete días a partir de la solicitud del pasajero cuando se trate de transporte aéreo, marítimo y por vías navegables interiores; en un plazo de catorce días después de que se haya realizado la oferta o se haya recibido la solicitud en el caso del transporte en autobús o autocar; y en el plazo de un mes tras la solicitud en el caso del transporte ferroviario. Con arreglo a la legislación de la Unión, el reembolso puede hacerse mediante la devolución del dinero o en forma de bono. Sin embargo, el reembolso en forma de bono solo es posible si el pasajero está de acuerdo (11).”

³¹ Recomendación (UE) 2020/648 de la Comisión de 13 de mayo de 2020 relativa a los bonos ofrecidos a los pasajeros y a los viajeros como alternativa al reembolso de viajes combinados y servicios de transporte cancelados en el contexto de la pandemia de COVID-19.

7.4 Cómputo de plazos

El Sr. Peláez acude a recibir nuestro consejo en fecha 5 de abril, por lo que se procede a realizar el cálculo de los plazos conforme a esta fecha, en la que todavía no se había promulgado la modificación del artículo 36.1 por el RD 15/2020, de 21 de abril; así como una solución tras la promulgación de dicho Real Decreto.

7.4.1. Antes de la reforma

En el caso que nos ocupa, el Sr. Peláez hizo la reserva el día 7 de marzo de 2020, para las fechas desde el 6 hasta el 19 de abril de ese mismo año.

Al no determinar el artículo si se trata de días hábiles o días naturales, debemos entender que se trata de días naturales, por lo que el cómputo de plazos debe hacerse con referencia al CC. El artículo 5 CC establece que en el cómputo civil de plazos, no se excluyen los días inhábiles. Por ello, el cómputo se haría de la siguiente forma:

Según el tenor literal del apartado primero del artículo 36.1, las propuestas de revisión deben hacerse en un plazo de 60 días desde la imposible ejecución del contrato. Entendiendo, que el día en el que deviene inejecutable el contrato es el 6 de abril, este sería el diez a quo para el cómputo de los 60 días. Por tanto, el periodo de negociación y propuestas se extendería hasta el 6 de junio.

Una vez transcurrido el periodo de negociación sin acuerdo entre empresario y consumidor, empezaría a contar el plazo de 14 días previsto para resolver el contrato. Es decir, el consumidor podría resolver el contrato hasta el día 21 de junio.

7.4.2. Después de la reforma

Tras la reforma operada por RD 15/2020, de 21 de abril, el plazo de 14 días se contaría desde que el contrato es de imposible cumplimiento, por lo que, siendo el dies a quo el 6 de abril, el consumidor podría ejercitar la resolución hasta el día 21 de abril.

El plazo de 60 días, a contar desde que el consumidor solicita la resolución del contrato, finalizaría el día 22 de junio. Tras el transcurso del periodo obligatorio de negociaciones, la pretensión de resolución podrá ser estimada.

Cabe reseñar que, dada la complicada redacción del artículo 36 antes y después de la modificación operada, la solución que se propone no puede considerarse correcta y absoluta, quedando en todo caso sujeta a los posibles cambios y a la interpretación y evolución jurisprudencial que se haga de la abundante normativa derivada de la declaración del estado de alarma.

Por último, a través del RD 463/2020 se acordó la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de las acciones y derechos durante la vigencia del estado de alarma y sus prórrogas.³² Esta suspensión se mantuvo hasta el 4 de junio de 2020, como preveía el artículo 10 del RD 537/2020.³³ Por ello, cabe plantearse si de ven afectados por esta suspensión los derechos de imposibilitando la resolución del contrato por los consumidores hasta la finalización del estado de alarma.

Esta suspensión implica que cualquier plazo de caducidad o prescripción deberá prorrogarse el número de días que dure el estado de alarma y sus prórrogas, mientras permanezca vigente la suspensión acordada. No se trata de un reinicio del cómputo una vez finalizada la última prórroga del estado de alarma, sino reanudar el plazo donde inicialmente se había fijado. Es importante reseñar que esta ampliación del plazo de prescripción y caducidad derivada del estado de alarma será objeto de análisis por los juzgados y tribunales, para así poder determinar los importantes efectos económicos que en las relaciones contractuales privadas tendrán lugar. Por lo que, ha de entenderse que, se omite el cómputo del plazo desde el día 13 de marzo de 2020 hasta el día 4 de junio de 2020, sin computar ninguno de estos días. Todo ello sin perjuicio de que la prescripción (susceptible de interrupción, a diferencia de la caducidad) pueda ser interrumpida a través de las formas previstas en nuestro ordenamiento jurídico.³⁴

³² Disposición adicional cuarta. Suspensión de plazos de prescripción y caducidad. 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.

³³ Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

³⁴ Nota informativa especial Covid – 19 (Nº 22). Quinta prórroga del estado de alarma: alzamiento de la suspensión de plazos. Pérez – Llorca.

7.5 Conclusión

Tras lo expuesto, debemos concluir que, en caso de que no llegue a un acuerdo con la compañía aérea a través de las diferentes propuestas de revisión para modificar el contrato, el Sr. Peláez podrá resolver el contrato y exigir el reembolso íntegro del importe pagado.

Cabe reseñar que, aunque el citado RD 11/2020 busca la negociación de buena fe entre las partes, determinando el plazo de 60 días como requisito y condición para que el consumidor pueda solicitar la resolución del contrato, en ningún caso se establece la obligación de aceptar el bono sustitutivo del precio pagado o cualquiera de las propuestas que sean ofrecidas por la compañía aérea. En todo caso, el Sr. Peláez está obligado a respetar el plazo de 60 días previsto para llegar a un acuerdo, pero no a aceptar lo que le ofrezca la empresa, pudiendo, transcurrido dicho plazo, optar por la resolución del contrato de transporte.

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

8.1. Introducción

Antes de ofrecer una solución a la cuestión planteada, haremos una breve introducción sobre el tipo de contrato suscrito. El Sr. Peláez ha suscrito un contrato de reserva hotelera. El contrato de reserva hotelera es un contrato bilateral por el cual el alojamiento turístico asume la obligación, por un periodo determinado, de guardar habitaciones o determinados alojamientos mediante el pago de un precio en la forma establecida. Respecto a la regulación de este tipo de contrato, en caso de que la persona con la que contrata el alojamiento tenga la condición de consumidor, queda sujeto al TRLGGDCU 1/2007.³⁵ Como se ha señalado, por razones de especialidad y excepcionalidad en el supuesto objeto de estudio, a los contratos suscritos con

³⁵ Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

consumidores y usuarios les resulta de aplicación la normativa aprobada durante la vigencia del estado de alarma.

Cabe resaltar que existen dos tipos de contratos: los denominados viajes combinados, que comprenden alojamiento, transporte o/y otros servicios turísticos, contratados a través de las agencias turísticas; y los servicios sueltos, entre los que se encontraría el contrato de reserva hotelera que ha contratado el Sr. Peláez, pudiendo hacerlo a través de una agencia o directamente con el establecimiento hotelero.

Conforme al artículo 10 del RD 463/2020,³⁶ se decretan medidas de contención en relación con el ámbito a la actividad comercial, cultural, actividades recreativas, hostelería y restauración. El apartado 6 de este artículo permite al Ministerio de Sanidad modificar, ampliar o restringir dichas medidas por razones de salud pública, previa determinación del ámbito y alcance territorial. En desarrollo del citado precepto, se dictó la Orden del Ministerio de Sanidad SND/257/2020,³⁷ cuyo artículo primero declara la suspensión de apertura al público de hoteles y alojamientos turísticos.

En el presente caso, el hotel se encuentra cerrado, por lo que el empresario se ve imposibilitado para prestar el servicio de hospedaje según el contrato suscrito con el Sr. Peláez. A diferencia de la anterior cuestión, en la que no existía incumplimiento por parte de la compañía aérea, en el presente supuesto estamos ante un incumplimiento por parte del empresario. Este incumplimiento afecta a la obligación esencial de prestación del servicio de alojamiento según el contrato suscrito. Además, tiene causa en las medidas adoptadas por decisión gubernamental y derivadas de la declaración del estado de alarma, como es la Orden del Ministerio de Sanidad antes citada, por la que se decreta el cierre de los establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico. No ha existido, por parte del empresario, dolo o culpa en el incumplimiento del contrato, sino que se ha derivado de una imposición legal por las autoridades competentes para ello. Por tanto, nos

³⁶ 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.

³⁷ Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, por la que se declara la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 10.6 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

encontramos ante un incumplimiento del empresario, en este caso, el establecimiento hotelero, por un suceso de fuerza mayor, en una ausencia de voluntariedad por su parte.

Lo anteriormente expuesto conforme a los requisitos necesarios para la aplicación del artículo 36 del RD ya citado, concurre y también debe aplicarse para resolver la concreta cuestión planteada. A mayor abundamiento de lo expuesto, debemos valorar la necesidad de negociación previa entre las partes.

Como señala el artículo, primero se debe buscar una solución entre los contratantes para restaurar la reciprocidad del contrato que se haya visto perjudicada por la adopción de una restricción o medida derivada del estado de alarma, como lo es el cierre del establecimiento turístico.

La finalidad pretendida por la norma es, en primer lugar, la búsqueda del acuerdo o convenio entre la empresa y el consumidor. Esta negociación se basa en el ofrecimiento de propuestas de revisión tanto por la empresa hotelera o agencia con la que se ha contratado la reserva del viaje, y el propio consumidor.

Según la redacción literal del precepto, el consumidor, en este caso el Sr. Peláez, no puede resolver el contrato sin antes haber intentado alcanzar una solución con la empresa para modificar el contrato. Es decir, existe un periodo obligatorio previsto por la norma para la negociación de las partes, ofreciendo y recibiendo propuestas de negociación de buena fe para restaurar la equivalencia y reciprocidad del contrato. Solo una vez transcurrido el periodo de 60 días establecido sin llegar a ningún acuerdo, puede el consumidor resolver el contrato y reclamar el precio previamente abonado.

Estas negociaciones pueden culminar según las partes hayan llegado o no a un acuerdo. Si hubieran llegado a un acuerdo, los términos del mismo serán los pactados por la empresa de alojamiento turístico y el Sr. Peláez. Este acuerdo puede consistir en la concesión de un bono o vale sustitutivo del precio o de otra forma estipulada por las partes. Es decir, para el resultado del acuerdo, las partes tienen plena libertad. Este es el fin buscado por la norma.

Sin embargo, entendemos también que lo obligado por la norma es el respeto al plazo de 60 días para poder luego, resolver el contrato y reclamar el precio. En consecuencia, el consumidor puede no negociar, o rechazar las propuestas que le haga el empresario por pretender directamente la resolución del contrato, siempre que respete el plazo de 60 días. La norma no impone la obligación de llegar a un acuerdo entre empresario y consumidor.

8.2. Conclusión

Conforme a lo expuesto, el Sr. Peláez no puede de forma inmediata exigir al establecimiento hotelero la devolución del precio pagado previamente por la reserva. Debe esperar 60 días previstos para lograr un acuerdo con la empresa, y solo cuando haya transcurrido dicho periodo, podrá exigir la devolución de la cantidad abonada.

El hotel puede ofrecer al Sr. Peláez las opciones que consideren más adecuadas o convenientes, pudiendo consistir en un bono sustitutivo del precio y utilizable en un periodo concreto de tiempo, la sustitución por otro viaje, el cambio de fechas de la reserva, etcétera. Sin embargo, en ningún caso puede obligar al cliente a aceptar la opción y propuesta ofrecida, que es opcional para el Sr. Peláez.

Por último, es importante señalar que, ante la imposibilidad de cumplimiento por fuerza mayor de la empresa hotelera, no se podrá reclamar ningún tipo de indemnización por los daños y perjuicios causados, puesto que queda expresamente excluido por el artículo 1105 del CC.

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

En primer lugar, para responder a la primera cuestión es necesaria la remisión a los requisitos ya expuestos en las preguntas anteriores sobre la resolución del contrato.

En este caso, la empresa encargada de la prestación del servicio de alquiler de vehículo no se encuentra cerrada, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Orden TMA

254/2020 del Ministerio de Sanidad.³⁸ Por lo que no existe un incumplimiento por parte de la empresa, que continúa prestando los servicios objeto del contrato suscrito con el Sr. Peláez. Sin embargo y como se ha razonado con anterioridad, el contrato resulta de imposible cumplimiento por parte del Sr. Peláez, que no puede desplazarse hasta Tenerife debido a las restricciones de movilidad previstas en el artículo 7 del RD 463/2020, y por tanto no hará uso del servicio previamente reservado y abonado. Es decir, existe relación de causalidad entre la imposibilidad de cumplimiento del contrato y las medidas derivadas de la declaración del estado de alarma, concurriendo los requisitos necesarios para que el consumidor pueda pedir la devolución del precio que ha abonado a la compañía encargada del alquiler del vehículo.

En línea de lo anteriormente expuesto, el Dr. Peláez podrá reclamar el importe de la suma abonada una vez transcurrido el plazo obligatorio de 60 días a contar desde la imposibilidad de cumplimiento del contrato.

Tras haber analizado el apartado primero del artículo 36 del RD 11/2020 ya citado, procedemos al estudio del apartado segundo del mismo precepto, para determinar si puede el Sr. Peláez obtener el reembolso de la totalidad de la cantidad abonada, al existir comisiones de cancelación. Este segundo apartado dispone que:

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

³⁸ Orden TMA/254/2020, de 18 de marzo, por la que se dictan instrucciones en materia de transporte por carretera y aéreo. Artículo 2. Apertura de oficinas de arrendamiento de vehículos sin conductor.

1. Con el fin de garantizar el funcionamiento de las operaciones de transporte de mercancías y asegurar el necesario abastecimiento de productos a la población, así como los desplazamientos permitidos en el artículo 7 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, estará permitida la apertura de los establecimientos dedicados al arrendamiento de vehículos sin conductor a los efectos señalados.

9.1 Análisis del artículo 36.2 del RD 11/2020

Procedemos ahora a realizar un análisis del artículo, para determinar la cantidad que tiene derecho a percibir el Sr. Peláez de la empresa de arrendamiento de vehículo:

Este apartado guarda relación con el primero, regulando los efectos de la resolución del contrato instada por el consumidor, que no es otro que la restitución de las sumas que ha abonado previamente el consumidor. Es decir, la restitución de los efectos del contrato. Este apartado solo entra en juego cuando el consumidor ha pagado, ya sea total o parcialmente) la prestación del servicio.

El precio ha de devolverse en la misma forma en la que se realizó el pago, quedando ello sujeto a negociación por las partes. Es decir, nada obsta a que si el pago se hizo mediante transferencia bancaria, la devolución se haga en metálico o en otra forma, siempre existiendo acuerdo entre las partes.

El empresario queda obligado a la devolución del precio salvo los gastos en que hubiera incurrido y que fueren debidamente desglosados y facilitados al consumidor. Nada dice el precepto de los gastos que deben entenderse incluidos. El informe del Ministerio de Consumo al que se ha hecho referencia anteriormente, y que ha sido periódicamente actualizado, sobre los derechos de los consumidores y usuarios, en versión de mayo de 2020 establece que han de entenderse por estos gastos los originados por el reembolso, que deberán estar convenientemente desglosados y que no podrán suponer en ningún caso una penalización para el usuario.

Debemos plantear, por tanto, si la comisión de cancelación podría entenderse o no incluida dentro de estos gastos que no son objeto de devolución al consumidor. Dado que no existe mayor desarrollo de este precepto, y teniendo en cuenta la interpretación restrictiva que ha de hacerse del mismo, la solución queda sujeta a posibles cambios y posterior desarrollo y estudio que se realice sobre el artículo 36.

Una comisión de cancelación es una cantidad incluida dentro del precio pagado, por la que, en caso de incumplimiento del contrato o vencimiento antes del plazo estipulado, cobra la empresa y no tiene obligación de restituirla al consumidor. En el presente caso, tratándose de un alquiler de vehículos, lo usual es que cada empresa regule la cancelación anticipada dentro de sus términos y condiciones. Es habitual que, si la

cancelación se hace con una antelación de 48 horas, se restituya íntegramente el precio pagado. Sin embargo, si la cancelación de la reserva del vehículo se hace con un plazo menor de antelación, no se restituye la comisión de cancelación.

Como se ha expuesto, el incumplimiento en el presente caso tiene carácter excepcional y extraordinario, consecuencia de las medidas adoptadas por la declaración del estado de alarma. No se trata de un supuesto ordinario de cancelación anticipada de la reserva por parte del consumidor, por lo que entendemos que no puede resultar aplicable la comisión de cancelación a este especial supuesto. Ello, además, porque no puede en ningún caso considerarse como una penalización por resolver el contrato.

9.2 Conclusión

En consecuencia, el Sr. Peláez puede reclamar el importe íntegro que ha abonado a la empresa de alquiler de vehículos. Estos tienen obligación de restituirle el precio pagado, sin que la comisión por cancelación esté comprendida dentro de los gastos derivados del reembolso, según la redacción del artículo 36.2. El reembolso del importe pagado con el descuento de la comisión de cancelación podría entenderse como una penalización al consumidor por la solicitud de resolución del contrato, algo prohibido expresamente por el ya analizado artículo 36. En consecuencia, entendemos que el descuento de dicha comisión del precio íntegro supondría ir en contra de la propia finalidad de la norma, cual es la protección de la seguridad y derechos de los consumidores ante la excepcional y extraordinaria situación. Todo ello sujeto a un posterior desarrollo o actualización legislativa que determine otra interpretación de dicho precepto.

10) ¿Cuál habría sido la solución aplicando las normas civiles ordinarias, en ausencia del artículo 36.1 del Real Decreto-Ley 11/2020?

Para responder a esta cuestión, debemos abordar las diferentes vías que ofrece nuestro ordenamiento jurídico en ausencia de la abundante normativa derivada de la declaración del estado de alarma. Para ello analizaremos las diferentes posibilidades aplicables al contrato de transporte aéreo, reserva hotelera y reserva de vehículo sin conductor.

10.1. Concurrencia de fuerza mayor

Como se ha expresado, en virtud del artículo 1105 CC, en caso de que, en el cumplimiento de obligaciones, tenga lugar un acontecimiento imprevisto, queda el deudor exonerado de la responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera derivarse.

Esto supone que, en un caso como el expuesto, no cabe exigir indemnización por daños y perjuicios derivados del incumplimiento de la obligación por cualquiera de las partes contratantes.

Respecto a la reserva de vuelo, se produce un incumplimiento por parte de la compañía aérea, que se encuentra cerrada. Este incumplimiento trae causa en una decisión gubernamental que encuentra expresión en la normativa derivada de la declaración del estado de alarma y ya expuesta a lo largo de este trabajo. En el caso de la reserva de hotel, el incumplimiento por parte del alojamiento turístico obedece a la misma causa. Por último, en cuanto a la reserva de vehículo sin conductor efectuada por el Sr. Peláez, en este caso permanece abierta la oficina. Sin embargo, debido a las restricciones de movilidad impuestas, resulta imposible la ejecución del contrato suscrito. Por lo que, en estos casos, existe un incumplimiento derivado de un suceso extraordinario que constituye fuerza mayor, y por tanto, el que incumple no deberá responder de los daños y perjuicios causados. Ello obliga, además, a la restitución del precio que hubiera sido anticipadamente pagado por el Sr. Peláez.

Además de la fuerza mayor, resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 1184 CC, que prevé la liberación del deudor en las obligaciones de hacer para el caso de que la prestación resultare legal o físicamente imposible. En el presente caso, ante las restricciones de movilidad y el resto de medidas adoptadas, la prestación deviene imposible en los contratos suscritos con la compañía aérea, el establecimiento hotelero y la compañía de alquiler de vehículos, tanto por parte de las dos primeras, que permanecen cerradas, como por parte del Sr. Peláez en el caso del alquiler de vehículo, que, pese a que permanezca abierta, no puede desplazarse y hacer uso de dicho vehículo.

Por otro lado, dado que el lugar de destino elegido por el Sr. Peláez son las Islas Baleares, hemos de tener en cuenta la normativa autonómica y local aplicable. En primer lugar, el artículo 87 del RD 20/2015 establece que la anulación de reservas en los lugares

de alojamiento turístico da lugar a indemnización por daños y perjuicios salvo que se trate de supuestos de fuerza mayor.³⁹ Dicho Decreto desarrolla la Ley 8/2012, de Turismo de las Islas Baleares.

Es decir, apreciando la concurrencia de fuerza mayor, tanto en el caso de que la empresa encargada de la prestación de servicios como el Sr. Peláez no pueda cumplir con la prestación del contrato, aplicando el artículo 1105 CC tendría derecho a la devolución del precio que ya hubiera sido pagado, sin que proceda la indemnización de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.

10.2 Aplicación de la normativa protectora de los consumidores y usuarios

La Ley en defensa de consumidores y usuarios se condensa en el texto refundido 1/2007.⁴⁰

Respecto a los derechos de los consumidores y usuarios en la compraventa de bienes y la prestación de servicios, hemos de resaltar los siguientes preceptos:

- Artículo 68: regula el derecho de desistimiento, facultad reconocida a todos los consumidores y usuarios para dejar sin efecto el contrato celebrado sin necesidad de justificación y sin que se pueda imponer penalización alguna al consumidor.
- Artículo 160.2: No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, cuando concurren circunstancias inevitables y extraordinarias en el lugar de destino o en las intermediaciones que afecten de forma significativa a la ejecución del viaje combinado o al transporte de pasajeros al lugar de destino, el viajero tendrá derecho a resolver el contrato antes del inicio de este sin pagar ninguna penalización. En este caso, el viajero tendrá derecho al reembolso completo de cualquier pago realizado, pero no a una compensación adicional.
- Artículo 160.3.b): El organizador y, en su caso, el minorista podrá cancelar el contrato y reembolsar al viajero la totalidad de los pagos que este haya realizado,

³⁹ Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.

⁴⁰ Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

pero no será responsable de compensación adicional alguna si: el organizador se ve en la imposibilidad de ejecutar el contrato por circunstancias inevitables y extraordinarias y se notifica la cancelación al viajero sin demora indebida antes del inicio del viaje combinado.

- Sobre los plazos para el ejercicio de dichas reclamaciones, hemos de tener en cuenta el plazo de 5 años para las acciones personales que no tengan plazo especial, previsto en el artículo 1964 CC⁴¹. Además, el artículo 160 de la citada ley en defensa de los consumidores establece el plazo de 2 años para el ejercicio de las reclamaciones, y el 143 hace referencia a un plazo de 3 años para el ejercicio de acciones en caso de falta de conformidad del producto.

Sin embargo, hemos de tener en cuenta que la Ley de Consumidores resulta aplicable a los viajes combinados, cuya regulación fue incorporada gracias a la refundición de dicho texto. Así lo reconoce el artículo 150, que señala que el Libro IV de la ley protectora de los consumidores es aplicable a los viajes combinados y servicios de viaje vinculado. Este tipo de viajes, como se define en el artículo 151 de la citada norma, implica la contratación de un dos o más servicios de forma conjunta, o contratados por una sola empresa o en un único punto de venta. Esto no ocurre con respecto a los contratos suscritos por el Sr. Peláez, puesto que son independientes, y cada uno de ellos ha sido contratado con una empresa diferente.

10.3 Conclusión

Para concluir, aplicando la normativa civil en ausencia de la normativa derivada de la declaración del estado de alarma, apreciando la concurrencia de fuerza mayor, el Sr. Peláez tendría derecho al reembolso de las cantidades que hubiera abonado por los servicios no prestados, pero no existiría derecho a la indemnización de los daños y perjuicios que pudieran derivarse.

Por otro lado, en cuanto a la normativa protectora de consumidores relativa a los viajes combinados, entendemos que resultaría difícilmente aplicable al caso objeto de estudio, al no encuadrarse bajo el concepto de viaje combinado.

⁴¹ La Ley 42/2015 de 5 de octubre modificó el plazo de prescripción de las acciones personales de 15 a 5 años.

BIBLIOGRAFÍA

- ¿Es la cláusula «rebus sic stantibus» la solución a todos los problemas jurídicos del Covid-19? Diario La Ley, N° 9668, Sección Tribuna, 7 de Julio de 2020, Wolters Kluwer. Chantall Moll de Alba.
- Análisis de la evolución jurisprudencial de la cláusula rebus sic stantibus. Su posible aplicación tras la pandemia COVID-19. Actualidad Civil, No 5, Sección Derecho de los contratos / A fondo, Mayo 2020, Wolters Kluwer. Ester Mocholí.
- CRISIS ECONÓMICA Y CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS: ¿CAMBIO DE VÍA EN LA JURISPRUDENCIA RECIENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO? Fernando M. Alejandro García-Cerezo¹ , Álvaro Luna Yerga² y María Xiol Bardají³ Revista Aranzadi Doctrinal, nº 3/2013 (junio)
- “Los intentos de positivización de la regla rebus sic stantibus”. Diego Armero Montes y Ángel Maestro Martí. Socio y Asociado de Uría Menéndez. Diario La Ley, N° 9709, Sección Tribuna, 5 de Octubre de 2020, Wolters Kluwer. LA LEY 11723/2020
- La cláusula "rebus sic stantibus" y la crisis derivada del coronavirus. Fco. Javier Orduña Moreno. Exmagistrado del Tribunal Supremo. Sala Primera. Catedrático de Derecho Civil Universidad de Valencia. Publicación: Aranzadi digital num.1/2020 parte Estudios y comentarios.
- “La cláusula rebus sic stantibus. Modificación o resolución de contratos ante la crisis del coronavirus” Jesús López – Medel Bascones. Consejo General de la Abogacía Española. 3 de abril de 2020.
- Panorama Económico de España (1 de diciembre de 2020) OCDE. <https://www.oecd.org/economy/panorama-economico-espana/>
- “EL CONTRATO DE OPCIÓN COMO CONTRATO ATÍPICO DE TRACTO ÚNICO: EXAMEN JURISPRUDENCIAL DE LA APLICABILIDAD DE LA

RESOLUCIÓN POR EL CAMBIO O ALTERACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS.” ROSA ADELA LEONSEGUI GUILLOT Profesora Titular del Departamento de Derecho Civil. UNED • REVISTA DE DERECHO UNED, NÚM. 10, 2012

- Fuerza mayor, factum principis y COVID. Carlos Morales. Director en el Departamento de Derecho público y regulatorio de Andersen. Diario La Ley, N° 9676, Sección Tribuna, 17 de Julio de 2020, Wolters Kluwer.
- EL Notario te asesora. 13 de diciembre de 2016. <https://www.notariado.org/portal/-/¿puedo-firmar-con-mi-pareja-una-escritura-desde-lugares-diferentes->
- COVID-19: cronología de la actuación de la OMS. 27 de abril de 2020. Declaración. <https://www.who.int/es/news/item/27-04-2020-who-timeline---covid-19>
- EFECTOS DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS CON CONSUMIDORES: EL ART. 36 DEL RD-LEY 11/2020. Manuel Jesús Marín López. Catedrático de Derecho Civil Centro de Estudios de Consumo Universidad de Castilla-La Mancha Fecha de publicación: 11 de abril de 2020
- DUDAS INTERPRETACIÓN DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES EN CRISIS SANITARIA COVID-19. Dirección General de Consumo, Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social.
- Nota informativa especial Covid – 19 (N ° 22). Quinta prórroga del estado de alarma: alzamiento de la suspensión de plazos. Pérez – Llorca.
- Información sobre cancelación de vuelos. Ministerio de Consumo de la Comunidad de Madrid. [https://www.comunidad.madrid/servicios/consumo/informacion-ministerio-consumo-cancelaciones-vuelos-debido-expansion-coronavirus.](https://www.comunidad.madrid/servicios/consumo/informacion-ministerio-consumo-cancelaciones-vuelos-debido-expansion-coronavirus)

- Covid – 19: Los plazos contractuales para el cumplimiento de obligaciones no quedan, de por sí, suspendidos con el estado de alarma. Comentario Litigación España. Garrigues. 3 de abril de 2020. https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/covid-19-los-plazos-contractuales-para-el-cumplimiento-de-obligaciones-no-quedan-de-por-si.
- Comisión Europea. Preguntas frecuentes sobre cancelaciones de reservas individuales en alojamientos, alquileres de vehículos y eventos debido al Covid – 19. https://ec.europa.eu/info/live-work-travel-eu/consumer-rights-and-complaints/resolve-your-consumer-complaint/european-consumer-centres-network-ecc-net/faq-cancellations-individually-booked-accommodations-car-rental-and-events-due-covid-19_es

LEGISLACIÓN

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario
- Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra.
- Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio. Regulado en los artículos 4 a 12.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Real Decreto-Ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el COVID-19.
- Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.
- Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

- Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.
- Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.
- Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, por la que se declara la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 10.6 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.
- Orden TMA/254/2020, de 18 de marzo, por la que se dictan instrucciones en materia de transporte por carretera y aéreo.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Recomendación (UE) 2020/648 de la Comisión de 13 de mayo de 2020 relativa a los bonos ofrecidos a los pasajeros y a los viajeros como alternativa al reembolso de viajes combinados y servicios de transporte cancelados en el contexto de la pandemia de COVID-19.
- REGLAMENTO (CE) No 261/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 11 de febrero de 2004 por el que se establecen normas comunes sobre compensación y asistencia a los pasajeros aéreos en caso de denegación de embarque y de cancelación o gran retraso de los vuelos, y se deroga el Reglamento (CEE) no 295/91

JURISPRUDENCIA

SENTENCIAS

- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), Sentencia núm. 98/1995 de 14 febrero. RJ 1995\837
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), Sentencia núm. 155/1996 de 7 marzo. RJ 1996\1881
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 243/2012 de 27 abril. RJ 2012\4714
- Audiencia Provincial (Sección 19ª), Sentencia núm. 90/2012 de 9 febrero. JUR 2012\108874
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 644/2012 de 8 noviembre. RJ 2013\2402
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno), Sentencia núm. 820/2013 de 17 enero. RJ 2013\1819
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 64/2015 de 24 febrero. RJ 2015\1409
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), Sentencia de 24 junio 1993. RJ 1993\5382
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 79/2007 de 25 enero. RJ 2007\592
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª), Sentencia núm. 156/2020 de 6 marzo. RJ 2020\879

- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 313/2004 de 22 abril. RJ 2004\2673
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 5/2019 de 9 enero. RJ 2019\5
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), Sentencia núm. 591/2014 de 15 octubre. RJ 2014\6129
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 333/2014 de 30 junio. RJ 2014\3526
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), Sentencia núm. 451/2000 de 18 abril. RJ 2000\2976
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 1321/2006 de 18 diciembre. RJ 2006\9171
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 167/2013 de 21 marzo. RJ 2013\3382
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 3/2015 de 4 febrero. RJ 2015\2075
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 742/2014 de 11 diciembre. RJ 2014\6374
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno), Sentencia núm. 432/2018 de 11 julio. RJ 2018\2793
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 580/2005 de 15 julio. RJ 2005\9007
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 885/2006 de 20 septiembre. RJ 2006\8401

- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 707/2010 de 3 noviembre. RJ 2010\8017
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 456/2011 de 14 junio. RJ 2011\4530
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 416/2004 de 13 mayo. RJ 2004\2738
- Audiencia Provincial de Madrid (Sección 9ª), Sentencia núm. 279/2012 de 30 mayo. JUR 2012\230173
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 514/2010 de 21 julio. RJ 2010\3897
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), Sentencia núm. 712/2001 de 6 julio. RJ 2001\4996
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 214/2009 de 25 marzo. RJ 2009\1999
- SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera) de 25 de enero de 2018. Asunto C – 498/16. *Maximilian Schrems y Facebook Ireland Limited*
- Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª), Sentencia núm. 550/2018 de 5 octubre. RJ 2018\4428

AUTOS

- Juzgado de Primera Instancia núm. 81 de Madrid, Auto núm. 447/2020 de 25 septiembre. JUR 2020\287502
- Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Valencia, Auto núm. 256/2020 de 25 junio. JUR 2020\202178

- Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de El Prat de Llobregat (Provincia de Barcelona), Auto de 15 julio. JUR 2020\212761