



FACULTAD DE DERECHO

**TRABAJO DE FIN DE MÁSTER DE ACCESO A LA
ABOGACÍA**

Autor: Juan Yago Hernández-Canut Cano

Especialidad de Relaciones Jurídico Privadas

Tutor: Dña. Carmen Temprano Vázquez

Madrid, España

Enero 2021

ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS	4
1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. CUESTIONES PREVIAS.....	5
2.1 <i>Rebus Sic Stantibus</i>	5
2.2 <i>Teoría de la desaparición de la base del negocio</i>	6
2.3 <i>Fuerza Mayor</i>	7
CUESTIONES PLANTEADAS POR EL SR. PELÁEZ:.....	9
3 ¿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?	9
3.1 <i>Regla General</i>	9
3.2 <i>El contrato de opción de compra</i>	9
3.3 <i>Posibilidad de reducir el precio de la opción</i>	10
3.4 <i>Conclusión</i>	12
4 ¿Tiene derecho a reducir el precio del ejercicio de la opción, dada la extraordinaria caída de los precios en el mercado?	13
4.1 <i>Análisis de la cuestión</i>	13
4.2 <i>Conclusión</i>	14
5 ¿Tiene el Sr. Peláez derecho a una extensión del plazo del ejercicio de la opción de compra?	15
5.1 <i>Norma general</i>	15
5.2 <i>Análisis de la cuestión planteada</i>	15
5.3 <i>Conclusiones</i>	17
6 ¿Puede el Sr. Peláez pedir la resolución del contrato de opción de compra?	18
6.1 <i>Artículo 1.124 CC</i>	18
6.2 <i>Teoría de la base del negocio</i>	19
6.3 <i>Conclusión</i>	20
7 ¿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?	21
7.1 <i>Regla general</i>	21
7.2 <i>Fuerza mayor</i>	21
7.3 <i>Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública</i>	22
7.4 <i>Conclusión</i>	23
8 Si finalmente el Sr. Peláez adquiere al menos una vivienda ¿Puede el cliente chino invocar la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> para rebajar un 30% el precio del alquiler?	24
8.1 <i>Arrendamiento de larga duración</i>	24

8.2 Real Decreto-Ley 11/2020	25
8.2.1 Arrendatario:	25
8.2.2 Arrendador:.....	26
8.3 Conclusión	26
CUESTIONES RELACIONADAS AL VIAJE DE CELEBRACIÓN DEL SR. PELÁEZ	27
9 INTRODUCCIÓN	27
CUESTIONES PLANTEADAS POR EL SR. PELÁEZ:	27
10 ¿Tiene el Sr. Peláez derecho a resolver su contrato de transporte aéreo? En caso afirmativo, ¿Tiene derecho a la devolución inmediata del precio anticipado y a rechazar el bono que le ofrece la compañía, y en que términos?	27
10.1 <i>Derecho de resolución de contrato</i>	27
10.2 <i>Devolución inmediata y rechazo del bono</i>	29
10.3 <i>Conclusión</i>	29
11 ¿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?.. 30	
11.1 <i>Resolución del contrato</i>	30
11.2 <i>Devolución mediante bono</i>	30
11.3 <i>Conclusión</i>	30
12 ¿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 de cancelación?	31
12.1 <i>Resolución</i>	31
12.2 <i>Reembolso</i>	31
12.3 <i>Conclusión</i>	31
13 ¿Cuál habría sido la solución aplicando las normas civiles ordinarias, en ausencia del artículo 36.1 del Real Decreto-Ley 11/2020?	32
13.1 <i>Ley de consumidores y usuarios</i>	32
13.2 <i>Fuerza mayor</i>	32
13.3 <i>Conclusión</i>	33
14 Conclusiones	33
BIBLIOGRAFÍA	35

LISTADO DE ABREVIATURAS

CC	Código Civil
DGSJFP	Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública
IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples,
PECL	Principios de Derecho Europeo de los Contratos
RD	Real Decreto-Ley
REBUS	<i>Rebus sic stantibus</i>
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
STS	Sentencia del Tribunal Supremo

1. INTRODUCCIÓN

En el supuesto planteado, nos encontramos a un inversor madrileño, D. Antonio Peláez ("Sr. Peláez"), que tras realizar un estudio descubre que mucha gente de origen chino decide retirarse a la Islas Canarias. Encuentra una promoción de 20 viviendas situadas en Tenerife, interesándose por adquirir 10 de ellas. Pese a que la promotora no puede conceder un derecho en exclusiva sobre las viviendas, acepta el 7 de marzo de 2020 conceder al Sr. Peláez un derecho de opción de compra durante el plazo de dos meses, otorgándose la misma mediante escritura pública y fijándose el día 7 de mayo de 2020, como fecha final, para la firma del contrato de compraventa de las viviendas. El Sr. Peláez paga un precio de un millón (1.000.000) de euros para adquirir el derecho de opción y pactan un precio cerrado de diez millones (10.000.000) de euros adicionales para la adquisición de las viviendas. Además, consigue firmar 5 contratos de arrendamiento a largo plazo con algunos clientes chinos. El día 14 de marzo de 2020, se publica el Real Decreto-Ley 463/2020, de 14 de marzo por el que se declara el estado de alarma ("**RD 463/2020**"), provocando entre otras cosas, la imposibilidad del Sr. Peláez de viajar para firmar el contrato de opción y una bajada del treinta (30%) por ciento en los precios de las viviendas de la zona. Ante esta situación, el Sr Peláez acude a nosotros para plantearnos diversas cuestiones.

2. CUESTIONES PREVIAS

Antes de comenzar a analizar y resolver las cuestiones planteadas por el Sr. Peláez, es importante que se expliquen los siguientes términos:

2.1 Rebus Sic Stantibus

El significado literal de la cláusula *rebus sic stantibus* ("**Rebus**") es, "estando así las cosas". La mencionada cláusula se estructura como una medida excepcional a la que las partes de un contrato pueden recurrir en caso de una extraordinaria necesidad, bien para modular las obligaciones nacidas a raíz del contrato, bien para extinguir el mismo. Pese a no haber normativa que recoja la regulación de la mencionada cláusula, ésta es aceptada jurisprudencialmente. No obstante, la jurisprudencia se ha mostrado extremadamente restrictiva en lo que a la aplicación de la mencionada cláusula se refiere, exigiendo una serie de requisitos para su aplicación que podemos encontrar recogidos, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo 333/2014, de 30 de junio ("**STS 333/20214**"). Tal y como se desprende de la mencionada sentencia, los requisitos para la aplicación de la *Rebus* son

los siguientes: "(i) *alteración extraordinaria*, (ii) *desproporción desorbitante* y (iii) *circunstancias radicalmente imprevisibles*.¹"

Por otro lado, pese a no haber regulación nacional sobre la mencionada cláusula *Rebus*, los Principios de Derecho Europeo de los Contratos ("**PECL**"), recogen en su artículo 6: 111, el cambio de circunstancias, estableciendo lo siguiente: "[...] *Las partes tienen la obligación de negociar una adaptación del 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, y (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*"². Los PECL únicamente serán vinculantes cuando las partes expresamente acuerden incorporarlos al contrato en cuestión o cuando dichas partes no hayan escogido ningún sistema o normativa legal que rija el contrato, tal y como se desprende de su artículo 1:101. Ello no obstante, creemos que ofrecen un importante argumento de derecho internacional a favor de la aplicación de la *Rebus*.

Por lo tanto, podríamos definir la *Rebus*, como una cláusula implícita en los contratos, que no se activa sino cuando las circunstancias en las que se firmó el contrato en cuestión cambian de una manera sustancial, y que, mediante su invocación, pueden modularse las obligaciones nacidas del mismo, o incluso, en los casos más extremos, extinguir la relación contractual.

2.2 Teoría de la desaparición de la base del negocio

La teoría de la desaparición de la base del negocio tiene su origen en la doctrina alemana, siendo aceptada por la doctrina española como un remedio ante situaciones problemáticas en materia contractual. Su base fundamental se encuentra en el respeto a la voluntad de las partes y en el principio de la buena fe contractual y su aplicación exige la concurrencia de determinados requisitos, en concreto los siguientes: (i) que se haya producido una

¹ Fundamento de Derecho segundo, párrafo tercero de la Sentencia del Tribunal Supremo 333/2014, de 30 de junio

² Artículo 6:111 de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos

alteración sustancial de las circunstancias, (ii) que aquellas supongan un agravamiento de las condiciones del riesgo del contrato, (iii) que la nueva situación resulte jurídicamente inexigible y (iv) que el empeoramiento de la situación no sea reprochable a la parte perjudicada.

En realidad, esta teoría es una elaboración doctrinal que permite ir un paso más allá de la aplicación clásica de la *Rebus*, eliminando el requisito de la imprevisibilidad de las nuevas circunstancias.

Podemos concluir que una mutación o un cambio exorbitante de circunstancias puede determinar la desaparición de la base del negocio, en concreto cuando, como dice el Magistrado Francisco Orduña, "*(i) la finalidad económica primordial del contrato, ya sea expresamente prevista, o bien derivada de la naturaleza o sentido del mismo, se frustra o se torna inalcanzable o, (ii) 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.*"³ el autor, también deja reflejada esta reflexión en la STS 333/2014.

En los supuestos en los que sea de aplicación la teoría de la desaparición de la base del negocio, la solución vendrá de la mano de la renegociación del contrato, y solo en aquellos supuestos en que esta renegociación no sea posible, podrá acudir a la resolución del mismo.

2.3 Fuerza Mayor

La jurisprudencia ha venido diferenciando la fuerza mayor del caso fortuito, "*Así la STS 30 de septiembre de 1983 establece que: mientras el caso fortuito es el acontecimiento que no puede preverse, pero previsto pudiera haber sido evitado, la fuerza mayor es el acontecimiento que, aun cuando se hubiera previsto, habría sido inevitable.*"⁴

Doctrinalmente, la fuerza mayor ha sido definida como "*un acontecimiento extraordinario que se desata desde el exterior, imprevisible, y que no hubiera sido posible evitar aún*

³ ORDUÑA MORENO, FJ. MARTÍNEZ VELENCOSO, LM, *LA MODERNA CONFIGURACIÓN DE LA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS*. Ed 2, Civitas, Thomson Reuters, Madrid, 2017 p.166

⁴ ARNAU MOYA. F., *LECCIONES DE DERECHO CIVIL II OBLIGACIONES Y CONTRATOS*. Publicaciones de la Universitat Jaume I. Castellón. 2008. p.88

aplicando la mayor diligencia"⁵A diferencia de la *Rebus*, la fuerza mayor sí que encuentra regulación normativa en nuestro Ordenamiento Jurídico, en concreto, en el artículo 1.105 del Código Civil ("CC") que establece que nadie responderá de aquellos sucesos que devienen imprevisibles o que previstos, fueran inevitables, *"El artículo 1.105 obliga al establecimiento de unos juicios de previsibilidad e inevitabilidad, no de una manera general y abstracta, sino para un deudor concreto (al que se exime de responsabilidad), y para una relación obligatoria determinada (la que contrajo). Los precitados juicios han de relacionarse necesariamente con la diligencia que el deudor debe prestar en el cumplimiento de su obligación"*⁶

Las características o requisitos de la fuerza mayor vienen recogidos, entre otras Sentencias, en la Sentencia del Tribunal Supremo, 12 de marzo de 2008 (Número de Recurso: 4143/2005): *"(i) que el suceso este fuera del círculo de actuación del sujeto, y (ii) que no hubiera podido preverse o que previsto fuera inevitable"*⁷

La Audiencia Provincial de Asturias nos acerca, en su Sentencia 226/2018, de 6 de junio de 2018 ("**SAP 226/2018**"), a la aplicabilidad de la fuerza mayor estableciendo que *"el concepto de fuerza mayor debe aplicarse solamente a todo acontecimiento inesperado (aunque puede no serlo) pero que a pesar de que se quiera prevenir, es imposible resistirlo, es decir, lo que no puede preverse, aún previsto, fuera inevitable o irresistible y sin intervención de culpa alguna en el agente al proceder el evento decisivo exclusivamente de un acontecimiento impuesto y no previsto ni previsible, insuperable e inevitable, extraño al ámbito de actividad de que se trata, en la que irrumpe como un obstáculo externo (como por ejemplo un rayo [...] y situaciones catastróficas semejantes)"*⁸

Por otro lado, nuestro Alto Tribunal, en su Sentencia de 31 de octubre de 2006 ("**STS de 31 de octubre de 2006**") establece que *"la fuerza mayor [...] no sólo exige que obedezca a un acontecimiento que sea imprevisible e inevitable, como el caso fortuito, sino también*

⁵ Guías Jurídicas Wolters Kluwer, la fuerza mayor

https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAU Mjc3NDtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA4q2LTjUAAAA=WKE

⁶ DÍEZ-PICAZO. L., Y GULLÓN. A., *SISTEMA DE DERECHO CIVIL. TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO. LA RELACIÓN OBLIGATORIA EN GENERAL. LAS RELACIONES OBLIGATORIAS EN PARTICULAR*. Vol. 2, Ed. 4, Tecnos, Madrid. 1984, p. 275

⁷ Fundamento de derecho sexto de la STS de 12 de marzo de 2008.

⁸ Fundamento jurídico segundo de la SAP 226/2018, de 6 de junio de 2018

que tenga su origen en una fuerza irresistible extraña al ámbito de actuación del agente”⁹
"Debe consiguientemente examinarse si estamos o no ante una situación extraordinaria, inevitable o imprevisible, o si por el contrario nos hallamos en presencia de una situación previsible con antelación suficiente que hubiera permitido adoptar medidas"¹⁰

Por lo tanto, la fuerza mayor podría ser definida como una causa justificada de incumplimiento o de suspensión de la exigibilidad de las obligaciones derivadas de un contrato cuando una de las partes, debido a un cambio en las circunstancias que rodean el contrato, derivado de un suceso imprevisible, no dependiente de la voluntad de los contratantes e inevitable, se ve en la imposibilidad de cumplir con las mismas.

CUESTIONES PLANTEADAS POR EL SR. PELÁEZ:

3 ¿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?

3.1 Regla General

Todos los contratos se rigen por el principio *pacta sunt servanda*, cuyo significado literal es "lo pactado obliga", este principio se encuentra recogido en nuestra normativa en el artículo 1.091 CC, en virtud del cual, las partes se encuentran obligadas a cumplir todo lo pactado en virtud de un contrato conforme a la voluntad de las partes. Por lo tanto, el mencionado artículo obliga a las partes no solo al cumplimiento de lo pactado, sino también a todas las consecuencias que sean conformes a la buena fe, el uso y la ley (ex Art. 1.258 CC).

3.2 El contrato de opción de compra

El contrato de opción de compra carece de regulación específica en nuestro Ordenamiento Jurídico, pero ha sido reconocido y conformado por nuestra jurisprudencia. *"Por virtud del llamado contrato de opción, una de las partes atribuye a la otra un derecho que le permite decidir, dentro de un periodo de tiempo y unilateralmente, la eficacia de un determinado*

⁹ Fundamento de derecho quinto de la STS de 31 de octubre de 2006

¹⁰ *Idem*

contrato proyectado en sus elementos esenciales"¹¹ estos elementos esenciales se encuentran recogidos en el artículo 1.261 CC y son (i) consentimiento de los contratantes, (ii) objeto cierto que sea materia de contrato y (iii) causa de la obligación que se establezca. Por lo tanto, el contrato de opción "*en su esencia, no es más que una modalidad de precontrato, es una promesa unilateral de venta aceptada*"¹² pudiendo, por lo tanto, definirse como un contrato preparatorio del contrato de compraventa. De este contrato nace la obligación para el concedente de mantener la cosa inalterada hasta que el optante ejercite, o no, la opción, siendo este ejercicio un derecho nacido del contrato de opción en favor del optante.

3.3 Posibilidad de reducir el precio de la opción

A tenor de lo expuesto en los dos apartados anteriores, las partes deberán estar a lo dispuesto en el contrato, por lo que, si estipularon alguna cláusula en la que se estableciera que en caso de alteración sustancial de las circunstancias el contrato seguiría vigente en los mismos términos, nada se podría hacer. No obstante, como el supuesto planteado no dice nada al respecto, entendemos que no se acordó cláusula alguna de estas características.

Hasta el día de hoy, la jurisprudencia se ha mostrado muy restrictiva a la hora de aplicar la *Rebus* en general y especialmente en los contratos de opción de compra por ser considerados éstos como contratos de tracto único. No obstante, la jurisprudencia deja abierta la puerta a aquellos contratos de tracto único con ejecución diferida de la obligación. Sentencias como la Sentencia del Tribunal Supremo 1048/2000, de 15 de noviembre ("**STS 1048/2000**") o la Sentencia del Tribunal Supremo 197/2007, de 1 de marzo ("**STS 197/2007**"), afirman que la aplicación de la *Rebus* en los contratos de tracto único es posible (pese a tener que ser más restrictivos a la hora de aplicarla), siempre que la ejecución de la obligación sea diferida.

También es cierto que nuestro Tribunal Supremo en una Sentencia tan reciente como la 156/2020, de 6 de marzo de 2020 ("**STS 156/2020**"), ha manifestado sus dudas respecto a la aplicabilidad de la *Rebus* en contratos de corta duración. En tal sentido, su afirmación: "*[...]la 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*"¹³. En cualquier caso, dicha Sentencia, muy

¹¹ DÍEZ-PICAZO L., y GULLÓN A. *SISTEMA DE DERECHO CIVIL. EL CONTRATO EN GENERAL. LA RELACIÓN OBLIGATORIA*. Vol. 2, Ed. 11, Tecnos, Madrid. 2016, p. 66

¹² *Idem*

¹³ Fundamento de derecho cuarto de la STS 156/2020, de 6 de marzo

criticada por la doctrina: "*Con la actual crisis socio-sanitaria y económica va a resultar imposible que esta sentencia de 6 de marzo no quede sujeta a una crítica prospectiva [...]. Es desde esta crítica prospectiva donde se observa, con claridad, la inoportunidad de esta sentencia, restrictiva de la aplicación de la cláusula rebus, en un contexto social y económico que ya está en modo rebus*"¹⁴, no cierra la puerta a la aplicación de la *Rebus* a contratos de tracto único con ejecución diferida, como admitía la jurisprudencia antes citada. En consecuencia, no creemos que el mero hecho de que nuestro contrato de opción de compra tenga un plazo de ejercicio de sólo dos meses (clarísimamente corto plazo) sea un óbice fundamental a la hora de la eventual aplicación de la *Rebus*, máxime cuando la citada Sentencia se publica escasos días antes de la entrada en vigor del estado de alarma el cual crea una situación completamente nueva que nunca antes había tenido que ser prevista por nuestro Alto Tribunal.

Dejando de lado esta última Sentencia, debemos plantearnos si las condiciones o requisitos para la posible aplicación de la *Rebus* se cumplen. Si bien es cierto que el riesgo que la COVID-19 suponía el día 7 de marzo (fecha en la que se concede al Sr. Peláez el derecho de opción de compra) era conocido, nadie podría razonablemente augurar que las consecuencias que iba a tener a nivel mundial iban a alcanzar las cotas a las que llegó. El propio Gobierno de la nación, en el RD 463/2020 califica las circunstancias provocadas por la pandemia como "extraordinarias", por lo tanto, la primera condición exigida para la aplicabilidad de la *Rebus*, es decir, la alteración extraordinaria de las circunstancias queda, en nuestra opinión, cumplida. Como hemos dicho, las consecuencias que la pandemia ha generado en la sociedad y en la economía, ya no solo a nivel nacional, sino también a nivel internacional, no podían ser previsibles por nadie, pues lo que comenzó como una epidemia, como puede ser la del ébola en 2013, se ha convertido no solo en la mayor pandemia del Siglo XXI, sino también en la que puede ser la mayor crisis sanitaria y económica de los últimos cien años (cuando se produjo al final de la Primera Guerra Mundial la mal llamada gripe española). Es por ello, que la alteración en las circunstancias, en las que el contrato de opción de compra fue suscrito,

¹⁴ ORDUÑA MORENO, FJ., *CLÁUSULA REBUS. STS 156/2020, DE 6 DE MARZO. DISTINCIÓN ENTRE CONTRATO DE "LARGA Y CORTA DURACIÓN". UNA CALISIFICACIÓN CARENTE DE RANGO O DE CATEGORIZACIÓN APLICATIVA: INOPORTUNA Y FUERA DE CONTEXTO SOCIAL*. Revista de Derecho vLex – Núm 191, Abril 2020

producida como consecuencia de la pandemia, no solo ha sido extraordinaria, sino que también ha sido completamente imprevisible. Por otro lado, como informó al Sr. Peláez un especialista del mercado inmobiliario, el precio de las viviendas en la zona cayó, desde la fecha del contrato de opción, un treinta por ciento (30%) debido a la crisis provocada por la COVID-19. Además de esto, ha perdido a todos sus potenciales clientes, siendo estos la base de su negocio, pues sin arrendatarios no hay arrendamiento, o, mejor dicho, en el supuesto de no haber tenido arrendatarios, jamás habría celebrado el contrato de opción de compra con la promotora. Por lo tanto, queda demostrado, que los requisitos mencionados en el apartado 2.1 *ut supra* para la aplicación de la *Rebus* se cumplen en su totalidad.

Es cierto que en los contratos de opción de compra, al ser considerados contratos de tracto único, la aplicación de la *Rebus* resulta difícilmente aplicable, sin embargo, en el caso que se nos plantea, el cumplimiento de parte de las obligaciones no se produce en el momento de celebrar el contrato de opción de compra, sino que ésta queda diferida en el plazo de dos meses, plazo de ejercicio de la opción (pues el concedente debe mantener la cosa inalterada durante este plazo y el optante tiene que satisfacer el precio acordado para la adquisición de los inmuebles), es por ello que el contrato al que nos venimos refiriendo deber ser considerado como un contrato de tracto único con cumplimiento diferido, y por lo tanto, como se ha dicho anteriormente y conforme a la jurisprudencia examinada, ser susceptible de revisión aplicando la *Rebus*.

3.4 Conclusión

El Sr. Peláez lo que busca mediante la aplicación de la *Rebus* no es la resolución del contrato, sino una revisión del precio pagado para adquirir la opción, es decir, la prima, así como eventualmente el precio de ejercicio de esta. Desde nuestro punto de vista, dado que los tres requisitos necesarios para la aplicación de la *Rebus* (los cuales hemos mencionado a través de la STS 333/2014) se cumplen categóricamente (las circunstancias han sido alteradas de manera extraordinaria e imprevisible sumado a la desproporción que sufrirá el Sr. Peláez a la hora de comprar las viviendas, pues el precio se ha visto reducido en un treinta por ciento (30%), y sus potenciales clientes han desaparecido y con ellos la base sobre la que se sustentaba el contrato), el contrato ante el que nos encontramos pese a ser de tracto único, es de ejecución diferida, y en todo momento media la buena fe del optante, pues como hemos dicho, el objetivo es revisar

el contrato, no extinguirlo, la *Rebus* podría ser aplicada, pues las circunstancias que rodearon la formalización del contrato no son las mismas que las actuales, cumpliendo, por lo tanto, con las exigencias jurisprudenciales para su aplicación. Además, en lo que a normativa internacional se refiere, nos encontramos con los PECL, explicados en el apartado 2.1, que, a nuestro juicio, suponen una confirmación a nivel de Derecho Europeo que debería ser tomado en consideración por cualquier Tribunal Nacional que revisase la aplicación o no de la *Rebus* en un eventual litigio sobre nuestro contrato. Desconocemos si el contrato de opción de compra incorpora expresamente los PECL o si no somete su regulación a un Ordenamiento Jurídico específico. Asumimos que no es el caso, pero si lo fuera, la aplicación de los PECL sería imperativa y por tanto el caso del Sr. Peláez sería todavía más claro.

Si bien es cierto que, como se ha dicho, la jurisprudencia se ha mostrado del todo restrictiva a la hora de aplicar la *Rebus*, alegando que la misma rompe con el principio de *pacta sunt servanda*, poco a poco está siendo más aceptada su aplicación, como puede comprobarse desde la crisis económica de 2008, quedando demostrado, entre otras, en la mencionada STS 333/2014. Basándonos en esto, los Juzgados y Tribunales, en el marco en el que nos encontramos actualmente, deberían flexibilizar la aplicación de la *Rebus*, entendiendo que la misma no rompe con el principio de *pacta sunt servanda*, sino que es un instrumento mediante el cual pueden cumplirse infinidad de contratos únicamente mediante una modulación, equitativa, de las obligaciones que de ellos nacen.

4 ¿Tiene derecho a reducir el precio del ejercicio de la opción, dada la extraordinaria caída de los precios en el mercado?

Esta cuestión está íntimamente enlazada con la anterior, por lo que nos remitiremos a muchos de los argumentos antes expuestos en lo que a explicación se refiere.

4.1 Análisis de la cuestión

Como se ha comentado en el apartado 3 anterior, las circunstancias no han sido solo imprevisibles, sino que además revisten el carácter de completamente extraordinarias, como puede desprenderse del propio tenor literal del preámbulo del RD 463/2020, "*Las*

*circunstancias extraordinarias que concurren [...]*¹⁵ y que causan además una desproporción desorbitante en los intereses del Sr. Peláez. La caída de un treinta por ciento (30%) en los precios de la vivienda (acreditado por un experto en el mercado inmobiliario) es una consecuencia directa de la situación surgida por la crisis sanitaria, y que frustra en gran medida la base sobre la que se fundaba el negocio realizado. Que el precio de la vivienda caiga de semejante manera en apenas un mes, puede y debe ser considerado como una desproporción desorbitante que afecta significativamente al negocio celebrado entre ambas partes. Como se ha señalado anteriormente, la cláusula *Rebus* resultaría de aplicación por concurrir los requisitos jurisprudenciales que se exigen para la misma y además por encontrarnos ante un contrato, que, si bien es de tracto único, su cumplimiento ha sido diferido para un momento futuro¹⁶, pues puede entenderse que el objeto del contrato no es otro que el de firmar una futura compraventa sobre las viviendas, y la obligación que nace del mismo queda diferida en el plazo de dos meses.

Por otro lado, la STS 333/2014, se refiere a la excesiva onerosidad como requisito para aplicar la *Rebus* estableciendo que "*la excesiva onerosidad refleje un substancial incremento del coste de la prestación, o bien, en sentido contrario, que la excesiva onerosidad represente una disminución o envilecimiento del valor de la contraprestación recibida*"¹⁷, como hemos dicho antes el precio de las viviendas ha caído un treinta por ciento (30%), por lo tanto, en el caso planteado, la excesiva onerosidad se encuadraría en la segunda hipótesis señalada por el Magistrado Orduña, es decir, una disminución en el valor de la contraprestación recibida (en nuestro caso, las viviendas).

4.2 Conclusión

Nos encontramos de nuevo ante la tesitura de aplicar una cláusula moduladora de los contratos sobre la cual la jurisprudencia se muestra restrictiva. Sin embargo, como hemos dicho en la cuestión anterior, las circunstancias que rodean el caso en el que nos encontramos son del todo nuevas, necesitando, de manera urgente, la adopción de medidas para lograr un cumplimiento, aunque no sea completo, de los contratos. Dado que, una vez más los requisitos

¹⁵ Preámbulo 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

¹⁶ ORDUÑA MORENO, FJ. MARTÍNEZ VELENCOSO, LM, op cit. p. 84

¹⁷ Fundamento de derecho segundo de la STS 333/2014 op. cit.

jurisprudenciales desarrollados, entre otras por la STS 333/2014 para la aplicabilidad de la *Rebus* se cumplen (como mencionamos en los apartados anteriores), los tribunales deberían flexibilizar la utilización de esta medida moduladora. Por las razones expuestas tanto en el apartado tercero como en el que hemos analizado ahora, la *Rebus* podría resultar de aplicación para modular el precio del ejercicio de la opción, ajustando el mismo a un precio, que, si bien no es obligatorio que sea el actual de mercado, debe ser ajustado al mismo, y que por supuesto, sea satisfactorio para ambas partes.

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

5.1 Norma general

Como hemos dicho, el contrato de opción de compra no dispone de regulación alguna en nuestro Ordenamiento Jurídico, siendo, por lo tanto, un contrato de creación jurisprudencial. En este sentido, una posible extensión del plazo de la opción vendrá dada por la voluntad de las partes, teniendo éstas que acordarlo en los supuestos en que esta necesidad se dé.

5.2 Análisis de la cuestión planteada

El Gobierno de la nación ha publicado dos Reales Decretos, el RD 436/2020, antes mencionado, y el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el RD 463/2020 ("**RD 537/2020**"). En la disposición adicional cuarta del RD 463/2020, se establece la suspensión de los plazos de caducidad y prescripción durante el plazo de vigencia del estado de alarma y sus consiguientes prorrogas, por otro lado, en el artículo 10 del RD 537/2020, se establece que la mencionada suspensión queda finalizada con fecha 4 de junio de 2020. Si bien es cierto que los mencionados Reales Decretos no hacen referencia a que clase de acciones y derechos afectarán estas medidas pues el tenor literal de la disposición adicional cuarta del RD 463/2020 es el siguiente: "*la suspensión de los plazos de prescripción y de caducidad de cualesquiera acciones y derechos mientras dure el estado de alarma y sus vigente prorrogas*"¹⁸, la opinión generalizada de la doctrina y de los profesionales del derecho es que únicamente aplican a los plazos procesales y administrativos, por lo que las obligaciones contractuales privadas quedarían excluidas del ámbito de aplicación

¹⁸ Disposición adicional cuarta 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

de los mismos. Por todos, Carlos De Los Santos: "*La mencionada Disposición Adicional Cuarta se refiere a la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos. Sin embargo, dicha suspensión no menciona, y por tanto, no debería afectar, a priori, a los plazos contractuales que se hayan previsto para el cumplimiento de las obligaciones que las partes de un contrato puedan haber asumido*"¹⁹

Por ello, debemos plantearnos cuáles son las medidas oportunas para lograr una extensión del plazo del ejercicio de la opción. Como se decía en el apartado 5.1 *ut supra*, el mismo se deja a la voluntad de las partes, no obstante, en nuestro caso, una de las partes, el concedente, se niega a extender el plazo de la opción, amenazando al Sr. Peláez con la pérdida de la misma y de la prima pagada en el caso de que no ejercite la opción de compra en la fecha fijada. El Sr. Peláez dispone de dos opciones para ampliar el plazo de la opción, una de ellas es la invocación de la cláusula *Rebus*, y la otra es invocar la fuerza mayor.

En ambos casos es importante señalar, que el Sr. Peláez, a diferencia de la promotora inmobiliaria ha actuado en todo momento de buena fe, pues pese a las circunstancias actuales, quiere, modulando el contrato celebrado, perfeccionar el mismo, mientras que la otra parte, pese a que hay un cambio flagrante en las circunstancias, que perjudican notablemente al optante, se niega a cambiar las condiciones del contrato.

Lo que pretende el Sr. Peláez, como se viene diciendo, es una modificación pactada del contrato debido a las extraordinarias circunstancias acaecidas como consecuencia del estado de alarma, es más, debido a la declaración del mismo, se restringe la movilidad de todas las personas dentro del territorio nacional, excepto a aquellas que dispongan de justificación suficiente, caso que no es el nuestro. Por lo tanto, al Sr. Peláez, pese a querer ejercitar la opción de compra en el lugar y fecha señalados, le es absolutamente imposible por causas ajenas a su voluntad (el Sr. Peláez ha manifestado que carece de personas de confianza en las Islas Canarias a las que otorgar un poder para ejercitar la opción de compra y perfeccionar la compraventa). Para poder aplicar la fuerza mayor, es necesario que, como se ha dicho, la situación sea extraordinaria, inevitable o imprevisible, en nuestro caso, como hemos venido

¹⁹ DE LOS SANTOS. C., COVID-19: LOS PLAZOS CONTRACTUALES PARA EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO QUEDAN, DE POR SÍ, SUSPENDIDOS CON EL ESTADO DE ALARMA. https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/covid-19-los-plazos-contractuales-para-el-cumplimiento-de-obligaciones-no-quedan-de-por-si

diciendo, la situación provocada por la pandemia cumple estos requisitos establecidos por la STS de 31 de octubre de 2006, además, por otro lado, es necesario que al agente que se disponga a hacer uso de ella no se le pueda imputar el cambio de circunstancias, aplicando esto a nuestro caso, no podría imputársele al Sr. Peláez la situación acaecida por la pandemia, cumpliéndose por lo tanto con lo estipulado por la SAP 226/2018. Llegados a este punto, es importante señalar que la aplicación de la fuerza mayor únicamente es posible en obligaciones de dar o hacer, quedando excluidas, por lo tanto, las obligaciones pecuniarias, tal y como señala la Sentencia del Tribunal Supremo 266/2015, de 19 de mayo ("**STS 266/2015**"), en la que se expone que "*deviene necesario, pues, diferenciar entre la imposibilidad sobrevenida de cumplir la prestación, que sólo afecta a las obligaciones de entregar una cosa o de hacer, pero no a las deudas pecuniarias*"²⁰ y "*la doctrina otorga a las deudas pecuniarias una fisonomía jurídica especial [...] No se les puede aplicar a ellas la imposibilidad sobrevenida de la prestación por tratarse de una obligación genérica al existir siempre el dinero como tal*"²¹. En nuestro caso, pese a que tanto el contrato de opción de compra como la futura compraventa, se traducen en obligaciones pecuniarias, lo que se está solicitando en este caso es una modificación del plazo, argumentando un cambio sustancial e imprevisible de las circunstancias, y no una reducción en el precio, por lo que esta excepción de no aplicabilidad de la fuerza mayor no nos afecta en tanto que lo que se pide nada tiene que ver con el dinero sino con una imposibilidad, la cual es ajena a la voluntad del optante, de poder ejercitar su derecho de opción de compra en el plazo inicialmente pactado.

Para el caso de aplicación de la *Rebus*, me remito a lo ya explicado en los apartados 3 y 4 *ut supra*

5.3 Conclusiones

Una vez analizadas y explicadas las distintas alternativas con que cuenta el Sr. Peláez para ampliar el plazo de ejercicio de la opción, podemos concluir que puede invocar tanto la fuerza mayor como la *Rebus* para ampliar el plazo de la opción, dado que los requisitos para la aplicación de la *Rebus* como se ha dicho repetidamente, quedan, en principio cumplidos, y la situación acaecida por la pandemia podría enmarcarse en lo que la SAP 226/2018 denomina

²⁰ Fundamento de derecho séptimo, párrafo quinto de la STS 266/2015, de 19 de mayo

²¹ *idem* párrafo séptimo

"situaciones catastróficas semejantes", y además, como hemos mencionado, la situación es del todo extraordinaria e imprevisible, siendo la extraordinariedad y la imprevisibilidad notas características de la fuerza mayor, tal y como se expone en la STS 31 de octubre de 2006. No obstante, la aplicación o no de estas dos figuras requiere, en caso de negativa de la contraparte, de intervención judicial, por lo que nuestra recomendación al Sr. Peláez sería el envío de un burofax a la promotora dentro del plazo de la opción manifestando su deseo de ejercitar la misma, y en el supuesto de que la promotora rechace el ejercicio por encontrarse fuera de plazo, recurrir a los Tribunales, como sucede en la Sentencia del Tribunal Supremo 738/2016, de 21 de diciembre ("**STS 738/2016**") en la que se establece que si el optante manifiesta su derecho de ejercicio de la opción, el concedente no tiene más remedio que perfeccionar el contrato de compraventa. En nuestro caso, como decíamos, el Sr. Peláez debería notificar fehacientemente al concedente su voluntad de ejercitar la opción incluyendo la imposibilidad de hacerlo en la fecha límite pactada por imposibilidad fáctica y gubernativa. Por todo ello, en nuestra opinión, los Tribunales deberían fallar a su favor. Además, en este caso, y como se verá más adelante, cabe también la posibilidad de que la notaría pueda rechazar la firma del contrato de compraventa en la fecha señalada, quedando por lo tanto aplazado el mismo por una circunstancia ajena a ambas partes.

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

6.1 Artículo 1.124 CC

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha establecido los requisitos que deben concurrir para que pueda procederse a la resolución del contrato mediante la acción resolutoria contemplada en el artículo 1.124 CC, entre otras La Sentencia del Tribunal Supremo 237/1994, de 21 de marzo de 1994 ("**STS 237/1994**") establece los requisitos para la aplicación de la acción resolutoria contemplada en el artículo 1.124 CC: "*(i) la existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron, (ii) la reciprocidad de las prestaciones en el mismo, así como su exigibilidad, (iii) que una de las partes haya incumplido de forma grave las que le incumbían[...], (iv) que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una conducta de éste [...], (v) que quien ejercita esta acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían*"²². Analizando los requisitos establecidos jurisprudencialmente, podemos

²² Fundamento de derecho tercero, párrafo primero de la STS 237/1994, de 21 de marzo de 1994

comprobar que el primero de ellos se cumple, pues existe un vínculo contractual entre el concedente y el optante, al suscribir ambos un contrato de opción de compra. En cuanto al segundo requisito, su análisis es más controvertido, pues como hemos dicho anteriormente, el contrato de opción de compra únicamente despliega obligaciones hacia el concedente, quedando libre de ellas el optante, y por lo tanto la naturaleza del mismo es de carácter unilateral, no obstante, al existir el pago de una prima, la doctrina del Tribunal Supremo considera que el contrato de opción adquiere la condición de contrato bilateral, como puede observarse, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Supremo 1004/1993, de 29 de octubre ("**STS 1004/1993**"), según la cual *"es cierto que el contrato de opción de compra tiene un carácter unilateral en la generalidad de los supuestos, y cuando se asigna un precio a la opción se le configura como bilateral, esto es la posibilidad de que se pueda establecer un precio individualizado, lo que se denomina prima"*²³, por lo tanto, al tratarse, como se ha demostrado de un contrato bilateral, se cumple el segundo de los requisitos que la STS 237/1994 establece para la aplicación del artículo 1.124 CC. Sin embargo, los requisitos tercero y cuarto no se cumplen, pues, ninguna de las partes ha cometido un incumplimiento de sus obligaciones, el optante ha abonado el pago de la prima y el concedente ha mantenido la cosa durante el plazo del ejercicio de la opción, por último, el último de los requisitos si que se cumple, pues es el Sr. Peláez quien demandaría, y como hemos dicho no ha realizado ningún incumplimiento de sus obligaciones.

6.2 Teoría de la base del negocio

La teoría de la desaparición de la base del negocio ha sido explicada en el apartado 2.2 *ut supra*. En la situación en la que nos encontramos, es importante señalar que la base del negocio del Sr. Peláez era la adquisición de viviendas para su posterior arrendamiento a personas de nacionalidad china. Debido a la situación excepcional en la que nos encontramos, no solo han caído un treinta por ciento (30%) los precios de las viviendas, sino que además los potenciales arrendatarios del Sr. Peláez han desaparecido, por lo tanto, se cumple con lo que el Alto Tribunal exige en la STS 333/2014, *"la finalidad económica primordial del contrato, ya sea expresamente prevista, o bien derivada de la naturaleza o sentido del mismo, se frustra o se torna inalcanzable"*²⁴ es decir, la finalidad última del contrato se ha perdido. Por otro lado, se

²³ Fundamento de derecho segundo de la STS 1004/1993, de 29 de octubre

²⁴ Fundamento de derecho segundo, párrafo quinto, STS 333/2014 op. cit

cumple con los requisitos previamente mencionados para la aplicabilidad de esta teoría, pues existe una alteración sustancial de las circunstancias bajo las cuales se celebró el contrato, las mismas provocan un perjuicio significativo a una de las partes, la cual no puede ser obligada a aceptarlas y, como es evidente, no se puede reprochar al Sr. Peláez la alteración de las circunstancias, por ser estas extraordinarias, imprevisibles y, además, producidas a nivel mundial.

6.3 Conclusión

Como hemos mencionado en el apartado 6.1 *ut supra*, el Sr. Peláez no puede solicitar la resolución del contrato con base en el artículo 1.124 CC, dado que no se cumplen dos de los cinco requisitos que se exigen jurisprudencialmente para el mismo. Por otro lado, el fin de la teoría de la desaparición de la base del negocio no es el de resolver el contrato, sino modificar el mismo, adaptándolo a las nuevas circunstancias de tal manera que el mismo no resulte perjudicial para ninguna de las partes, solamente en aquellos casos en los que las partes no lleguen a un acuerdo, como es el caso en el que nos encontramos, podrá optarse por la resolución del contrato, la cual será dictada por un Juez.

Desde un punto de vista legal, pese a que el Sr. Peláez puede optar a la resolución del contrato de opción de compra mediante la teoría de la desaparición de la base del negocio, nuestra recomendación es no intentar resolver el mismo, sino intentar adaptarlo, de buena fe, a las actuales circunstancias, pues creemos que el coste que le supondría resolver el contrato, es más gravoso en términos económicos y de tiempo que el intentar modificar el mismo. Todo ello sin perjuicio de que, en caso de negativa de la contraparte, pueda solicitarse la resolución del contrato mediante la mencionada teoría pues como dice la mencionada STS 333/2014 la finalidad del contrato se torna inalcanzable, al haber desaparecido los potenciales clientes del Sr. Peláez, o frustrada, al haber caído un treinta por ciento (30%) los precios de la vivienda y como consecuencia, en caso de que el Sr. Peláez consiga nuevos arrendatarios, estos solicitarán una reducción del precio del alquiler similar a la rebaja de los precios de las viviendas.

7 ¿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?

7.1 Regla general

A modo introductorio, debemos saber cuál sería la situación del Sr. Peláez en caso de no comparecencia en una situación normal. En primer lugar, habría que comprobar si en el contrato de opción hay alguna cláusula en la que se establezcan consecuencias en caso de un incumplimiento (como puede ser la no comparecencia pactada entre las partes), en este caso, la parte que se viese afectada por la no comparecencia podría hacer uso del artículo 1.124 CC, explicado en el apartado 6.1 *ut supra*. No obstante, el mencionado artículo no solo contempla la resolución del contrato, sino que también puede utilizarse para obligar a la parte incumplidora a cumplir con las obligaciones derivadas de la relación contractual. Además, la parte perjudicada, podría reclamar una indemnización por daños y perjuicios en virtud del artículo 1.106 CC derivada de una responsabilidad civil contractual del artículo 1.101 CC. Todo ello sería de aplicación a la no comparecencia del concedente o a la no comparecencia del optante en caso de que este último hubiese confirmado el ejercicio de la opción.

7.2 Fuerza mayor

Como ya se ha mencionado en apartados anteriores, la situación acaecida por la pandemia de la COVID-19 tiene el carácter de excepcional y, además de esta excepcionalidad, era, como se ha ido analizando, completamente imprevisible.

En primer lugar, las partes deberán estar a lo dispuesto en el contrato, en función del principio *pacta sunt servanda*, no obstante, dado que en el supuesto planteado no se hace mención a que las partes hubiesen acordado la manera de actuar en caso de situaciones imprevisibles y excepcionales, se entiende que no hay pacto alguno sobre ello. De este modo, dado que el Sr. Peláez en ningún momento ha actuado de mala fe, y se cumple, como se ha demostrado anteriormente, con los requisitos establecidos para la aplicabilidad de la fuerza mayor, el mismo podría valerse de este mecanismo para ampliar el plazo y evitar así la no comparecencia a la firma de la escritura pública. De esta forma, una vez que el Sr. Peláez invoque la fuerza mayor, para lo cual alegará el carácter imprevisible, excepcional, y la imposibilidad, no solo sobrevinida para acudir a la firma del documento de compraventa, sino también gubernativa,

dado que la prohibición de viajar viene dada por un Real Decreto (RD 463/2020), la fecha podrá ser aplazada, por lo menos, durante la vigencia de las prohibiciones referentes al transporte de ciudadanos. Todo ello sin perjuicio de que posteriormente un juez, si se da el caso, pueda intervenir y valorar si las circunstancias en las que se invoca la fuerza mayor son las adecuadas o no.

7.3 Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

El día 15 de marzo de 2020 la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ("**DGSJFP**") emitió una instrucción sobre la adopción de medidas que garanticen la adecuada prestación del servicio notarial. En concreto, en la mencionada Instrucción se establece, entre otras cuestiones, que "*Dadas las restricciones a la libertad deambulatoria establecidas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma solo será obligatorio atender aquellas actuaciones de carácter urgente, así como las que determine el Gobierno. El notario se abstendrá de citar a interesado para actuaciones que no revistan dicho carácter*"²⁵ por lo tanto, el objetivo de esta Instrucción es limitar las firmas en notarías a las estrictamente necesarias. Si bien es cierto que la mencionada Instrucción hace referencia a aquellas actuaciones de carácter urgente, no define cuales son las que revisten esta naturaleza, dejando la urgencia como un término jurídico indeterminado, por lo que será cada notario quien deberá valorar caso por caso si revisten el mencionado carácter de urgencia y, por consiguiente, si tiene que citar a los interesados para llevar a cabo la firma. Para el caso que se nos plantea, el notario de Madrid, D. Ignacio Gomá Lanzón expone en un artículo publicado lo siguiente: "*se impone una llamada al sentido común, inevitable cuando manejamos conceptos jurídicos indeterminados. Hemos de valorar la urgencia en función de nuestra capacidad de mantener entornos sanitarios seguros, dando prioridad a aquellas actuaciones más urgentes, aplazando o poniendo en segundo lugar las menos urgentes, y posponiendo las nada urgentes*"²⁶ , por lo tanto, como veníamos diciendo serán los propios notarios quienes entren a valorar si el asunto a tratar es urgente o no, y en caso de no serlo, aplazarán la fecha fijada para la firma.

²⁵ Instrucción Segunda de la instrucción de la dirección general de seguridad jurídica y fe pública de 15 de marzo de 2020 sobre la adopción de medidas que garanticen la adecuada prestación del servicio público notarial.

²⁶ GOMÁ LANZÓN. I, LA FUNCIÓN NOTARIAL EN TIEMPOS DEL CORONA: QUÉ SON ACTUACIONES URGENTES. [La función notarial en tiempos del Corona: qué son actuaciones urgentes. - Hay Derecho \(expansion.com\)](http://Lafuncionnotarial.com)

7.4 Conclusión

Como se ha comentado, en primer lugar, y siguiendo la Instrucción de la DGSJFP mencionada, deberá ser el propio notario quien decida si el contrato de compraventa reviste el carácter de urgente o si por el contrario no lo es y hay que posponer la mencionada firma, en este sentido, *"en lo que llevamos de tiempo de estado de alarma estamos constatando que el otorgamiento en escritura pública de contratos de compraventa de inmuebles no se está tratado como una actuación de carácter urgente, salvo en casos muy excepcionales. Por ejemplo, en aquellos casos donde los compradores ya han vendido y entregado previamente su anterior vivienda y precisan firmar urgentemente la escritura de compraventa para tomar posesión del nuevo inmueble y evitar quedar sin hogar"*²⁷, por lo tanto, si únicamente están dotando a los contratos de compraventa del carácter urgente en estos casos, el contrato que iban a firmar el Sr. Peláez y la promotora el 7 de mayo de 2020 muy probablemente no tendrá esa consideración de urgencia y será pospuesto por el notario. Esto significa que la situación del Sr. Peláez no cambiaría en absoluto, al ser el propio notario quien aplaza la fecha de firma.

En caso de que el notario decida que el contrato de compraventa si que reviste el carácter de urgente, el Sr. Peláez, como hemos dicho, podrá invocar la fuerza mayor para el aplazamiento de la fecha de la firma, pues como hemos venido diciendo a lo largo del informe las circunstancias actuales revisten el carácter de extraordinario, cumpliendo los requisitos establecidos en la STS de 31 de octubre de 2006 y pudiendo ser enmarcados además en lo establecido por la SAP 226/2018, pues la situación acaecida por la pandemia ha sido del todo imprevisible. Además, podría alegar la activación de la fuerza mayor en que le es imposible viajar debido a las restricciones en lo que a movilidad se refiere, siendo estas restricciones previsibles como consecuencia de la pandemia, pero del todo inevitables, siendo este uno de las notas características de la fuerza mayor según se desprende de la mencionada STS de 31 de octubre de 2006.

²⁷ STERN. E, RÁMIREZ BECKER. D Y GARCÍA. I, LOS CONTRATOS DE ARRAS Y DE OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLES: REPERCUSIONES DEL ESTADO DE ALARMA. [LOS CONTRATOS DE ARRAS Y DE OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLES: REPERCUSIONES DEL ESTADO DE ALARMA | SCWP Schindhelm](#)

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

8.1 Arrendamiento de larga duración

Los contratos de arrendamiento de larga duración, son considerados como contratos de tracto sucesivo, por lo tanto, y a diferencia del contrato de opción de compra, que es de tracto único, la aplicación de la *Rebus*, es más permisiva, aunque sigue siendo restrictiva.

Como se ha mencionado en apartados anteriores, se han de cumplir una serie de requisitos para la invocación de la *Rebus* que quedan explicados en la STS 333/2014. Como mencionamos en el apartado 3.3 *ut supra*, en el caso del Sr. Peláez se cumplen, y por ello la *Rebus* resultaba de aplicación para modular el precio de la opción. En el caso de los arrendamientos de larga duración es importante conocer si se pactó una cláusula reguladora de la renta de manera periódica pues, la jurisprudencia del Tribunal Supremo entiende que en esos casos no resultaría de aplicación la *Rebus* al poder adaptarse la renta al cambio de las circunstancias de manera periódica, tal y como queda plasmado en la Sentencia del Tribunal Supremo 243/2012, de 27 de abril ("**STS 243/2012**"). Sin embargo, dado que el supuesto planteado no hace mención alguna a la existencia de esta cláusula, la entenderemos por no puesta. En este sentido, el Tribunal Supremo, tras el estallido de la crisis económica de 2008, se muestra favorable a la aplicación de la *Rebus* basándose en lo expuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo 820/2013, de 17 de enero ("**STS 820/2013**") "*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 provocar [...] una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo*"²⁸, bajo este precepto, el Alto Tribunal, en su Sentencia 591/2014, de 15 de octubre ("**STS 591/2014**"), concedió la aplicación de la *Rebus* para modificar un contrato de arrendamiento, que había devenido ruinoso como consecuencia del estallido de la crisis económica, fallando lo siguiente: "*Que por aplicación de la doctrina jurisprudencial relativa a la cláusula rebus sic stantibus, procede la modificación del contrato [...] en el sentido de*

²⁸ Fundamento de derecho tercero, párrafo quinto de la STS 820/2013, de 17 de enero

*reducir la renta anual un 29% respecto de la renta vigente*²⁹. Por lo tanto, una posible reducción de la renta tendrá que ser declarada, como se ha dicho antes, por vía judicial. En este sentido, es significativo el gran número de autos y decisiones de Juzgados de Primera Instancia aceptando la aplicación de la doctrina de la *Rebus* a contratos de arrendamiento como consecuencia de la pandemia³⁰

8.2 Real Decreto-Ley 11/2020

La cuestión planteada por el Sr. Peláez deja abierta la posibilidad de que adquiriera más de una vivienda, por lo que podría entrar en juego lo establecido por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a la COVID-19 ("**RD 11/2020**"). Esta normativa establece una serie de medidas en lo que arrendamientos se refiere siempre que arrendador y arrendatario cumplan una serie de requisitos.

8.2.1 Arrendatario:

Tal y como se desprende del articulado del RD 11/2020, el arrendatario deberá encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica, teniendo que cumplir de manera conjunta los siguientes requisitos:

- Que el arrendatario pase a estar en situación de desempleo, ERTE o que haya reducido su jornada laboral por motivos de cuidados u otras circunstancias similares y que por esa situación, el conjunto de ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de las medidas no alcance el límite de 3 x IPREM³¹, y
- Que la renta del arrendamiento sumada a los gastos y suministros básicos sea igual o superior al treinta y cinco por ciento (35%) de los ingresos netos de la unidad familiar.

²⁹ Fallo de la STS 591/2014, de 15 de octubre

³⁰ Por todos: Auto del Juzgado de Primera Instancia de Valencia 256/2020 de 25 de junio. Auto del Juzgado de Primera Instancia de Benidorm 162/2020 de 7 de julio. Auto del Juzgado de Primera Instancia de Madrid 473/2020 de 25 de septiembre

³¹ Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, mecanismo utilizado para la concesión de ayudas, subvenciones o subsidio de desempleo.

8.2.2 Arrendador:

Para que al arrendador se le pueda exigir alguna de las medidas contempladas en el mencionado RD 11/2020, debe ser:

- Empresa o entidad pública de vivienda, o
- Un gran tenedor, entendiéndose por tales a aquellos arrendadores que posean más de diez viviendas o una superficie construida de 1.500 metros cuadrados.

Es importante decir que estas medidas única y exclusivamente podrán aplicarse en aquellos casos en que la vivienda objeto de arrendamiento tenga la consideración de vivienda habitual, y cuando se cumplan los requisitos mencionados en los apartados 8.2.1 y 8.2.2. Las medidas que establece el mencionado RD 11/2020, son una moratoria en el pago de la renta arrendaticia, o una reducción del cincuenta por ciento (50%) de la renta. En el caso del arrendatario, no creemos que se cumplan los requisitos establecidos, aunque se solicita una reducción en el precio de la renta, no argumenta que sea por falta de liquidez o encontrarse en situación de vulnerabilidad, sino que directamente invoca la cláusula *Rebus*. Además, parece ser que las viviendas serían adquiridas por ciudadanos chinos para "retirarse" en las Islas Canarias, pero nada se dice de si mantendrían sus viviendas en China y éstas serían meramente segundas viviendas. Sin embargo, aún si el arrendatario cumpliera con los requisitos, el arrendador no lo hace, pues no se trata de una empresa o entidad pública, y no puede ser considerado gran tenedor, pues, aunque adquiriese todas las viviendas, no serían más de diez, y al tratarse de viviendas unifamiliares, no consideramos que lleguen en su totalidad a los 1.500 metros cuadrados exigidos.

8.3 Conclusión

Como se ha expuesto, el cliente chino no podría solicitar ninguna de las medidas dispuestas en el RD 11/2020 por no cumplirse los requisitos establecidos en el mismo, por lo que únicamente quedaría la opción de reducir la renta mediante la *Rebus*.

Como se ha dicho, la jurisprudencia a raíz de la crisis económica de 2008, se muestra más permisiva a la hora de aplicar la *Rebus* para modificar los contratos, siempre y cuando se cumplan los requisitos para su utilización. A tenor de lo expuesto, esos requisitos se dan en su totalidad, y si consideramos que el contrato de arrendamiento de larga duración tiene el carácter

de tracto sucesivo, y existe un precedente en el que la *Rebus* fue aplicada por no existir cláusulas de actualización del precio del arrendamiento (como parece ser el caso que nos ocupa), los Tribunales muy probablemente aceptarían la aplicación de la *Rebus* para modular el precio de la renta en base a las circunstancias actuales, demostrativo de ello es la multitud de jurisprudencia menor reciente, que ha sido citada en el apartado 8.1 *ut supra*, que, a raíz de la pandemia, se muestra favorable a ello.

CUESTIONES RELACIONADAS AL VIAJE DE CELEBRACIÓN DEL SR. PELÁEZ

9 INTRODUCCIÓN

El Sr. Peláez, reservó el día 7 de marzo de 2020 unos vuelos para el día 6 de abril con destino Palma de Mallorca, además de alquilar un vehículo a la compañía de alquiler de coches Hertz y reserva, con pago anticipado, una habitación de hotel desde el día 6 de abril de 2020 hasta el 19 de abril de 2020. Con motivo de la declaración del estado de alarma, se prohíbe la movilidad de ciudadanos sin causa justificada, sin perjuicio de ello, el vuelo no ha sido cancelado, y la compañía de alquiler de vehículos sigue abierta, pero, por el contrario, el hotel cierra. Ante esta situación, el Sr. Peláez acude a nosotros para plantearnos distintas cuestiones.

CUESTIONES PLANTEADAS POR EL SR. PELÁEZ:

10 ¿Tiene el Sr. Peláez derecho a resolver su contrato de transporte aéreo? En caso afirmativo, ¿Tiene derecho a la devolución inmediata del precio anticipado y a rechazar el bono que le ofrece la compañía, y en que términos?

10.1 Derecho de resolución de contrato

En primer lugar, debemos tener en cuenta el principio *lex specialis derogat generali*, es decir, en caso de existencia de conflicto entre la ley general (normas civiles ordinarias) y la ley especial (RD 11/2020), prevalece esta última aplicando el criterio de especialidad.

En este sentido, el RD 11/2020, establece en su artículo 36 el derecho que asiste a consumidores y usuarios a resolver determinados contratos sin que haya penalización alguna por su parte. A este respecto, el apartado primero del mencionado artículo 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, resultasen de imposible cumplimiento, el consumidor y usuario tendrán derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días*³², por lo tanto, el Sr. Peláez, teniendo en cuenta que el plazo para pedir la resolución comienza a contar desde que se produzca la imposible ejecución del contrato, el Sr. Peláez, a fecha 5 de abril de 2020 se encuentra dentro del plazo para solicitar la resolución del contrato de transporte aéreo, puesto que la imposible ejecución del contrato se produciría el día 6 de abril de 2020 (fecha en que tiene previsto volar a Palma de Mallorca). No obstante, la propuesta de resolución, tal y como se indica en el mencionado artículo 36. *"únicamente 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"*³³, por lo tanto, la empresa de transporte aéreo deberá revisar el contrato para poder ofrecer una posible solución que restaure la reciprocidad de intereses. Sin embargo, el consumidor en ningún momento está obligado a aceptar la propuesta.

Por otro lado, es cierto que el vuelo no ha sido cancelado, por lo que la compañía podría argumentar que, al no estar cancelado el vuelo, el Sr. Peláez no tiene derecho a la resolución del contrato. No obstante, el Ministerio de Consumo, el 3 de abril de 2020, publicó un documento en el que se exponen los derechos que asisten a los consumidores y usuarios ante la situación provocada por el COVID-19. En este texto, el apartado primero hace referencia a la cancelación de vuelos debido a la expansión del coronavirus, estableciendo que *"los pasajeros aéreos que se hayan visto afectados [...] por las prohibiciones de vuelo establecidas por el Gobierno de España, [...] tienen derecho a información, asistencia y reembolso o transporte alternativo"*³⁴. Por lo tanto, pese a que el vuelo no haya sido cancelado, debido a que el Sr. Peláez se ha visto afectado por las prohibiciones del Gobierno, tiene derecho a la resolución del contrato y al posterior reembolso de las cantidades abonadas.

³² Artículo 36 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

³³ Artículo 36 Real Decreto-Ley 11/2020. op. cit

³⁴ Ministerio de Consumo. DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS ANTE LA SITUACIÓN PROVOCADA POR EL CORONAVIRUS (COVID-19)

10.2 Devolución inmediata y rechazo del bono

El apartado segundo del artículo 36 del RD 11/2020 establece que *"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"*³⁵ dado que la imposibilidad de viajar del Sr. Peláez viene derivada de las medidas adoptadas por el Gobierno para frenar la expansión del virus, y no como consecuencia de una decisión propia, tiene derecho a la devolución de las cantidades abonadas. Como se mencionaba en el apartado anterior, la compañía aérea debe ofrecer un método de compensación a los pasajeros que no puedan viajar, uno de estos métodos es mediante el otorgamiento de un bono sustitutorio al reembolso, no obstante, no hay obligación por parte del consumidor o usuario de aceptarlo.

10.3 Conclusión

Siguiendo lo establecido en el artículo 36 del RD 11/2020, el Sr. Peláez tiene derecho a la resolución del contrato de transporte aéreo debido a la imposibilidad de viajar como consecuencia de las restricciones establecidas por medio de la declaración del estado de alarma, siempre y cuando dicha petición de resolución se realice dentro del plazo establecido en el mencionado artículo.

Por otro lado, en cuanto a la devolución del importe satisfecho, si bien es cierto que tiene derecho a reclamarla, la misma no será inmediata, pues el mencionado artículo establece un plazo de 14 días para el abono del importe, realizando dicho abono en las mismas condiciones en las que se efectuó. Como hemos dicho, la compañía aérea tiene la posibilidad de ofrecer, como alternativa al reembolso, un bono sustitutivo, sin embargo, el Sr. Peláez no está en la obligación de aceptar el mismo, pues si bien es cierto que es un requisito previo para poder proceder a la resolución del contrato de transporte aéreo, el mismo es una alternativa, no una obligación, por lo que el Sr. Peláez podrá optar por el reembolso completo de las cantidades satisfechas en el momento de contratar los billetes de avión.

³⁵ Artículo 36 Real Decreto-Ley 11/2020 op. cit

11 ¿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?

11.1 Resolución del contrato

Como hemos dicho en el apartado 10.1 anterior, mediante el RD 11/2020, el Gobierno estableció una serie de alternativas para los consumidores y usuarios que se hayan visto afectados por las limitaciones y prohibiciones establecidas a raíz de la expansión de la COVID-19. En concreto el artículo 36 del RD 11/2020, establece que los consumidores y usuarios tendrán derecho a solicitar la resolución del contrato de prestación de servicios suscrito. Como ya hemos dicho, el Sr. Peláez se encuentra dentro del plazo de 14 días establecido para solicitar la resolución del contrato. Además, en este caso, el hotel ha cerrado, por lo que no podrá argumentar, como en el caso anterior, que sigue prestando servicios. Por lo tanto, sí está facultado para solicitar la resolución del contrato, y el hotel deberá reembolsar las cantidades pagadas.

11.2 Devolución mediante bono

Si bien es cierto que el hotel, según el artículo 36.1 del RD 11/2020, está facultado para proponer alternativas al reembolso de las cantidades pagadas, como pueden ser vales de reembolso, fechas alternativas, bonos, etc., en ningún caso puede obligar al consumidor o usuario a aceptar dichas ofertas, pues, tal y como se desprende del mencionado artículo "*las propuestas de revisión podrán abarcar, entre otras, el ofrecimiento de bonos [...] que en todo caso quedarán sometidos a la aceptación por parte del consumidor o usuario*"³⁶.

11.3 Conclusión

Como se ha dicho, el Sr. Peláez tiene derecho a la devolución del precio pagado de manera anticipada, no obstante, esta devolución no será inmediata, pues el mencionado artículo 36 del RD 11/2020 otorga un plazo de 14 días para la devolución de los importes pagados. Por otro lado, en cuanto al ofrecimiento del bono, el hotel está facultado para proponerlo como alternativa al reembolso, pero en ningún caso estará facultado para obligar al consumidor a su aceptación, disponiendo éste de un plazo de 60 días para aceptarlo o no, una vez transcurrido el mencionado plazo sin respuesta por parte del consumidor se entenderá por rechazada la propuesta de revisión.

³⁶ Artículo 36 Real Decreto-Ley 11/2020 op. cit

12 ¿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 de cancelación?

12.1 Resolución

Al tratarse el contrato suscrito de un contrato de prestación de servicios, aplicarán los mismos requisitos mencionados en los apartados anteriores en lo que a la resolución del contrato se refiere, esto es, lo establecido en el artículo 36 del RD 11/2020 explicado *ut supra*.

12.2 Reembolso

En cuanto al reembolso, si bien es cierto que se pactaron comisiones en caso de cancelación, estas no contemplaban que la pandemia podría ocasionar esta situación. El apartado cuarto del documento publicado por el Ministerio de Consumo (mencionado *ut supra*), establece que "*el usuario tendrá derecho a resolver el contrato sin penalización alguna*"³⁷, por lo tanto, pese a que se hayan pactado comisiones de cancelación estas no tendrán efecto, pues no puede penalizarse al usuario por solicitar la resolución del contrato, teniendo, esta resolución, implícito el reembolso de las cantidades pagadas.

No obstante, podríamos considerar las mencionadas comisiones como penalizaciones en caso de desistimiento, siendo por lo tanto nulas según establecido en el artículo 68 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 ("**Ley 1/2007**").

No obstante, si que es cierto que, pese a que los importes deberán ser satisfechos de la misma forma en la que se desembolsaron, el prestador del servicio tiene derecho a descontar de estos los gastos ocasionados por el reembolso siempre que estén debidamente desglosados.

12.3 Conclusión

Como se ha expuesto, el Sr. Peláez tiene derecho a solicitar, de nuevo, la resolución del contrato de alquiler de vehículo, pese a que la compañía siga operando, por los mismos razonamientos expuestos en el apartado 10.1. Para el caso de la devolución, si bien es cierto que las comisiones no aplicarán debido a que no se puede penalizar al consumidor, la empresa prestadora de servicios

³⁷ Ministerio de Consumo. op. cit

estará facultada para descontar del reembolso aquellos gastos que le surjan como consecuencia del mismo, siempre y cuando estén debidamente desglosados.

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

13.1 Ley de consumidores y usuarios

En el supuesto de que no se hubiese creado por el Gobierno una normativa especial, el Sr. Peláez debería estar a lo establecido en la Ley 1/2007. Esta ley contempla en los artículos 68 y siguientes tanto el desistimiento de la relación contractual como los pasos, requisitos, consecuencias, etc., en caso de que se realice el desistimiento. El artículo 68, contempla el derecho que asiste al consumidor y usuario de desistir del contrato. Puesto que en los contratos no se establece nada en relación al derecho de desistimiento del consumidor, siguiendo el artículo 71.3 de la Ley 1/2007 el plazo para el ejercicio de desistimiento será de 12 meses, contados a partir de la expiración del plazo inicial de 14 días establecido en el apartado 2 del mencionado artículo. Este desistimiento deberá hacerse por escrito, sin estar sujeto a formalidad alguna según se desprende del artículo 70 de la mencionada Ley. En el caso de que se ejercite el derecho de desistimiento, las partes tienen derecho a la restitución de las prestaciones realizadas cumpliendo así con lo dispuesto en los artículos 1.303 y 1.308 CC. Una vez ejercitado el desistimiento, el empresario está obligado a devolver las sumas satisfechas en el plazo de 14 días, sin demoras (ex Art. 76 Ley 1/2007), correspondiéndole a éste la carga de la prueba en relación al cumplimiento del plazo. Por último, como se establece en el artículo 79 de la Ley 1/2007, no cabrá indemnización por parte del consumidor en caso de desistimiento.

13.2 Fuerza mayor

Puesto que hay un cambio flagrante de las circunstancias en las que se suscribieron los distintos contratos de prestación de servicios, el Sr. Peláez, en ausencia del RD 11/2020, podría acudir a la fuerza mayor, pues debido a las medidas adoptadas mediante el RD 463/2020, se le imponen una serie de restricciones en lo que a movilidad se refiere, frustrando la finalidad de los contratos suscritos. Es por ello, que el Sr. Peláez deberá invocar la fuerza mayor para solicitar la resolución de los contratos, alegando las prohibiciones establecidas, siendo, por

otro lado, potestad de los Tribunales, aplicarla o no tanto para modificar como para resolver los contratos suscritos.

13.3 Conclusión

Como se ha dicho, al Sr. Peláez le asiste el derecho de desistimiento contemplado en la Ley 1/2007, por lo que, en ausencia del RD 11/2020, estaría protegido frente a las prohibiciones establecidas por el RD 463/2020. En este caso, dispondría de un plazo de 12 meses y 14 días para proceder a la notificación formal del ejercicio de desistimiento, puesto que no hay información relativa a ello en los contratos suscritos, una vez realizada la mencionada notificación, el empresario dispondrá de un plazo de 14 días para reembolsar las cantidades satisfechas, sin poder en ningún caso penalizar al consumidor por ejercitar su derecho al desistimiento.

Por otro lado, el Sr. Peláez podría invocar la fuerza mayor para resolver los contratos, no obstante, debido a la necesaria intervención de un juez para decidir si es aplicable o no, es recomendable que únicamente se utilice esta vía en caso de que no pueda resolver el contrato mediante la Ley 1/2007.

14 Conclusiones a todas las cuestiones planteadas en relación a (i) el Contrato de Opción de Compra y (ii) el Viaje de celebración del Sr. Peláez.

La situación acaecida por la irrupción de la pandemia provocada por la COVID-19 es completamente nueva y por lo tanto desconocida por todos, provocando que no existan precedentes que nos puedan guiar a la hora de determinar las posibles consecuencias jurídicas que puedan surgir como consecuencia de la crisis sanitaria. Por lo tanto, las respuestas ofrecidas para las distintas cuestiones planteadas por el Sr. Peláez no pueden tener la consideración de automáticas o unívocas. Es por ello, que para hacer frente a la situación de incertidumbre en la que nos encontramos, en materia contractual habrá que estar, en primer lugar, al articulado específico de los contratos para determinar si existen procedimientos pactados por las partes para afrontar esta situación. En ausencia de ellos, y ahora más que nunca, deberá primar la buena fe entre las partes para resolver las posibles disputas atendiendo a la intención de cada una de las partes, y siempre partiendo de las estipulaciones de cada contrato en concreto.

Dicho lo anterior, nos ratificamos en todas y cada una de las conclusiones a las que hemos llegado respecto a cada uno de los apartados/cuestiones planteadas en este informe, las cuales, por supuesto, sometemos a cualesquiera otras fundadas en mejor derecho.

BIBLIOGRAFÍA

A. Legislación

Extranjera

Principios de Derecho Europeo de los Contratos

Nacional

DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS ANTE LA SITUACIÓN PROVOCADA POR EL CORONAVIRUS (COVID-19). Ministerio de Consumo

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil

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 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 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.

B. Jurisprudencia

Tribunal Supremo

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil). Sentencia núm 1004/1993, de 29 de octubre de 1993. Número de Recurso: 3120/1990

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil). Sentencia núm 237/1994, de 21 de marzo de 1994. Número de Recurso: 732/1991

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil) Sentencia núm 1048/2000, de 15 de noviembre de 2000. Número de Recurso: 3270/1995

Tribunal Supremo (Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo) Sentencia de 31 de octubre de 2006. Número de Recurso: 3952/2002

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil) Sentencia núm 197/2007, de 1 de marzo de 2007. Número de Recurso: 822/2000

Tribunal Supremo (Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo) Sentencia de 12 de marzo de 2008. Número de Recurso: 4143/2005

Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) Sentencia núm 243/2012, de 27 de abril de 2012.
Número de Recurso: 1628/2008

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil) Sentencia núm 820/2013, de 17 de enero de 2013.
Número de Recurso: 1579/2010

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil). Sentencia núm 333/2014, de 30 de junio de 2014.
Número de Recurso: 2250/2012

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil. Sentencia núm 591/2014, de 15 de octubre de 2014.
Número de Recurso: 2992/2012

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil). Sentencia núm 266/2015, de 19 de mayo de 2015.
Número de Recurso: 721/2013

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil). Sentencia núm 738/2016, de 21 de diciembre de 2016. Número de Recurso: 3302/2014

Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil). Sentencia núm 156/2020, de 6 de marzo de 2020.
Número de Recurso: 2400/2017

Audiencia Provincial

Audiencia Provincial de Asturias (Sección 4ª). Sentencia núm 226/2018, de 6 de abril de 2018.
Número de Recurso: 137/2018

Juzgado de Primera Instancia

Juzgado de Primera Instancia de Valencia (Nº 1). Auto núm 256/2020 de 25 de junio de 2020.
Número de Recurso: 505/2020

Juzgado de Primera Instancia de Benidorm (Nº 2). Auto núm 162/2020 de 7 de julio de 2020.
Número de Recurso: 601/2020

Juzgado de Primera Instancia de Madrid (Nº 81). Auto núm 473/2020 de 25 de septiembre de 2020.
Número de Recurso: 473/2020

C. Doctrina Administrativa

Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de marzo de 2020 sobre la adopción de medidas que garanticen la adecuada prestación del servicio público notarial.

D. Obras Doctrinales

ARNAU MOYA. F., "Lecciones de Derecho Civil II Obligaciones y Contratos". Tema 5: El Incumplimiento de las Obligaciones. Publicaciones de la Universitat Jaume I. Castellón. 2008. p.88

DÍEZ-PICAZO. L., Y GULLÓN. A., "Sistema de derecho civil. Teoría general del contrato. La relación obligatoria en general". Las relaciones obligatorias en particular, Capítulo 22: Imputabilidad de la lesión y responsabilidad. Vol. 2, Ed. 4, Tecnos, Madrid. 1984, p. 275

DÍEZ-PICAZO L., y GULLÓN A. "Sistema de derecho civil. El contrato en general. La relación obligatoria" Capítulo 4: La formación del contrato Vol. 2, Ed. 11, Tecnos, Madrid. 2016, p. 66

ORDUÑA MORENO, FJ Y MARTÍNEZ VELENCOSO, LM "La moderna configuración de la cláusula Rebus Sic Stantibus" Capítulo II: La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales en el derecho español. La Cláusula "Rebus Sic Stantibus". Ed 2, Civitas, Thomson Reuters, Madrid, 2017, p. 84

ORDUÑA MORENO, FJ Y MARTÍNEZ VELENCOSO, LM "La moderna configuración de la cláusula Rebus Sic Stantibus" Capítulo V: La moderna configuración de la cláusula "Rebus Sic Stantibus". Tratamiento jurisprudencial y doctrinal de la figura. Ed 2, Civitas, Thomson Reuters, Madrid, 2017, p. 166

E. Artículos

DE LOS SANTOS. C., COVID-19: Los plazos contractuales para el cumplimiento de obligaciones no quedan, de por sí, suspendidos con el estado de alarma. Disponible en: https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/covid-19-los-plazos-contractuales-para-el-cumplimiento-de-obligaciones-no-quedan-de-por-si

Guías Jurídicas Wolter Kluwer: "Fuerza mayor". Disponible en https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFljTAAAUMjc3NDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA4q2LTjUAAAA=WKE

GOMÁ LANZÓN. I, "la función notarial en tiempos del corona: qué son actuaciones urgentes" disponible en [La función notarial en tiempos del Corona: qué son actuaciones urgentes. - Hay Derecho \(expansion.com\)](#)

ORDUÑA MORENO, FJ., Cláusula Rebus. STS 156/2020, de 6 de marzo. distinción entre contrato de "larga y corta duración". Una clasificación carente de rango o de categorización aplicativa: inoportuna y fuera de contexto social. Revista de Derecho vLex – Núm 191, Abril 2020. Disponible en <https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:ES/STS+156%2F2020/WW/vid/842771774>

STERN. E, RÁMIREZ BECKER. D Y GARCÍA. I, "Los contratos de arras y de opción de compra de inmuebles: repercusiones del estado de alarma" disponible en [LOS CONTRATOS DE ARRAS Y DE OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLES: REPERCUSIONES DEL ESTADO DE ALARMA | SCWP Schindhelm](#)