



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

# TRABAJO FINAL DEL MÁSTER DE ACCESO A LA ABOGACÍA

CARLA TEIXIDÓ PERICH

Especialidad Derecho Civil

Tutor: José Antonio Calleja

Madrid

CURSO 2020/2021

## RESUMEN

La crisis pandémica global provocada por el virus bautizado como COVID-19, que surgió en China a finales del 2019 y que se expandió progresivamente a nivel mundial durante los siguientes meses, ha afectado negativamente a gran parte de la población del Planeta y a los aspectos políticos, económicos y sociales de cada país. España ha sufrido una intrusión sustancial del mencionado virus, afectando, entre otras muchas áreas, a las relaciones contractuales civiles existentes entre individuos o empresas, al deber enfrentarse a dificultades para afrontar las obligaciones de los contratos o, incluso, a la imposibilidad de cumplir con las mismas. Este proyecto analizará un caso práctico en el que se plantean diversas cuestiones relativas a cómo se han visto afectados una gran variedad de contratos (tanto estrictamente civiles como de contratos enmarcados en el contexto de consumidores y usuarios) suscritos por el protagonista poco antes de la declaración de Estado de Alarma en España, las cuales se resolverán en forma de informe jurídico según la normativa y la línea jurisprudencial vigente durante el periodo de resolución.

**Palabras clave:** Contrato de Opción; Contrato de Compraventa; Contrato de Arrendamiento; Consumidores y Usuarios; *Rebus Sic Stantibus*; Fuerza Mayor; Notario

## ÍNDICE DE ABREVIATURAS

- Alto Tribunal / TS:** Tribunal Supremo
- CC:** Código Civil
- LEC:** Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil
- Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios:** 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
- Núm:** Número
- Real Decreto 463/2020:** Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19
- Real Decreto 476/2020:** Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020
- Real Decreto 492/2020:** Real Decreto 492/2020 de 24 de abril, por el que se prorroga el estado de alarma declarada por el Real Decreto 463/2020
- Real Decreto-ley 11/2020:** Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19
- Rebus:** Rebus Sic Stantibus
- Sr.:** Señor
- STS:** Sentencia del Tribunal Supremo
- SSTS:** Sentencias del Tribunal Supremo
- TEAC:** Tribunal Económico Administrativo Central
- TJUE:** Tribunal de Justicia de la Unión Europea

## ÍNDICE

<b>1. OBJETO Y HECHOS DEL CASO.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Objeto.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Hechos .....</b>	<b>6</b>
1.2.1 <i>Las partes .....</i>	6
1.2.2 <i>Contexto fáctico.....</i>	7
<b>2. CUESTIONES A RESOLVER CONTRATACIÓN CIVIL.....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 La posibilidad de reducción del precio de la opción de compra.....</b>	<b>9</b>
2.1.1 <i>Razonamiento teórico.....</i>	9
2.1.2 <i>Conclusión.....</i>	20
<b>2.2 La posibilidad de reducir el precio del ejercicio de la opción de compra.....</b>	<b>24</b>
2.2.1 <i>Razonamiento teórico.....</i>	24
2.2.2 <i>Conclusión.....</i>	26
<b>2.3 El derecho a una extensión del plazo al ejercicio de la opción de compra ....</b>	<b>28</b>
2.3.1 <i>Razonamiento teórico.....</i>	28
2.3.2 <i>Conclusión a la aplicación o no de la fuerza mayor.....</i>	30
<b>2.4 La posibilidad de resolver el contrato de opción de compra .....</b>	<b>35</b>
2.4.1 <i>Razonamiento teórico.....</i>	35
2.4.2 <i>Conclusión y otras posibilidades .....</i>	37
<b>2.5 Incomparecencia ante el notario y posibles alternativas.....</b>	<b>42</b>
2.5.1 <i>Razonamiento teórico.....</i>	42
2.5.2 <i>Conclusión con todas las opciones posibles .....</i>	43
<b>2.6 Posibilidad de invocar la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> para una rebaja del precio de alquiler.....</b>	<b>49</b>
2.6.1 <i>Razonamiento teórico.....</i>	49
2.6.2 <i>Conclusión.....</i>	52

<b>3. CUESTIONES A RESOLVER CONSUMIDORES Y USUARIOS.....</b>	<b>55</b>
<b>3.1 Resolución de contrato de transporte aéreo, devolución del precio anticipado y rechazo del bono.....</b>	<b>55</b>
3.1.1 <i>Razonamiento teórico</i> .....	55
3.1.2 <i>Conclusión</i> .....	57
<b>3.2 Derecho a la devolución del precio de la reserva de hotel y lo relativo a una posible negociación de la devolución del precio mediante un bono .....</b>	<b>62</b>
3.2.1 <i>Razonamiento teórico</i> .....	62
3.2.2 <i>Conclusión</i> .....	64
<b>3.3 Resolución del contrato de alquilar de vehículo y reembolso de lo pagado ..</b>	<b>68</b>
3.3.1 <i>Razonamiento teórico</i> .....	68
3.3.2 <i>Conclusión</i> .....	71
<b>3.4 Aplicación de las normas civiles ordinarias por inexistencia del Real Decreto Ley 11/2020 .....</b>	<b>73</b>
<b>4. CONCLUSIONES .....</b>	<b>77</b>
<b>5. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>79</b>
<b>5.1 Webgrafía y artículos .....</b>	<b>79</b>
<b>5.2 Resoluciones y sentencias .....</b>	<b>87</b>
<b>5.3 Cuerpos legales.....</b>	<b>88</b>

## 1. OBJETO Y HECHOS DEL CASO

### 1.1 Objeto

La finalidad del presente proyecto de fin de Máster es resolver en forma de informe jurídico las cuestiones planteadas de un caso determinado relacionado con aspectos del área jurídico-privada, civil. En concreto, el caso puede dividirse en dos partes: la primera, la cual consiste de seis cuestiones, se focaliza en temas relacionados con el contrato de opción, de compraventa y de arrendamiento. La segunda parte, con cuatro cuestiones a resolver, se enmarca dentro del área de consumidores y usuarios. A lo largo del trabajo se elaborará un informe jurídico con un total de diez cuestiones para ser entregado al hipotético cliente que acude a nuestro despacho el 5 de abril de 2020 en busca de nuestra ayuda en medio de una crisis pandémica mundial provocada por el virus conocido como COVID-19, exponiendo los siguientes hechos.

### 1.2 Hechos

#### 1.2.1 Las partes

A continuación, se exhibe un esquema en el que se presentan las partes del caso:

- DON ANTONIO PELÁEZ (en adelante, el Sr. Peláez): es el protagonista del caso. Se trata de un astuto inversor madrileño que desea empezar un negocio con varios clientes chinos, comprando inmuebles localizados en las Islas Canarias y ofreciéndolos en régimen de arrendamiento a los anteriores.
- CIUDADANOS CHINOS: son los potenciales clientes del Sr. Peláez, con los que ya habido avanzadas negociaciones.
- EL LADRILLO DE PARAÍSO, S.L.: es la promotora con la que el Sr. Peláez se pone en contacto para comprar las viviendas en las Islas Canarias que, posteriormente, arrendará a los ciudadanos chinos.
- COMPAÑÍA AÉREA IBERIA: el Sr. Peláez contrata con esta compañía, de la que adquiere unos billetes para realizar un viaje con destino Palma de Mallorca.

- **COMPAÑÍA HERTZ:** compañía que tiene como objeto social el alquiler de vehículos, a través de la cual el Sr. Peláez alquila un coche para desplazarse durante su viaje.
- **LUJOSO HOTEL:** el Sr. Peláez realiza una reserva de una habitación en este hotel en el que se pretende alojar en su viaje de ocio.

### *1.2.2 Contexto fáctico*

El Sr. Peláez, interesado en emprender un negocio, descubre que muchos chinos desean retirarse en las Islas Canarias y decide negociar con 20 potenciales clientes de China. Para ello, decide ponerse en contacto con EL LADRILLO DEL PARAÍSO, S.L., promotora que colaborará para que el Sr. Peláez adquiera 10 de las 20 viviendas unifamiliares situadas en Tenerife tras ser terminada recientemente una maravillosa promoción.

La promotora concede el 7 de marzo de 2020 un derecho de opción de compra al Sr. Peláez durante dos meses, para que éste consiga financiación suficiente, fijándose el 7 de mayo de 2020 la firma de la escritura pública de compraventa en una notaría situada en Tenerife. El precio de la opción es de 1 millón de euros y el precio del ejercicio de la opción es de 10 millones de euros adicionales. La promotora, interesada en que el Sr. Peláez realice la compra de la mitad de las viviendas, hace un pequeño descuento a nuestro cliente ya que el coste real de cada vivienda es de 1,2 millones de euros.

Para celebrar el éxito de la transacción, el mismo 7 de marzo el Sr. Peláez reserva vuelos con Iberia para viajar a Palma de Mallorca el 6 de abril de 2020. Asimismo, alquila un vehículo en Hertz y reserva una habitación de hotel desde el 6 al 19 de abril, realizando el pago de forma anticipada. Cabe recalcar que consigue firmar contratos de arrendamiento para un plazo de 10 años con algunos de los clientes chinos para cinco de las diez viviendas.

Así las cosas, el 14 de marzo de 2020 se decreta el Estado de Alarma en España como consecuencia de la aparición del virus COVID-19, publicándose en el Boletín Oficial del Estado 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 la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Con esta crisis pandémica y sanitaria mundial, los precios de las viviendas caen un 30%

pero la promotora se niega a revisar el precio y las condiciones fijadas con anterioridad con el Sr. Peláez, así como a resolver el contrato de opción. De hecho, si el Sr. Peláez no comparece el 7 de mayo de 2020 en la notaría, perderá el derecho de compra, así como el precio de la opción que ya fue abonado, pero el artículo 7.1 del Real Decreto 463/2020 prohíbe los viajes a excepción de los que sean con fines justificados. Por otro lado, los clientes chinos desaparecen a excepción de uno que solicita una rebaja en el precio del alquiler de un 30%. Además, el Sr. Peláez no tiene muy claro cómo proceder en relación con el viaje a Palma de Mallorca.

En este contexto, el 5 de abril de 2020 el Sr. Peláez decide consultar a un abogado para poder resolver sus dudas.



## 2. CUESTIONES A RESOLVER CONTRATACIÓN CIVIL

### 2.1 La posibilidad de reducción del precio de la opción de compra

¿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?

#### 2.1.1 Razonamiento teórico

##### a. El contrato de opción

De forma preliminar a la resolución de esta cuestión, es necesario determinar si la opción es un contrato o un precontrato, para así fijar la aplicabilidad o no de la teoría civil de los contratos. Esta diferenciación tiene trascendencia a la hora de tratar diferentes cuestiones como, por ejemplo, los efectos de su incumplimiento o la resolución.

Existe una clara división entre los que consideran que se trata de un precontrato y los que consideran que se trata de un contrato. De hecho, incluso el propio Tribunal Supremo lo ha definido, en varias ocasiones, de distintas formas. En la STS de 22 de mayo de 1981 (RJ 1981\2087), por ejemplo, el Alto Tribunal se refiere a la opción como un contrato:

*“Que un detenido examen del documento privado suscrito entre las partes, en 21 junio 1971, claramente viene a evidenciar, **que la calificación de su naturaleza jurídica no puede ser otra que la de un contrato unilateral de opción de compra** referido al piso ático C de la finca sita en la calle de Fernández de la Hoz, núm. 58...” “...la cantidad recibida en este acto, para concluir en el quinto, que caso de que la operación no se llevase a efecto por culpa de don Victorino L. M., éste perderá las 25.000 ptas. que entrega en este acto; **contrato, casi literalmente reproducido, que demuestra palmariamente que lo que en el mismo se quiere convenir, es dar la demandada al actor un derecho de opción, - así concretamente se califica en el contrato-, para adquirir el piso que vive como inquilino**, bien para sí o para un tercero, previa la entrega de una cantidad en concepto de señal, estableciéndose posteriormente la forma de abono del precio y otorgándose la escritura a nombre de la persona que en ese momento designe el comprador...”*

No obstante, en la STS núm. 253/2010 23 de abril (RJ 2010/3546) se define, contrariamente a la sentencia mencionada anteriormente, como un precontrato:

*“El precontrato de opción es aquel por el que una de las partes atribuye a la optante el derecho de decidir la puesta en vigor de un contrato (normalmente, como en el presente caso, de compraventa) en un concreto plazo...”*

Como se puede ver, en el mismo Tribunal Supremo hay divergencias respecto del concepto del derecho de opción. En este contexto, se va a considerar para este informe que se trata de un **contrato**, por las siguientes razones.

El artículo 1.261 CC menciona los requisitos necesarios para la existencia de un contrato:

*“1.º Consentimiento de los contratantes.*

*2.º Objeto cierto que sea materia del contrato.*

*3.º Causa de la obligación que se establezca.”*

En el derecho de opción, el consentimiento entre los contratantes es innegable; En este caso, el Sr. Peláez y la Promotora consienten libre y voluntariamente. Asimismo, el derecho de opción también contiene un objeto cierto, en este caso, la Promotora concede un tiempo limitado al Sr. Peláez para que decida si ejercer o no la opción a cambio de una prima de 1 millón de euros. En cambio, el objeto del contrato de compraventa es la entrega de un bien a cambio de un precio. Finalmente, la causa del contrato de opción es precisamente conceder tiempo al optante, en este caso, para conseguir la financiación necesaria y así poder adquirir las viviendas, a diferencia de la causa del contrato de compraventa que, en el presente supuesto, es la transmisión de propiedad de las viviendas. Como se puede observar, tanto el objeto como la causa del contrato de opción son distintos del objeto y la causa del contrato de compraventa, por lo que, aunque se trate de un contrato suscrito con anterioridad al contrato de compraventa y exista cierta vinculación o relación, esto no significa que el primero no sea un contrato autónomo e independiente en sí mismo.

Después del análisis anterior y de acuerdo con la interpretación literal del artículo 1.261 CC, se considerará a lo largo del informe al derecho de opción como un contrato válido y eficaz.

Para poder contestar adecuadamente esta cuestión, es necesario definir el concepto de “**contrato de opción**”. Según define la Profesora Titular del Departamento de Derecho Civil de la UNED, Rosa Adelia Leonseguí Guillot<sup>1</sup>:

*“El contrato de opción, es un contrato sui generis con propia sustantividad y causa, oneroso o gratuito y consensual, por el que una de las partes (concedente) hace en favor de la otra parte (beneficiario u optante) una oferta irrevocable referida a un contrato final, válida durante un cierto plazo. El concedente queda vinculado, únicamente, al contrato proyectado y el optante adquiere el derecho preferente a decidir su definitiva conclusión. Entre sus características destacaremos, por sus consecuencias, su temporalidad en cuanto que el ejercicio del derecho de opción está sometido a un plazo de término, esto es a un lapso de tiempo que marca la vida de la opción.”*

Asimismo, al no aparecer regulado específicamente en el Código Civil, aunque tenga reconocido su aspecto registral en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario<sup>2</sup>, nos apoyaremos en nuestra jurisprudencia, como en las SSTS de 4 de abril de 1987 (RJ 1987/2489) y de 1 de diciembre de 1992 (RJ 1992/10244), con las que se puede llegar a una definición del contrato de opción parecida a la anterior, al definirlo como aquel en el que una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato, debiendo realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones<sup>3</sup>:

*“...aquel convenio por virtud del cual, una parte concede a la otra la facultad en exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato principal, que habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante, y constituyendo, por tanto, sus elementos principales, referidos a la opción de compra: la concesión al optante de la decisión unilateral respecto a la realización de la compra, el señalamiento del precio*

<sup>1</sup>Leonseguí Guillot, Rosa Adelia, 2012. *El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución de por el cambio o alteración de las circunstancias*. Página 315. Revista de Derecho de la UNED. Último acceso: 24 de octubre de 2020. <http://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/viewFile/11100/10628>

<sup>2</sup> Art. 14 RH: “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.”*

<sup>3</sup> Albiñana, Ignacio, 2004. *Consideraciones prácticas para un a mejor protección del contrato de opción de compra inscrito*. Artículos, Actualidad Jurídica Uría y Menéndez. Último acceso: 24 de octubre de 2020. <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1137/documento/art02.pdf?id=2022>

*estipulado para la futura adquisición, y la determinación del plazo para el ejercicio de la opción, sienta por el contrario elemento accesorio el pago de una prima... ” (STS de 4 de abril de 1987 y de 1 de diciembre de 1992).*

La Sentencia núm. 495/2001 de la Audiencia Provincial de Salamanca de 24 de octubre de 2001 (JUR 2001\332348) define el contrato de opción de compra y deja claros los requisitos del mismo, al versar sobre una controversia relativa a si se ejerció el derecho de opción dentro del plazo concedido:

*"...de aquí que, como también ha señalado la jurisprudencia, **las premisas de la opción son las siguientes: 1) 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 en la oferta de venta que, por el principal 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 o se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa,** al producirse con relación a éste el concurso del consentimiento exigido por la ley, sin que el optatario o concedente de la opción pueda hacer nada para frustrar su efectividad (SSTS. de 9 de octubre de 1.987, 8 de marzo de 1.991, 7 de marzo de 1.996 y 14 de febrero de 1.997, entre otras); por lo que los requisitos del contrato de opción han sido también configurados por la jurisprudencia, la cual establece, **aparte de los requisitos generales a toda actividad contractual, tres específicos: 1) la aceptación expresa del optante (STS. de 29 de marzo de 1.993); 2) la determinación del plazo durante el cual se puede ejercitar el derecho de opción (STS. de 18 de mayo de 1.993); y 3) la determinación exacta del precio y del objeto, así como el de perfección (SSTS. de 22 de septiembre de 1.993 y 15 de diciembre de 1.997).**"*

Una vez definido el contrato de opción, tanto desde la perspectiva doctrinal como desde la perspectiva jurisprudencial, a los efectos de responder a esta cuestión, es de interés clasificar este tipo de contrato según su tracto, ya sea de **tracto único o de tracto sucesivo**, para así posteriormente discutir la posible aplicación de la doctrina *Rebus Sic Stantibus*. De forma preliminar, no obstante, es necesario definir brevemente ambos conceptos. Tal y como señala Castán, jurista español, son contratos de tracto único aquellos en los que la ejecución es única o instantánea, lo que comporta el cumplimiento de una sola vez. No obstante, como apunta Mosset de Iturraspe, estos contratos admiten la ejecución inmediata o diferida, como sucedería con la compraventa, que puede estar sometida a una ejecución inmediata o puede hacerse a plazos, lo cual no la convierte en un contrato de trato sucesivo, si no que sigue siendo un contrato de tracto único con ejecución diferida. De otro modo, según Castán los contratos de tracto sucesivo son de

cumplimiento continuado o periódico en los que la ejecución implica una permanencia en el tiempo, como por ejemplo un contrato de arrendamiento<sup>4</sup>.

Una vez definidos los conceptos, se procederá a analizar la doctrina y diversas resoluciones para así concluir si el contrato de opción es de tracto único o sucesivo.

En virtud de la opinión de la doctrina mayoritaria de abogados civilistas, como Rosa Adelia Leonseguí Guillot, ya citada anteriormente<sup>5</sup>:

*“el contrato de opción no es un contrato de tracto sucesivo, sino de **tracto único** por el que una de las partes concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato que habrá de realizar en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones. El ejercicio tempestivo y correcto de la opción (esto es, dentro del plazo pactado) oportunamente notificado al concedente (dado su carácter recepticio) consuma y extingue el contrato de opción y en ese preciso instante nace y se perfecciona automáticamente el correspondiente contrato final sin que el concedente de la opción pueda hacer nada para frustrar su efectividad, pues en el contrato de opción el contrato definitivo está plenamente configurado y depende únicamente del optante que se perfeccione o no”*.

De la misma manera, Ignacio Albiñana señala que<sup>6</sup>:

*“el contrato de opción es un **contrato de tracto único**, siendo además unilateral en cuanto a las obligaciones que produce, así el Tribunal Supremo afirma que el derecho de opción, en virtud del cual se concede al optante la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta» realizada por el concedente de la opción, la cual es vinculante para el concedente, «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 concedente pueda hacer nada», pues basta para la perfección de la compraventa que el optante «le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción»*

<sup>4</sup> Recopilación de extractos de diversos autores. *Derecho civil II (derecho de obligaciones y contratos)*. Tema 8. Página 61. Asignatura RB07 Derecho Civil II. Plan 2002. Último acceso: 23 de noviembre de 2020.

[http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/5973/civil\\_2.pdf;jsessionid=18840622429C9F8C19DDDC353922FE81?sequence=1](http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/5973/civil_2.pdf;jsessionid=18840622429C9F8C19DDDC353922FE81?sequence=1)

<sup>5</sup> Leonseguí Guillot, Rosa Adelia, 2012. *El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución de por el cambio o alteración de las circunstancias*. Página 334 y ss. Revista de Derecho de la UNED N.10 2012. Último acceso: 24 de octubre de 2020. <http://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/viewFile/11100/10628>

<sup>6</sup> Albiñana, Ignacio, 2018. *La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias*. Actualidad jurídica Uría Menéndez. Último acceso: 24 de octubre de 2020. <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/5895/documento/art011.pdf?id=8347>

El TEAC, en su resolución núm. 5554/2008 de 23 de marzo de 2010<sup>7</sup>, resuelve un caso en el que debe acatar la diferenciación entre la concesión de una opción de compra y las prestaciones de tracto sucesivo, concluyendo que el contrato de opción de compra es de tracto único. Se dice que el interesado califica el contrato como de tracto sucesivo a los efectos de depararle las reglas de devengo previstas para este tipo de prestaciones, y, en consecuencia, considerar que el IVA se devenga a medida que se pagan los plazos pactados. En este contexto, el TEAC señala que:

*“Cabe plantearse, en consecuencia, si podemos hablar de prestaciones de tracto sucesivo, consistente dicha prestación en la prohibición de disponer durante un cierto tiempo.”*, concluyendo que:

*“La respuesta debe ser negativa. La diferencia entre las obligaciones transitorias y de tracto sucesivo estriba en que en las primeras la prestación ha de ser realizada en virtud de un acto aislado o de varios actos aislados, y que se extinguen tan pronto como dichos actos han sido cumplidos.*

*Por el contrario, son obligaciones de tracto sucesivo aquéllas que imponen al deudor actos de ejecución reiterada durante cierto tiempo. Son características de estos contratos:*

- a) Los actos de ejecución reiterada son iguales e idénticos entre sí, lo que los diferencia de las obligaciones múltiples (o compuestas) conjuntivas.*
- b) Dichos actos se repiten en el tiempo a lo largo de la duración del contrato.*

*Lo que distingue a las obligaciones de tracto único de las de tracto sucesivo no es, pues, la duración del contrato, o que la prestación deba ser cumplida en virtud de uno o de varios actos, sino que dichos actos son iguales y repetidos en el tiempo.*

*Así, un contrato de ejecución de obra es un contrato prolongado en el tiempo, y la prestación entraña una serie de actos de ejecución, pero no se trata de obligaciones de tracto sucesivo consistentes en la repetición en el tiempo de actos idénticos.*

*Por el contrario, en el contrato de arrendamiento, el arrendador cede el uso del inmueble al arrendatario cada día, y éste, por su parte, utiliza dicho inmueble, también, cada día durante la vigencia del contrato. Obsérvese que la prestación del arrendador coincide con el servicio recibido por el arrendatario.*

*Ello no ocurre en el contrato objeto de la reclamación, en el que la prestación que se espera de los contrayentes sea la de concurrir en cualquiera de los momentos que se encuentran dentro del límite temporal marcado en el contrato a la celebración del contrato de compraventa, y en las condiciones fijadas en aquél.*

*De la misma forma, y por seguir con el ejemplo sugerido por la entidad reclamante, en el contrato de arrendamiento la prestación consiste en la cesión del derecho de uso, si bien, el arrendador también se compromete, para poder hacer posible esa prestación, a no permitir el concurso de otros en dicho uso.*

*Desde un punto de vista económico, en los contratos de tracto sucesivo cada uno de los actos de ejecución en que consiste su objeto puede ser valorado individualmente,*

---

<sup>7</sup> TEAC. Resolución núm. 5554/2008 de 23 de marzo de 2010. Marginal 70058343. <https://global.economistjurist.es/BDI/emergentes/emergenterrteac.php?id=1485648>)

*refiriéndolo a un período de tiempo, al objeto de fijar la contraprestación y su forma de satisfacción.*

*Existe, pues, una relación directamente proporcional entre la duración del contrato del que se derivan prestaciones de tracto sucesivo y la contraprestación pactada. Es obvio que lo pagado por un arrendamiento dependerá del período a lo largo del cual se extienda, si bien por razones económicas y prácticas se pactan pagos parciales cuyo importe se halla, asimismo, en relación directamente proporcional al número de días que comprende cada período de percepción.*

**No sucede lo mismo en el contrato objeto de la reclamación. El precio que se paga en el momento de la firma de la escritura en la que se contiene esa opción no viene dado por el tiempo que media entre el otorgamiento de aquélla y la fecha límite para la celebración del contrato, ya que, en definitiva, el importe satisfecho cuando se celebre el contrato se considerará como un pago a cuenta de la compra. Se pacta un precio y unos plazos para su pago.**

**Es decir, que en el contrato de opción no existe una serie de actos de ejecución iguales y repetidos en el tiempo, sino una obligación (de no vender a terceros), que actúa como requisito cuyo concurso es necesario para el buen fin aquél, y que se pone al servicio de la prestación que se deriva del contrato, igual que ocurre en otros contratos en los que existe una serie de obligaciones que incumben a las partes para que las respectivas prestaciones puedan llegar a realizarse.”**

El Tribunal acaba concluyendo que: “**no comparte la calificación que hace el interesado del contrato como de tracto sucesivo** en el que la prestación consiste en la renuncia del dueño a la facultad de disponer, ya que tal prohibición, como se ha visto, no sólo no existe en estos términos, sino que no puede considerarse que constituya la prestación principal derivada del contrato. Por el contrario, este Tribunal mantiene que nos hallamos ante un contrato de prestación de servicios, produciéndose el devengo en el momento en el que la prestación (la concesión del derecho de opción preferente de compra) tiene lugar, que coincide con la fecha de otorgamiento de la escritura pública, con independencia de que se hayan pactado unos plazos para el pago de la prima acordada.”

Pudiera darse el caso de que algún civilista considerara que el contrato de opción es de tracto sucesivo. No obstante, según mi opinión y a la luz de la doctrina y jurisprudencia citada, el contrato de opción se ajusta a la definición de contrato de tracto único, al existir únicamente, al menos en este caso, un único pago, sin existir cumplimiento continuado o periódico alguno recurrente durante un período de tiempo.

#### **b. Teoría general de contratación y Rebus Sic Stantibus**

Después de haber definido el contrato de opción y de haberlo enmarcado dentro de los contratos de tracto único, faltaría definir la doctrina conocida en derecho español como

*Rebus Sic Stantibus* para poder concluir si el Sr. Peláez tiene derecho a una reducción del precio de la opción debido al cambio significativo de las circunstancias provocado por la aparición del virus y la consecuente declaración del Estado de Alarma.

En el derecho civil español rige el principio de vinculación contractual tal y como se prevé en el artículo 1.258 CC<sup>8</sup>. Igualmente, el artículo 1.091CC<sup>9</sup> transmite la idea de la fuerza contractual existente en los pactos entre las partes contratantes.

De la misma manera se puede citar el principio de derecho ***Pacta Sunt Servanda***. La STS núm. 244/2011 de 4 de abril de 2011 define este principio refiriéndose al contenido del fundamento jurídico segundo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba núm. 215/2006 del día 6 de octubre de 2006:

*"»Segundo.- Con carácter general, el artículo 1091 del Código Civil dispone que "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos". Por consiguiente, **la imperatividad del contrato no descansa en la voluntad de los contratantes, sino que resulta impuesta por el ordenamiento jurídico**, ya que lo acordado puede imponerse coactivamente a las partes si éstos no se someten voluntariamente a ello. Conforme a las sentencias del Tribunal Supremo de 26 de enero de 1981 y 9 de julio de 1986, la fuerza obligatoria del contrato deriva de la voluntad concurrente de las partes, inspirada en el principio "pacta sunt servanda", en aras del valor y eficacia de lo libremente estipulado, en servicio de la seguridad jurídica, de público interés para el mantenimiento del orden social y también del orden privado, que se basa en la eficacia de las relaciones que ligan a los ciudadanos..."*

No obstante, en ocasiones, en el marco de las relaciones contractuales puede surgir una alteración sobrevenida de las circunstancias que conlleva una ruptura del equilibrio entre las partes contratantes que convierte en excesivamente gravosa la prestación de una de las partes con respecto a la otra<sup>10</sup>. En este contexto, podría entrar en juego la regla *Rebus*

---

<sup>8</sup>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.

<sup>9</sup> Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos.

<sup>10</sup> Sánchez González, María Paz, 2011. *Alteraciones económicas y obligaciones contractuales: la cláusula "rebus sic stantibus"*, Tecnos, Madrid, 1990, página. 9, a través de *CRISIS ECONÓMICA Y CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS: ¿CAMBIO DE VÍA EN LA JURISPRUDENCIA RECIENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO?* Revista Aranzadi Doctrinal, nº3/2013 (junio). Cuatrecasas, Gonçalves Pereira. Último acceso: 24 de octubre 2020.



*Sic Stantibus*, al nacer ésta como un remedio para restablecer el equilibrio alterado. Cabe destacar que se trata de una regla de creación jurisprudencial; Fueron las SSTS de 14 de diciembre de 1940 (RJ 1940\1135) y de 17 de mayo de 1941 (RJ 1941/632) las que empezaron a admitir su aplicación y, posteriormente, la STS de 17 de mayo de 1957 (RJ 1957/2164) la admitió de forma innegable, estableciendo los siguientes requisitos<sup>11</sup>:

*“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 desorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones y c) que todo ello acontezca por la sobrevivencia de circunstancias realmente imprevisibles.”*

Sentencias más recientes como la STS núm. 64/2015 de 24 de febrero indican también las condiciones necesarias para proceder o no a la aplicación de la regla “*Rebus*”. La mencionada sentencia establece criterios básicos de delimitación:

- Base del negocio: el Alto Tribunal señala que se debe contrastar el alcance de la mutación o cambio respecto del sentido o finalidad del contrato y de la conmutatividad prestacional y excesiva onerosidad. En este sentido, se indica que desaparece la base del negocio cuando la finalidad económica primordial del contrato se frustra o es inalcanzable, cuando se destruye la conmutatividad (excesiva onerosidad) o cuando la finalidad económica del negocio de una de las partes no expresamente reflejada pero no rechazada por la otra, se frustra.
- Riesgo derivado: respecto a este aspecto, el Tribunal Supremo menciona que se aplicará la *Rebus* cuando lo sucedido no entra dentro del ámbito del riesgo normal e inherente del contrato.

---

[https://www.cuatrecasas.com/es/publicaciones/Crisis\\_economica\\_y\\_clausula\\_rebus\\_sic\\_stantibus\\_cambio\\_de\\_via\\_en\\_la\\_jurisprudencia\\_reciente\\_del\\_tribunal\\_supremo\\_Revista\\_Aranzadi\\_Doctrinal\\_n\\_32013\\_junio.html](https://www.cuatrecasas.com/es/publicaciones/Crisis_economica_y_clausula_rebus_sic_stantibus_cambio_de_via_en_la_jurisprudencia_reciente_del_tribunal_supremo_Revista_Aranzadi_Doctrinal_n_32013_junio.html)

<sup>11</sup> Alejandro García-Cerezo, Fernando M, Luna Yerga, Álvaro y Xiol Barajá, María, 2013. *CRISIS ECONÓMICA Y CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS: ¿CAMBIO DE VÍA EN LA JURISPRUDENCIA RECIENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO?* Revista Aranzadi Doctrinal, nº3/2013 (junio). Cuatrecasas, Gonçalves Pereira. Último acceso: 24 de octubre 2020.

[https://www.cuatrecasas.com/es/publicaciones/Crisis\\_economica\\_y\\_clausula\\_rebus\\_sic\\_stantibus\\_cambio\\_de\\_via\\_en\\_la\\_jurisprudencia\\_reciente\\_del\\_tribunal\\_supremo\\_Revista\\_Aranzadi\\_Doctrinal\\_n\\_32013\\_junio.html](https://www.cuatrecasas.com/es/publicaciones/Crisis_economica_y_clausula_rebus_sic_stantibus_cambio_de_via_en_la_jurisprudencia_reciente_del_tribunal_supremo_Revista_Aranzadi_Doctrinal_n_32013_junio.html)

Sentencias aún más recientes de 2019, como la STS núm. 452/2019 de 18 de julio o la STS núm. 5/2019 de 9 de enero señalan la imprevisibilidad también como una de las condiciones necesarias para la aplicación de la regla “*Rebus*”:

*“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 sentencia 5/2019, de 9 de enero (RJ 2019, 5) ). 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).” (STS 452/2019 de 18 de julio).*

Analizada la jurisprudencia del Tribunal Supremo que se pronuncia sobre esta regla, se puede constatar que se permite su invocación, pero, a su vez, se debe tener en consideración que su aplicación puede ser muy restrictiva y excepcional, apreciando caso por caso las circunstancias internas y especiales de cada contrato y relación contractual<sup>12</sup>.

La doctrina ha ordenado y sintetizado los presupuestos para la aplicación de la cláusula *Rebus*, los cuales serán enumerados a continuación<sup>13</sup>:

- Relaciones obligacionales susceptibles de aplicación de la cláusula *Rebus*: Uno de los requisitos esenciales es que debe existir un periodo de tiempo entre el momento de celebración del contrato y el de cumplimiento de la prestación, lo cual puede suceder de diversas formas, principalmente dos: en los contratos de tracto sucesivo (por ejemplo, el contrato de arrendamiento de un inmueble) y en los contratos de tracto único con ejecución diferida (por ejemplo, un contrato de compraventa en fase de construcción en la que queda aplazado el cumplimiento de la obligación de entrega de la cosa o del pago del precio). Cabe decir que no existe una prohibición absoluta de aplicar la *Rebus* a los contratos de tracto único, pero en estos casos se aplica aún más restrictivamente.

---

<sup>12</sup> Fernández Seijo, José María, 2020. *Devolver la espada al acreedor enajenado: sobre la aplicación práctica de las cláusulas rebus sic stantibus en la última jurisprudencia del Tribunal Supremo*. Diario La Ley, Nº 9605, Sección Tribuna, de 1 de abril, Wolters Kluwer. Último acceso: 24 de octubre 2020. <https://diariolaley.laleynext.es/dli/2020/04/03/devolver-la-espada-al-acreedor-enajenado-sobre-la-aplicacion-practica-de-la-clausulas-rebus-sic-stantibus-en-la-ultima-jurisprudencia-del-tribunal-supremo>

<sup>13</sup> Albiñana, Ignacio, 2018. *La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias*. Actualidad jurídica Uria Menéndez. Último acceso: 23 de noviembre de 2020. <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/5895/documento/art011.pdf?id=8347>

- Carácter sobrevenido de las circunstancias que afectan al contrato: esto hace referencia a “*circunstancias sobrevenidas, y por tanto, acaecidas con posterioridad a la constitución de la obligación y antes de su cumplimiento*” y, en consecuencia, como hemos indicado anteriormente, “*todas aquellas circunstancias existentes en el momento de la celebración del contrato no podrán invocarse, con independencia de que cumplieran teóricamente los requisitos como justificativos de la posible revisión o resolución del contrato*”<sup>14</sup> El tiempo que debe transcurrir es relativo y debe analizarse caso por caso, al existir casos que la existencia de un tiempo corto entre la fecha del contrato y el acaecimiento de la alteración de las circunstancias puede ser relevante o no para la aplicación de la regla.
- Imprevisibilidad del cambio de las circunstancias: se hace referencia al hecho de que las partes no hubieran podido tener en consideración el cambio y acontecimiento acaecido. Tal y como define la STS núm. 822/2012 de 18 de enero de 2013, nos referimos a la idea de identificar según un criterio de lógica común el posible acontecimiento. En este sentido hay que tener en cuenta también la condición de los contratantes; Por ejemplo, lo que puede ser imprevisible para un no profesional puede no serlo para un profesional, definido por el artículo 4 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:

“Artículo 4

*A efectos de lo dispuesto en esta norma, se considera empresario a toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un **propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.**”*

- No imputabilidad del cambio de circunstancias: ajenidad de la voluntad y de la esfera de control de las partes contratantes.

---

<sup>14</sup> Rosana Pérez Gurrea: «*Caracterización y régimen jurídico de la cláusula rebus sic stantibus: el giro en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.o 751, 2015, pág. 2953. Último acceso: 24 de noviembre de 2020.

- No asunción del riesgo por la parte en desventaja: en los casos en los que el riesgo sea un elemento del contrato, es decir, esté previsto y asignado a alguno de los contratantes, no sería posible aplicar la regla.
- Ruptura de la equivalencia de las prestaciones o excesiva onerosidad: debe existir una alteración de la base del negocio o base económica del contrato. Es decir, que exista una destrucción de la equivalencia de las prestaciones o que la finalidad común del negocio sea inalcanzable.

A continuación, se examinará la información anteriormente explicada para así poder llegar a una conclusión respecto de la cuestión que debe ser resuelta.

### **2.1.2 Conclusión**

Como se ha visto, se ha definido el contrato de opción y se ha encuadrado dentro del marco de los contratos de tracto único. A partir de aquí, es posible ir analizando la cuestión planteada a la luz de los requisitos necesarios para la aplicación de la cláusula *Rebus* en el presente supuesto.

El primer requisito es que se trate de una relación contractual susceptible de la aplicación de la *Rebus*, es decir, que se trate de un contrato de tracto sucesivo o un contrato de tracto único con ejecución diferida. Como ya se ha indicado a lo largo de la explicación, el contrato de opción de compra es de tracto único. El Sr. Peláez ejecutó el contrato pagando 1 millón de euros como prima, a cambio de la concesión de un plazo de dos meses para poder buscar financiación y poder acabar de decidirse respecto de realizar o no la compra. Por consiguiente, aparte de que se trata de un contrato de tracto único, el mismo ya fue ejecutado con anterioridad al acontecimiento, por lo que no se cumple con esta condición necesaria para la aplicación de la *Rebus*. Además, tal y como señala Ignacio Albiñana en su artículo de Uría Menéndez, las SSTS de 23 de abril de 1991, 10 de febrero de 1991 o 28 de diciembre de 2000 declaran que la cláusula *Rebus Sic stantibus* debe ser aplicada, de forma aún más restrictiva y excepcional en los contratos de tracto único, por lo que las posibilidades de que los tribunales acepten su aplicación son mínimas, debiendo darse el resto de los requisitos de forma flagrante.

En segundo lugar, las circunstancias que afectan el contrato deben ser sobrevenidas e imprevisibles. En este punto cabe indicar que el contrato de opción de compra se firma y

se ejecuta el 7 de marzo de 2020, una semana antes de la declaración del Estado de Alarma en el Estado Español. Así las cosas y en ese momento, viendo lo que estaba sucediendo en otras partes del Planeta como China o Italia, no era del todo imprevisible o sobrevenido, aplicando la lógica común y analizando la situación razonablemente, el hecho de que las circunstancias pudieran ir a peor o la posible declaración del Estado de Alarma en España.

En este contexto se puede señalar la reciente STS núm. 447/2020 de 25 de septiembre de 2020, la cual menciona que:

*“...Resulta notorio el carácter extraordinario y sobrevenido de esta crisis sanitaria derivada de la pandemia y su extensión al ámbito económico del país...” “...**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 la mencionada sentencia se puede extraer, lo cual tiene sentido, que la crisis del COVID-19 podría tener un carácter de imprevisibilidad en los supuestos en los que el contrato, en el caso de la sentencia, de tracto sucesivo, fue suscrito meses o años antes de la aparición del virus. En estos casos, entiendo que sí que puede tratarse de algo imprevisible o sobrevenido. No obstante, en el presente caso es más difícil analizarlo de esta manera, al haberse suscrito el contrato una semana antes de la declaración del estado de alarma.

Teniendo en cuenta, además, que el Sr. Peláez se describe como un astuto inversor madrileño, se puede percibir que debería ser, debido a su condición, plenamente consciente y entender a un nivel superior a un consumidor medio el funcionamiento del mercado inmobiliario, pudiendo imaginarse que la crisis mundial podría afectar negativamente al contrato. Por tanto, los requisitos de sobreveniencia e imprevisibilidad parece que tampoco se cumplen.

Respecto de la no imputabilidad del cambio de las circunstancias y la no asunción del riesgo por la parte en desventaja, a pesar de que obviamente la existencia del COVID-19 no es imputable a ninguna de las partes ni, en principio, se considera riesgo inherente al

contrato (a no ser que las partes lo hubieran previsto en el mismo), se podría ir en la línea del argumento anterior. A pesar de que el Sr. Peláez conocía las circunstancias mundiales de la pandemia y era conocedor de los aumentos de casos en España, decidió de todas formas tirar adelante su proyecto. Por tanto, a pesar de que la aparición del virus no es imputable a las partes ni hasta el momento se había planteado como un riesgo inherente de un contrato, en el caso en concreto, teniendo en cuenta la fecha y la condición del Sr. Peláez, y aun mas considerando que el Tribunal Supremo es muy restrictivo en la aplicación de la regla *Rebus*, parece que tampoco prosperaría este punto por haber, de alguna manera, decidido asumir el riesgo conociendo las circunstancias.

Finalmente, hay que analizar el requisito de equivalencia de prestaciones o excesiva onerosidad. Como bien se señala en varias de las sentencias mencionadas, así como en la doctrina indicada, el contrato de opción pretende dejar un tiempo limitado al optante para decidir sobre la celebración o no de otro contrato. En este caso los requisitos de equivalencia de prestaciones o la onerosidad excesiva no concurren, al no haberse visto afectada la finalidad del contrato, pudiendo el Sr. Peláez gozar igualmente de los derechos que se le confieren, es decir, del poder de decidir unilateralmente la celebración o no de otro contrato. De considerar que la finalidad se podría ver frustrada desde una perspectiva general de la inversión estratégica del protagonista (el alquiler en última instancia de las viviendas), sería complicada también la aplicación de la *Rebus* por no cumplirse el resto de requisitos necesarios. Asimismo, al Sr. Peláez se le confiere a través de este contrato únicamente el derecho de poder decidir unilateralmente sobre la ejecución o no de la opción (es decir, la celebración del contrato de compraventa), por lo que resulta difícil imaginar que se desvirtúen las prestaciones o exista una onerosidad excesiva cuando una de las partes goza de derechos, una vez pagada la prima y ejecutado el contrato, y es el concedente el que tiene la obligación de conservar la oferta de la opción. De hecho, el contrato de opción de compra es unilateral en cuanto a las obligaciones y así lo afirma la STS núm. 712/2001 de 6 de julio de 2001, citando la STS núm 112/1997 de 14 de febrero de 1997 que señala que:

*“la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta, que por el **primordial efecto de la opción es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido**, y una vez ejercitada la opción oportunamente se extingue y queda consumada y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, sin que el optatario o concedente pueda hacer nada, en casos*

*como el debatido, para frustrar su efectividad, pues basta para la perfección de la compraventa con el optante, como en el caso discutido se ha probado, que le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción”*

En conclusión, y por todo lo indicado, considerando la aplicación restrictiva de la cláusula *Rebus* y actuando de forma preventiva y cauta, parece difícil que pueda prosperar la cuestión planteada por el Sr. Peláez, por la naturaleza misma del contrato de opción de compra, así como por el momento en el que fue firmado y por las condiciones del propio protagonista.

## 2.2 La posibilidad de reducir el precio del ejercicio de la opción de compra

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

### 2.2.1 Razonamiento teórico

Para resolver esta segunda cuestión, se hará referencia a la exposición teórica presentada en el anterior punto respecto de la cláusula *Rebus Sic Stantibus*. Al enfocarse la pregunta a la extraordinaria caída de precios en el mercado inmobiliario en la zona, la respuesta se centrará en la aplicación o no de la cláusula respecto a este sentido.

#### a. El ejercicio de la opción de compra

De forma preliminar, cabe hacer una breve mención, al referirnos en este punto al ejercicio de la opción, a la idea de que el mismo normalmente trata de una comunicación al concedente de la opción de la intención y decisión final de ejercitar la opción, es decir, de ejecutar el segundo contrato que en este caso es el de compraventa de viviendas. En muchas ocasiones, el ejercicio de la opción se hace a través de la firma de la escritura pública de compraventa en la notaría asignada, como sucede, por ejemplo, en el caso resuelto por la Resolución de la Dirección General de los Registros y de Notariado núm.3/2005 de 23 de julio de 2005, el cual versa sobre un recurso interpuesto por una sociedad contra la negativa del Registrador de la Propiedad a inscribir una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra. Por tanto, la firma de una escritura de compraventa es uno de los instrumentos por el que los contratantes pactan como forma para ejercitar la opción.

En este sentido y a la luz de los requisitos necesarios para que proceda la aplicación de la *Rebus*, el ejercicio de la opción se encuadra dentro de los contratos de **tracto único**, al realizarse únicamente una vez en el tiempo y no repetirse de formas iguales y sucesivas a lo largo de un periodo temporal. Por tanto, simplemente teniendo en cuenta este requisito y la línea jurisprudencial restrictiva respecto de la aplicación de la regla, parece difícil de prosperar. No obstante, a continuación, se analizará el trato que ha hecho la jurisprudencia respecto de la aplicación de la regla en casos de caída de precios en el



mercado inmobiliario. Cabe destacar que por el momento existe escasa jurisprudencia en el contexto de la pandemia, por lo que lo más parecido para tener una referencia de lo que podría suceder es la línea jurisprudencial seguida con la crisis económica del 2008 que provocó una caída significativa de precios en el mercado inmobiliario.

### **b. La caída de precios en el sector inmobiliario**

La STS núm. 64/2015 de 24 de febrero resuelve un caso que versa sobre un contrato de compraventa de una finca rústica para desarrollo urbanístico en 2006. Al surgir la crisis económica en 2008, el comprador alega la cláusula *Rebus Sic Stantibus*, indicando que la crisis había alterado las expectativas de desarrollo urbanístico que tenía como base negocial el contrato, al haberse producido una circunstancia extraordinaria e imprevisible en el sector de la construcción por haber decrecido el valor de los bienes inmuebles. Por consiguiente, el comprador solicita la resolución del contrato o la reducción del 50% del precio, mientras el vendedor solicita el pago del precio, es decir, el cumplimiento del contrato en virtud del artículo 1.124 CC. Después de un análisis extenso del “riesgo derivado” y de la “base del negocio” por parte del Tribunal Supremo, éste falla inaplicando la cláusula, señalando que el **riesgo derivado debe ser asumido por parte del comprador, que la fluctuación del valor del mercado que puede afectar a las fincas se incluye dentro del riesgo normal e inherente del contrato que debe ser asumido por el comprador**. Además, el Alto Tribunal también analiza cómo ha afectado la crisis a la base del negocio y llega a la conclusión de que no hay una quiebra de la base económica de la relación contractual ni una excesiva onerosidad sobrevenida para la parte compradora. **No hay una frustración de la base negocial real ya que las expectativas de aprovechamiento urbanístico y la inversión estratégica permanecen inalteradas**. El TS reconoce que la crisis económica tiene relevancia como hecho impulsor para la mutación del contrato, pero la cláusula *Rebus* no se puede aplicar de forma generalizada ni automática, al tener que existir unan significación jurídica digna de atención. Asimismo, otro de los motivos por los que desestima la aplicación de la *Rebus* en este caso es por estar la parte compradora situada en el ámbito de la **actividad profesional inmobiliaria**: “...y que se sitúa, además, en el ámbito profesional de su actividad como empresa dedicada al sector inmobiliario.” En otras palabras, el comprador se sitúa en el ámbito profesional de su actividad como empresa dedicada al sector inmobiliario.

La STS núm. 424/2013 de 21 de junio de 2013 trata un caso relativo a un posible incumplimiento por parte del comprador por falta de financiación como consecuencia de la crisis económica. El Alto Tribunal coincide con la Audiencia Provincial de Córdoba, aceptando sus fundamentos jurídicos, entre otros, el que señala que:

*“...la evolución de la economía o de un sector de la misma, no puede llegar a ser considerado como una cosa imprevisible, y si, más bien, como **un riesgo que en la actividad empresarial haya de asumirse por quien se dedica a la misma y en cuyo desempeño ha de actuar la diligencia debida**. Cabría pensar que también por esa misma evolución de la actividad inmobiliaria tras la firma del contrato, hubiesen subido los precios de los inmuebles, sin que ello suponga que el vendedor podría pedir un mayor precio apoyándose en esa circunstancia.”*

Examinando la doctrina, según Ignacio Albiñana, la disminución de valor de mercado de los inmuebles es un **riesgo que debe ser asumido por parte del comprador**<sup>15</sup>.

Orduña<sup>16</sup>, por su parte, afirma con sus propias palabras que :

*“...debe tomarse con precaución la doctrina jurisprudencial que tradicionalmente ha sido muy restrictiva en relación a las fluctuaciones del mercado respecto de la alteración del precio o valor del uso de las cosas [...] en aquellos casos en donde se produce una alteración muy significativa del estado de las cosas que inicialmente informó la razonabilidad y ponderación de las relaciones contractuales llevadas a cabo». No obstante, también señala que: **«las meras alteraciones o fluctuaciones de las condiciones económicas no pueden identificarse con la noción de crisis económica como factor impulsor del cambio de circunstancias».**“*

### 2.2.2 Conclusión

A la luz de la jurisprudencia y doctrina más actual respecto de la crisis económica al existir un número reducido por el momento de resoluciones que hagan referencia a la aplicación de la cláusula *Rebus* en relación con la reducción del precio de la compraventa en la corriente crisis pandémica provocada por el COVID-19, se podría especular o prever, por analogía, que no existe un derecho a reducir el precio del ejercicio de la opción

---

<sup>15</sup> Albiñana Cilveti, Ignacio. *La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias*. Página 139. Actualidad Jurídica Uría Menéndez/ISSN: 2174-0828/49-2018/115-140. Último acceso: 24 de noviembre de 2020.

<sup>16</sup> Albiñana Cilveti, Ignacio. *La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias*. Página 140. Actualidad Jurídica Uría Menéndez/ISSN: 2174-0828/49-2018/115-140. Último acceso: 24 de noviembre de 2020.

de compra por la extraordinaria caída de precios en el mercado inmobiliario de la zona, al consistir, como se ha mencionado, en un riesgo inherente del contrato que debe ser asumido por el comprador y al poder considerarse actividad profesional del Sr. Peláez, a la luz de la definición extraída del artículo 4 del Texto Refundido de Consumidores y Usuarios. El Sr. Peláez es un astuto inversor madrileño, por lo que se podría tratar como un individuo que conoce bien el sector y un buen especulador de las fluctuaciones del sector inmobiliario, aun más tratándose de una inversión en el territorio español, su propio Estado, por lo que no se trata de una inversión en un país remoto del que el Sr. Peláez desconozca el funcionamiento del mercado. Además, como ya se ha mencionado en la anterior cuestión, en el momento en el que decidió contratar la opción para así obtener financiación para comprar las viviendas, ya se conocía el estado mundial en el que nos encontrábamos por lo que la aparición de virus no fue imprevisible ni sobrevenida.

No obstante, a pesar de que parezca poco probable que la invocación de la cláusula *Rebus* prospere por los motivos señalados, habrá que estar a la jurisprudencia que vaya surgiendo en el contexto de la crisis pandémica actual, para ver como se van resolviendo. El Sr. Peláez podría alegar a su favor que la base negocial del contrato de compraventa quedaría alterada al verse la inversión estratégica de adquirir las viviendas para alquilarlas a los chinos con los que había negociado, desvirtuada. Al ver la situación, todos los clientes chinos desaparecen, a excepción de uno que solicita una reducción del precio del 30%, por lo que la esencia final del negocio se pierde. En esta línea, también se debe tener en cuenta que, aunque los clientes chinos no hubieran desaparecido, queriendo aun tirar adelante con el negocio, los viajes y desplazamientos están muy limitados por lo que éstos tampoco podrían gozar de las viviendas por el momento. A pesar de que el Sr. Peláez cuente con ciertos argumentos a su favor, debido a la aplicación restrictiva de la *Rebus*, lo más probable, en estos momentos, sería su inaplicación. No obstante, como se ha dicho, habrá que estar a cómo tratan los tribunales estos casos en el contexto de la pandemia.

## 2.3 El derecho a una extensión del plazo al ejercicio de la opción de compra

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

### 2.3.1 Razonamiento teórico

Con la aparición del virus COVID-19 un número sustancial de individuos y empresas se están enfrentando a situaciones complicadas, con dificultades para gestionar las responsabilidades y obligaciones contractuales. En muchas ocasiones se solicita la extensión de los plazos para cumplir con las obligaciones o prestaciones que son de difícil cumplimiento dadas las circunstancias.

Para lidiar con la imposibilidad de llevar a cabo ciertas actuaciones que surgen de los contratos como, en este caso, desplazarse a la notaría para ejecutar el contrato de opción, podría ser una posibilidad alegar la figura de la Fuerza Mayor. Se podría solicitar a la contraparte la extensión del plazo de pago por no ser posible cumplir con en el plazo pactado, y así evitar ser responsable por un posible incumplimiento contractual.

#### a. Diferenciación Fuerza Mayor y Rebus Sic Stantibus

En primer lugar, cabe hacer una pequeña referencia a la diferencia entre las cláusulas de Fuerza Mayor y *Rebus Sic Stantibus*, para así dejar claro el motivo por el cual en esta cuestión no se plantea la opción de alegar la segunda de las reglas mencionadas. Mientras la cláusula *Rebus* es un instrumento de aplicación restrictiva que permite la revisión o resolución del contrato como consecuencia de la ruptura del equilibrio de las contraprestaciones de las partes por un acontecimiento que no se ha previsto y no forma parte del riesgo normal del contrato, la Fuerza Mayor se define como un suceso que no ha podido preverse o, incluso habiéndose previsto, ha sido inevitable y por ello se exonera al deudor en caso de incumplimiento de sus obligaciones siempre que haya actuado de buena fe y haya sido diligente, es decir, existe imposibilidad de cumplimiento<sup>17</sup>. En esta

---

<sup>17</sup> Borrallo, Alexandra. Díaz, Ignacio. Giménez-Alvear, Fernando. García-Valdecasas, Laura (2020). “Ficha temática 1. COVID-19: Aplicación de la cláusula *Rebus Sic Stantibus* y causa de fuerza mayor”. Clifford Chance. Último acceso: 1 de diciembre de 2020.

oportunidad cuadra mejor plantearse la aplicabilidad o no de Fuerza Mayor, al no plantearse en este caso la revisión o resolución del contrato sino la imposibilidad de cumplir con el plazo pactado por un acontecimiento concreto.

### **b. Autonomía de la voluntad**

Antes de entrar a analizar si cabría invocar la fuerza mayor o no, cabe recalcar que, en base a la autonomía de la voluntad de las partes, contemplada como un principio general del derecho, el Sr. Peláez y la Promotora podrían llegar a un acuerdo para extender el plazo de ejercicio de la opción. El principio de autonomía de la voluntad permite acuerdos entre las partes siempre y cuando no contravengan el artículo 1.255 CC, es decir, que dicho pacto no sea contrario a la Ley, a la Moral ni al Orden Público. Sentencias como la STS de 30 de mayo de 1984 (RJ 1984/2808) hacen referencia a esta posibilidad:

*“Que el motivo segundo, siempre por el cauce del núm. 1.º del art. 1692, trae a la censura de esta Sala el punto de los efectos que han de reconocerse al pacto de 10 julio 1978 en cuya fecha (según se ha recordado en el ap. «E» del primero de los considerandos de la presente sentencia) **se acordó «una extensión del período de prescripción hasta 31 octubre 1978; alegándose por el motivo, por inaplicación del art. 1255 del C. Civ., que «el pacto de prorrogar la posible responsabilidad del porteador, hoy parte recurrida, mas allá del año previsto en la Ley no solamente no la atenúa sino que la fortalece en beneficio de la otra en el contrato, el cargador, representada en estos autos por el asegurador en virtud del principio de subrogación» y «tampoco puede acudir a la noción de orden público»; y le asiste la razón a este motivo, pues, todo bien ponderado, no puede dejarse ocioso ese pacto por ser principio cardinal de nuestro Ordenamiento jurídico y su piedra basilar el de la autonomía de la voluntad, máxima expresión de la libertad civil y provista (art. 1091) de fuerza de Ley entre las partes contratantes, sin otras limitaciones que las del artículo invocado por el motivo segundo en estudio que, al par de reproducir el principio aleja sus fronteras hasta los confines de las leyes, la moral y el orden público siendo manifiesto que estas tres excepciones son enteramente ajenas al pacto en examen ora se entienda que transmuta en caducidad de origen contractual y prórroga un plazo sujeto en principio o de suyo a caducidad legal o más propiamente que introduce en las relaciones «inter partes» la posibilidad de exigir el pago de las averías y mermas acreditadas a todo lo largo del período comprendido entre su fecha y el 31 octubre 1978, conduce siempre a la estimación del motivo y a la anulación del fallo que desconoce la necesidad de reconocer esa eficacia a lo que ciertamente fue determinante de que la parte actora no entablara oportunamente las pretensiones sobre las cuales habrá de decidirse en la segunda sentencia; excusándose, con la estimación de este segundo motivo, el enjuiciamiento del tercero;”***

### 2.3.2 Conclusión a la aplicación o no de la fuerza mayor

En caso de que la Promotora estuviera de acuerdo, se podría pactar una extensión. No obstante, parece, según el relato de hechos, que ésta última no está dispuesta a ceder a cambio alguno. En este contexto, por tanto, debe analizarse qué recursos, si existen, tiene el Sr. Peláez para afrontar esta situación. Como ya se ha mencionado, se analizará la aplicación de la Fuerza Mayor.

El artículo 1.105 CC describe el concepto de fuerza mayor<sup>18</sup>:

*"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".*

Del mencionado artículo se pueden extraer unos requisitos para así conseguir que opere la figura jurídica que se está discutiendo<sup>19</sup>:

- **Suceso inevitable o imprevisible.** Según Carrasco Perera, la inevitabilidad y la imprevisibilidad son coincidentes. Argumenta que es así porque lo inevitable lo es por no haber podido preverse. Existen opiniones divergentes ante el contexto de la pandemia en España respecto de su inevitabilidad o imprevisibilidad. Se podría considerar, por una parte, que la situación COVID-19 es un suceso inevitable e imprevisible. Fieldfisher Jausas<sup>20</sup> afirma que:

*"Según la propia definición legal de "fuerza mayor", éstas se caracterizan por ser imprevisibles e inevitables. En consecuencia, tanto la pandemia de COVID-19, como las distintas limitaciones y restricciones aprobadas por el Gobierno a causa de la pandemia, en principio, podrían encajar en el concepto de "fuerza mayor"*

No obstante, de acuerdo con otra parte de la doctrina, el COVID-19 no se puede enmarcar dentro de una situación inevitable e imprevisible en España, al poder

<sup>18</sup> García-Boente Dávila, Gerardo, 2020. *Fuerza mayor y cláusula Rebus Sic Stantibus*. Notarios y Registradores. Último acceso: 4 de noviembre de 2020.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/fuerza-mayor-y-clausula-rebus-sic-stantibus/>

<sup>19</sup> García-Boente Dávila, Gerardo, 2020. *Fuerza mayor y cláusula Rebus Sic Stantibus*. Notarios y Registradores. Último acceso: 4 de noviembre de 2020.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/fuerza-mayor-y-clausula-rebus-sic-stantibus/>

<sup>20</sup> Colomer, Gemma (2020). *"Las cláusulas de fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus ante la pandemia de Covid-19 y la declaración del estado de alarma"*. Fieldfisher Jausas. Último acceso: 1 de diciembre de 2020. <https://www.fieldfisherjausas.com/las-clausulas-de-fuerza-mayor-y-la-clausula-rebus-sic-stantibus-ante-la-pandemia-de-covid-19-y-la-declaracion-del-estado-de-alarma/>

haberse establecido medidas con mayor antelación, observando cómo estaba afectando el virus en otros países europeos como en Italia. Así opina Blanco y Asociados Abogados<sup>21</sup> al afirmar que:

*“la existencia de una pandemia de gripe [la del coronavirus], en este caso no cumple el requisito de imprevisibilidad requerido por la norma» o “La pandemia de coronavirus que estamos padeciendo no era imprevisible y, por lo tanto, no supone una causa de fuerza mayor, como lo prueba el hecho de que el Gobierno contemplaba la posibilidad de la pandemia y tenía previsto medidas para hacerle frente”.*

Como ya se ha mencionado en otros puntos del informe, la situación en España, en mi opinión, no podría ser considerada como inevitable o imprevisible. En concreto, además, la fecha en la que el Sr. Peláez decidió tirar adelante con el proyecto, España ya estaba en un contexto negativo, encaminado a llegar a la situación en la que estaban otros países como China o Italia, por lo que, aunque en España como país hubiera sido imprevisible, en el supuesto que se está discutiendo no lo sería dadas las fechas. En otras palabras, concretamente en España, no se puede afirmar rotundamente que se trata de un suceso imprevisible; Ya habían existido casos en otros países que podrían servir de precedente, por lo que era, en cierta manera, previsible y se podría haber reducido el daño de haber sido, valga la redundancia, más previsores. Por subsiguiente, este requisito no se cumple.

- **La imposibilidad sobrevenida de la prestación, total o parcial.** La prestación debe ser, para que se cumpla este requisito, de imposible cumplimiento, después de haber puesto todos los medios necesarios para cumplirla. Dicho de otra manera, el hecho de que exista un suceso inevitable o imprevisible no da derecho o facultad a la parte que debe realizar la prestación a no prestarla, si no que debe ser realmente imposible, después de haber adoptado una actitud y posición diligentes. Por consiguiente, es de vital importancia en este punto examinar si realmente hay una imposibilidad real, física o legal, para viajar o para poder cumplir de otra manera con el plazo, comprobando que realmente el Sr. Peláez pone todos sus

---

<sup>21</sup> Berbell, Carlos. Blanco y Asociados Abogados (2020). “La pandemia de coronavirus no ha sido imprevisible y no cumple el requisito de fuerza mayor”. Confilegal. Último acceso: 1 de diciembre de 2020. <https://confilegal.com/20200526-la-pandemia-de-coronavirus-no-ha-sido-imprevisible-y-no-cumple-el-requisito-de-fuerza-mayor/>

medios y esfuerzos para cumplir con el contenido contractual. Por tanto, en primer lugar, hay que analizar si realmente no puede viajar, teniendo en cuenta que es el 7 de mayo de 2020 el día que el Sr. Peláez debería estar en la notaría de Tenerife para ejercitar la opción. En el momento en el que se debe realizar el desplazamiento, es aplicable el Real Decreto 492/2020 de 24 de abril, por el que se prorroga el estado de alarma declarada por el Real Decreto 492/2020 (en vigor hasta las 00:00 horas del 10 de mayo del 2020), en el que se establece, respecto a los desplazamientos:

*“Uno. El artículo 7 queda redactado del modo siguiente:*

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

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

En el punto c) se hace referencia a la posibilidad, con justificante, de desplazarse al lugar de trabajo. Si se entendiera de la interpretación del artículo que el mismo incluye desplazamientos a otros destinos, aparte del lugar de trabajo entendido comúnmente como un despacho, oficina, empresa, establecimiento en concreto... y si se pudiera probar la necesidad y justificación de viajar a Tenerife, por ejemplo, mostrando el contrato de opción en el que se indica la necesidad de firmar la escritura en Tenerife relacionada con una inversión inmobiliaria por motivos de profesión, la fuerza mayor no aplicaría, al ser posible el desplazamiento. Si no fuera posible contemplar esto como una posibilidad por no aceptarse dicha interpretación del artículo o por ser inadmisibles cualquier justificante para realizar este desplazamiento, antes de invocar la fuerza mayor es necesario buscar otras alternativas para acreditar la imposibilidad de cumplimiento. Se deberán tener en cuenta todos los posibles remedios para así poder decir que se ha actuado con diligencia e intentando agotar todas las opciones existentes para poder extender el plazo. En la cuestión quinta, se van a estudiar otros medios posibles para ejercitar la opción; De forma sucinta se pueden señalar el nombramiento de un mandatario verbal en Tenerife o la firma electrónica. Este requisito de imposibilidad solo se cumpliría si realmente no es posible ejercitar la opción de ninguna manera. En mi



opinión, por lo especificado en esta sección junto con lo desarrollado en la cuestión quinta, no existe una imposibilidad real sobrevenida de la prestación.

- **Que la imposibilidad no sea imputable a la parte que no cumple, ausencia de dolo y culpa:** de nuevo, como ya se ha mencionado, el acontecimiento o la aparición del virus y la consecuente pandemia no es imputable a ninguna de las partes ni hay existencia de dolo. No obstante, cabe subrayar, que en el momento en el que el Sr. Peláez decidió tirar adelante el proyecto, la situación se podía prever por lo que, en cierta manera, acordó aceptar las circunstancias que estábamos viviendo. En este sentido, en mi opinión, no es lo mismo que se trate de un contrato firmado un año anterior a la aparición de virus, cuando nadie se imaginaba lo que sucedió, que un contrato que se firma una semana antes de la declaración del estado de alarma, cuando, viendo ejemplos de otros países, era totalmente previsible lo sucedido.
- **Actuación de buena fe, habiendo adoptado las medidas necesarias para mitigar los efectos del suceso:** en este punto me remito a lo señalado ya en el segundo punto de esta cuestión, al deber el Sr. Peláez adoptar las medidas necesarias, actuando de buena fe.

En conclusión, solo en el caso de que el Sr. Peláez consiguiera probar que ha puesto todos los remedios posibles para realizar el viaje o para ejercitar la opción de otro modo y que todos ellos hubieran devenido frustrados e imposibles de conseguir, se podría invocar la fuerza mayor para extender el plazo. De lo contrario, recomendaría hablar pausadamente con la Promotora para conseguir una extensión de acuerdo a la voluntad de las partes contratantes. Personalmente, creo que existen otras alternativas, que se desarrollarán más extensamente en la cuestión quinta, por las que no vería posible la invocación de la fuerza mayor en el presente supuesto.

Como apunte final, en el relato de hechos, se especifica que el Sr. Peláez está falto de liquidez. Podría darse el caso que, aún existiendo otras alternativas para cumplir con el plazo desde la perspectiva física, el Sr. Peláez no pudiera hacerlo por dificultades económicas como consecuencia de la crisis pandémica ya que ejercitar la opción supondría desembolsar 10 millones de euros para ejecutar el contrato de compraventa. En este caso, también se debería probar, para invocar la fuerza mayor, que concurren los requisitos necesarios. Como ya se ha indicado, en mi opinión no se cumple con la

exigencia de imprevisibilidad. Pero, además, respecto de la imposibilidad de la prestación, cabe destacar que se debería acreditar que, después de haber tratado de acceder a las ayudas y mecanismos de obtención de financiación que el Estado ha habilitado en el contexto de pandemia, el intento ha sido frustrado. En este sentido, la STS núm. 266/2015 de 19 de mayo (RJ 2015/3118), señala que:

*“Si la Sala confirma la estimación de la demanda, desestimando el recurso de casación interpuesto por la representación de la parte demandada, **es por considerar que cuando se trata de deudas pecuniarias de pago de dinero como prestación principal no cabe que opere como exoneración de la obligación la imposibilidad sobrevenida de esta por caso fortuito o fuerza mayor.**”*

Es decir, no se podría aplicar la imposibilidad sobrevenida de la prestación por tratarse de una obligación genérica, el dinero siempre existe como tal. Aunque en este caso no se trate de una deuda *strictu sensu*, se podría aplicar la idea relativa al trato dado a aspectos pecuniarios al presente supuesto.

## 2.4 La posibilidad de resolver el contrato de opción de compra

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

### 2.4.1 Razonamiento teórico

En el derecho civil, hay una gran variedad de causas generales por las que se extinguen los contratos. Entre ellas, existen las causas de extinción por cumplimiento, por nulidad o anulabilidad, por rescisión, por mutuo disenso o por resolución.

En esta cuestión se va a abordar la posibilidad de resolución del contrato, como forma de terminación de la opción de compra. Para entrar en contexto y entender más claramente la conclusión a la que se va a llegar, es de vital importancia definir el concepto de resolución contractual y entender los requisitos necesarios para que sea posible su aplicación en el marco de las relaciones jurídico contractuales.

#### a. La acción resolutoria del artículo 1.124 del Código Civil

A la luz del artículo 1.124 del Código Civil español es posible hacerse una idea clara del concepto de la acción resolutoria, tal y como se muestra a continuación:

*"La facultad de resolver las **obligaciones se entiende implícita en las recíprocas**, para el caso de que uno de los obligados **no cumpliere** 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."*

Del anterior artículo se pueden extraer una variedad de características o requisitos para la aplicación de la mencionada acción.

En primer lugar, debe existir una relación contractual que esté vigente y, además, que sea sin alagmática, al ser necesaria la existencia de obligaciones recíprocas dentro del marco

del contrato. En segundo lugar, se exige que haya un incumplimiento como fundamento para proceder a la acción resolutoria.

La STS núm 631/2007 de 31 de mayo de 2007 (RJ 2007/4336), en la que se nombran sentencias anteriores como la de 5 de febrero de 2007 (RJ 2007, 730), indica que:

*"no se exige «para la apreciación de una situación de incumplimiento resolutorio una patente voluntad rebelde, y tampoco una voluntad de incumplir, sino sólo el hecho objetivo del incumplimiento, injustificado o producido por causa no imputable al que pide la resolución. En suma, como se ha declarado en la reciente Sentencia de 20 de septiembre de 2006 (recurso núm. 3818/1999 [RJ 2006, 8401] ), la jurisprudencia, 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, siempre que tenga la entidad suficiente para motivar la frustración del fin del contrato (Sentencias de 7 de mayo de 2003 [ RJ 2003, 3886], 18 de octubre de 2004 [ RJ 2004, 6571] y 3 de marzo de 2005 [ RJ 2005, 4731], entre otras)»"*

Como se puede apreciar, se requiere la existencia de un incumplimiento injustificado o producido por causas no imputables a la parte que ejerce la acción, pero la jurisprudencia ha abandonado el concepto de incumplimiento con voluntad rebelde.

Finalmente, el último requisito exigido para invocar esta acción, y así lo mencionan sentencias como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, sección 5ª de 8 de julio de 2010, es la ausencia de incumplimiento de las obligaciones por parte del ejercitante de la acción resolutoria:

*"Que quien ejercita la acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían - Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de Julio de 1976 y 29 de Marzo de 1977 -, salvo si ello ocurriera como consecuencia del incumplimiento anterior del otro, pues la conducta de éste es la que motiva el derecho de resolución de su adversario y lo libera de su compromiso - Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de Abril de 1925 y 21 de Octubre de 1959 ".*

De hecho, en la última sentencia mencionada, se indican punto por punto los requisitos para que pueda prosperar la acción que se está comentando; Señala que:

*En este sentido, la Sentencia de 5 de noviembre de 1.999 declara que: "La sentencia de 1 de Abril de 1925 , consigna: "El que no cumple la obligación que se impuso en el compromiso no puede exigir que la otra haga lo que no se comprometió a hacer, salvo el caso excepcional de que la falta de cumplimiento de la parte que reclama fuera consecuencia precisa del incumplimiento de la contraria"- y - Conforme a la sentencia*

*de 20 de Diciembre de 1977 , para que la acción resolutoria establecida en el artículo 1124 del Código Civil pueda prosperar, es preciso que en el proceso se acrediten los siguientes requisitos:*

*1º La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron.*

*2º La reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad.*

*3º Que el demandado haya incumplido de forma grave las que le incumbían.*

*4º Que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una voluntad deliberadamente rebelde del demandado o de un acto obstativo de este que de modo indubitado, absoluto, definitivo e irreparable lo origine - Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Marzo de 1975 y 24 de Noviembre de 1976 -, actuación que, entre otros medios probatorios, puede acreditarse por la prolongada inactividad o pasividad del deudor frente a los requerimientos de la otra parte contratante - Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de Mayo de 1970 -.*

*5º Que quien ejercita la acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían - Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de Julio de 1976 y 29 de marzo de 1977 -, salvo si ello ocurriera como consecuencia del incumplimiento anterior del otro, pues la conducta de éste es la que motiva el derecho de resolución de su adversario y lo libera de su compromiso - Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de Abril de 1925 y 21 de Octubre de 1959 ".*

Se puede observar que en este caso se siguió aplicando la jurisprudencia que requería una voluntad rebelde o actos obstativos; No se va a entrar a analizar dicha discrepancia entre resoluciones, al no estar directamente relacionado ni ser excesivamente relevante para la resolución de la presente cuestión.

Una vez contextualizada la acción de resolución contractual del artículo 1.124 CC y haber citado jurisprudencia respecto a la misma, procede decidir si cabría la resolución del contrato de opción de compraventa en el caso que se está analizando.

#### ***2.4.2 Conclusión y otras posibilidades***

En el presente caso, se decreta el Estado de Alarma en España, el cual supone un efecto negativo sobre las condiciones económicas y financieras del país y de gran parte de la población. El interés del Sr. Peláez es resolver el contrato de opción de compra al verse en una situación en la que la mayoría de clientes chinos desaparecen y deciden apartarse de las negociaciones versadas sobre los potenciales arrendamientos de las viviendas. Solamente revisando los hechos, queda claro que no ha existido incumplimiento alguno por parte de la Promotora a la vez que el Sr. Peláez no ha contraído ninguna obligación

en la firma del contrato de opción de compra, a parte del pago efectuado de la prima, al únicamente conceder éste un derecho al comprador para ejercer o no la opción y así adquirir o no las viviendas en cuestión. Por consiguiente, parece complicado que se pueda resolver el contrato mencionado ya que, a pesar de existir un vínculo jurídico, no hay reciprocidad de obligaciones porque al optante simplemente se le conceden derechos (aparte de la prima que no es un requisito esencial del contrato de opción) y hay inexistencia de incumplimiento. En el caso de que se considerara relación sinalagmática debido al pago de la prima, igualmente, al no haber incumplimiento por la otra parte, no se podría pedir la resolución.

Con la idea de que probablemente no sea posible acudir a la figura de resolución para extinguir el contrato, se podría intentar acudir a otros instrumentos.

#### a. Nulidad de Contrato

Por ejemplo, al haber definido la opción como un contrato al inicio del informe, y al entender que ya se ha consumido, se podría analizar la figura de la nulidad del contrato. El artículo 1.261 CC se refiere específicamente a la nulidad contractual<sup>22</sup>:

Para estos supuestos, la nulidad derivaría del **Art. 1.261 CC**, según el cual:

*“No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:*

- 1. Consentimiento de los contratantes.*
- 2. Objeto cierto que sea materia del contrato.*
- 3. Causa de la obligación que se establezca.”*

Por tanto, la nulidad derivará de este contrato cuando exista falta absoluta de consentimiento, falta de determinación o ilicitud del objeto del contrato o inexistencia o ilicitud de la causa.

Por otro lado, el artículo 6.3 CC hace referencia a la nulidad por otras causas distintas a las ya mencionadas:

*“Los actos **contrarios a las normas imperativas** y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.”*

---

<sup>22</sup> *Inexistencia, nulidad y anulabilidad: causas y efectos.* Notarios y Registradores. Tema 65. Derecho Civil. 2. Último acceso: 1 de diciembre de 2020.

Lo cual también se puede relacionar con el artículo 1.255 CC, siendo nulo aquel contrato que haya sobrepasado los límites de la autonomía de la voluntad: la ley, la moral y el orden público.

Finalmente, la falta de forma también sería motivo de nulidad cuando la propia ley exigiera el **carácter de forma *ad solemnitatem***.

Después de haber analizado las posibles causas de nulidad de un contrato, cabría concluir si se puede aplicar o no a este caso en concreto. Se podría intentar llevar por la idea de **ausencia de causa**, recurriendo a la **teoría de la base del negocio y a la frustración del fin del contrato**.

Díez- Picazo sostiene que por fin del contrato debe entenderse<sup>23</sup>:

*“...El propósito a que el contrato sirve dentro de la vida real, vale decir, el resultado empírico o práctico que en orden a los propios y peculiares intereses que se pretende alcanzarla, **produciéndose la frustración del fin del contrato cuando se da la pérdida de sentido y razón de ser de la prestación, por dejar de ser útil.**”*

De acuerdo con Enrique Rubio Torrano<sup>24</sup>:

*“Los conceptos «base del contrato» y «causa» se han venido utilizando, unas veces como elementos diferentes y otras como idénticos, dentro de la dogmática contractual. Frente a los Códigos latinos -como el francés, italiano o español-, que configuran la causa como un elemento esencial del contrato, en otros -como el alemán o suizo- no se habla de causa como requisito autónomo del negocio... Como acertadamente puso de manifiesto LARENZ, **la transformación de las circunstancias existentes en el momento de la conclusión del contrato sólo puede considerarse como desaparición de la base del negocio en estos dos casos: a) Si las partes contratantes celebraron el contrato en atención a determinadas circunstancias, cuya persistencia o aparición era esperada por ellas (base del negocio subjetiva); b) si el mantenimiento de las circunstancias en el momento de la conclusión del negocio era objetivamente necesaria para que el contrato pueda continuar existiendo como una autorregulación de intereses (base del negocio objetiva).** Esta última acepción decae: 1. Cuando la relación de equivalencia entre prestación y contraprestación, determinada en el contrato, ha desaparecido; de modo que no puede hablarse razonablemente de contraprestación (desaparición de la relación de equivalencia); 2. Cuando la finalidad objetiva común del contrato, recogida*

---

<sup>23</sup> Díez Picazo, L., *Fundamentos de derecho civil patrimonial*, Tecnos, Madrid, 1971, pp. 866 y sigtes, a través de Sebastián Barocelli, Sergio, 2020. “*La frustración del fin del contrato en el Código Civil y comercial*”. Revista Jurídica de la Universidad de Palermo. Último acceso: 7 de enero 2021. [https://www.palermo.edu/derecho/revista\\_juridica/pub-18-1/Revista-juridica-ano-18-N1-07.pdf](https://www.palermo.edu/derecho/revista_juridica/pub-18-1/Revista-juridica-ano-18-N1-07.pdf)

<sup>24</sup> Rubio Torrano, Enrique, 2010. *Ruptura de la base del negocio*. Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil num. 8/2010 parte Jurisprudencia. Comentarios. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2010. Último acceso: 1 de enero 2021.

*en su contenido, haya resultado inalcanzable, aun cuando la prestación del deudor resulte todavía posible **(frustración de la finalidad).***”

Se podría alegar, en este contexto en favor del Sr. Peláez, que la causa del contrato de opción era ofrecer tiempo para conseguir financiación para un contrato futuro de adquisición de viviendas que llevaría a un negocio con clientes chinos. No obstante, al haber perdido la mayoría de clientes con los que pretendía negociar a causa del COVID-19, hay ausencia de interés para adquirir las viviendas que se iban a adquirir y, en consecuencia, la causa de dejar tiempo, la que reina en este contrato, para intentar comprar dichas viviendas se ve diluida o ausente. En otras palabras, se puede hablar de la existencia de una frustración de la finalidad del contrato en cuestión por haberse perdido el sentido y razón final, ha dejado de ser útil.

De prosperar la acción de nulidad del contrato por el motivo expuesto, el mismo devendría ineficaz. En consecuencia, si ha habido desplazamientos patrimoniales, como es el caso por haber entregado el Sr. Peláez la prima de 1 millón de euros a la Promotora, es preciso restablecer el anterior *statu quo*, reponer la situación al estado existente antes de celebrar el negocio<sup>25</sup>. Así lo especifica el artículo 1.303 de Código Civil:

*“Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes”*

En conclusión, en mi opinión, es posible presentar este argumento para proteger los intereses del Sr. Peláez en esta cuestión. Cabe apuntar que este razonamiento no ha sido extensamente aplicado en las anteriores preguntas ya que, al no cumplirse otros requisitos esenciales y necesarios para la aplicación de la *Rebus* o la fuerza mayor, la invocación de estos instrumentos jurídicos difícilmente prosperaría independientemente de la existencia o no de este argumento.

#### **b. Mutuo disenso**

Otra posible opción sería ir por el camino del **mutuo disenso**, el cual, de acuerdo con la STS núm. 169/2016 de 17 de marzo de 2016, es el acuerdo de voluntades por el que las partes dejan sin efecto un contrato válidamente celebrado, pero no consumado, y que

---

<sup>25</sup> López San Luis, Rocío. “*Consecuencias de la ineficacia de los contratos*”. VLex España. Último acceso: 8 de diciembre de 2020. <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/consecuencias-ineficacia-realizados-191315>



tiene la virtualidad de un contrato extintivo o cancelatorio, por el que las partes, que han celebrado con anterioridad otro, acuerdan que la regulación puesta en vigor pierda vigencia<sup>26</sup>. Esta definición podría cuadrar con el caso en cuestión. No obstante, el hecho de que se requiera la no consumación del contrato supondría dudar sobre la posible aplicabilidad de este método de extinción de contrato al haberse, en principio, consumado ya el contrato de opción.

*c. Acuerdo entre las partes*

Por último, cabría contemplar la idea, como siempre, de un **acuerdo entre las partes** basado en la autonomía de la voluntad del artículo 1.255 CC por el que las partes podrían terminar el contrato por voluntad propio, dejando sin efecto lo pactado y, si la promotora cediera, ésta devolverle el millón de euros entregados por el Sr. Peláez.

---

<sup>26</sup> Faus, Manuel y Sancho Arturo. “*Mutuo disenso*”. VLex España. Último acceso: 2 de diciembre de 2020. <https://practicos-vlex.es/vid/mutuo-disenso-844409276>

## 2.5 Incomparecencia ante el notario y posibles alternativas

¿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?

### 2.5.1 Razonamiento teórico

#### a. La caducidad de la acción

Como ya en la primera cuestión se ha hecho referencia, el contrato de opción se puede definir como<sup>27</sup>:

*"Un contrato sui generis con propia sustantividad y causa, oneroso o gratuito y consensual, por el que una de las partes (concedente) hace en favor de la otra parte (beneficiario u optante) una **oferta irrevocable referida a un contrato final, válida durante un cierto plazo**. El concedente queda vinculado, únicamente, al contrato proyectado y el optante adquiere el **derecho preferente a decidir su definitiva conclusión**. Entre sus características destacaremos, por sus consecuencias, **su temporalidad en cuanto que el ejercicio del derecho de opción está sometido a un plazo de término**, esto es a un lapso de tiempo que marca la vida de la opción."*

De la anterior definición deriva la condición esencial del contrato de opción, la temporalidad del mismo. El optante goza de un plazo de tiempo determinado para decidir ejercer o no la opción de compra. Cuando transcurre el plazo y el optante no ejercita dicha opción, adquiriendo así el objeto del contrato, ésta deja de existir, caduca, volviendo la situación jurídica a la situación inicial.

La STS núm. 40/2016 de 11 de febrero (RJ 2016\564), la cual versa sobre un contrato de opción de compra de cesión de suelo por edificación de obra futura. En esta sentencia se indica que:

*"Por lo que el transcurso del plazo previsto para el ejercicio de la opción, sin la correspondiente ejecución por parte del optante, comporta no sólo la caducidad del derecho de opción, sino también, la extinción de la relación negocial proyectada y, por*

---

<sup>27</sup> Leonseguí Guillot, Rosa Adelia, 2012. *El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución de por el cambio o alteración de las circunstancias*. Página 334 y ss. Revista de Derecho de la UNED. Último acceso: 24 de octubre de 2020. <http://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/viewFile/11100/10628>

*extensión, del proceso de negociación entablado al respecto. Sin que otra consideración, en sentido contrario, pueda establecerse por el solo hecho de haberse negociado, consecutivamente, varios contratos de opción; todos ellos inejecutados por el optante de acuerdo con las condiciones pactadas para su ejercicio."*

Asimismo, en la STS núm. 410/2009 de 2 de febrero (RJ 2009\3363), se señala lo siguiente:

*"La vigencia de la opción únicamente durante un tiempo determinado e inexorable es consustancial a su propia naturaleza pues de no ser así quedaría a voluntad del optante de modo indefinido la posibilidad de perfeccionar el contrato; y la particularidad que tal derecho de opción supone respecto de lo previsto en el artículo 1256 del Código Civil («la validez y cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno solo de los contratantes») se convertiría en un definitivo desconocimiento de tal principio elemental de la contratación. Así ha de entenderse que, incluso la falta por el concedente u optatario a las obligaciones propias del contrato de opción, no releva al optante de la necesidad de que, en caso de estar interesado en el ejercicio de la opción, dirija a aquél la oportuna comunicación recepticia dentro del plazo previsto, perfeccionando así el negocio en los términos pactados. La falta de tal comunicación dentro del plazo establecido -como ha ocurrido en el caso- cualquiera que hubiera sido la actuación del concedente u optatario, hace caducar un derecho que nació únicamente para su ejercicio dentro de un plazo previamente fijado."*

Como se puede observar, si el Sr. Peláez no comparece a la firma de la escritura pública de compraventa en la Notaría el 7 de mayo de 2020, siendo éste el acto acordado para ejercitar la opción de compra, ésta última caducaría por ser de vigencia temporal y tener una duración determinada y establecida por las partes. En este contexto, podrían existir diversas alternativas que serán expuestas a continuación.

## **2.5.2 Conclusión con todas las opciones posibles**

### **a. Desplazamiento**

En primer lugar, habría que analizar la **opción de poder desplazarse hasta Tenerife** para poder comparecer y firmar la escritura de compraventa el 7 de mayo tal y como había sido acordado por las partes, analizando el Real Decreto 463/2020 ya mencionado. Dicho Decreto se prorroga en varias ocasiones, siendo la prórroga que nos incumbe en este punto precisamente la que afectaría al momento del viaje para acudir al notario: Real Decreto 492/2020 de 24 de abril también señalado anteriormente. Como se ha indicado ya, el

artículo 7.1.c) indica que está permitido el "*Desplazamiento al lugar de trabajo para efectuar su prestación laboral, profesional o empresarial.*" El Sr. Peláez es un inversor y podría considerarse que su actividad profesional consiste en realizar inversiones dentro del sector inmobiliario para así sacar una rentabilidad. Si se pudiera probar que el desplazamiento a Tenerife se trata de un viaje por motivos laborales por dedicarse profesionalmente a la inversión inmobiliaria, podría darse la posibilidad de que el Sr. Peláez acudiera a la Notaría el día pactado y así poder firmar la escritura de compraventa, ejercitando la opción de compra. No obstante, la probabilidad de que esta opción prospere es reducida ya que sería necesario probar de forma inatacable que realmente se trata de su actividad profesional y que está realmente justificado el viaje. Para ello, por ejemplo, se podría recurrir a mostrar el contrato de opción para probar que por motivos profesionales y de negocios debe acudir a la notaría de Tenerife el día indicado o, incluso pedir cita en el notario de Tenerife y utilizar dicha cita como justificante. En este punto referido al intento de desplazarse él mismo físicamente, podría tomarse en consideración la idea de que al Sr. Peláez le compense más pagar la posible sanción administrativa que perder 1 millón de euros y decidiera realizar el viaje igualmente.

***b. Mandatario verbal***

Una segunda posibilidad, si no se consiguiera justificar el desplazamiento, sería nombrar un **mandatario verbal**. A pesar de que en el relato de hechos se indique que el Sr. Peláez no tiene a nadie de confianza en Tenerife, podría intentar poner todos sus esfuerzos para mover contactos y acabar dando con una persona que pudiera ir en su lugar, como mandatario verbal, a la notaría canaria. En este contexto, se entiende por mandatario verbal a una persona que actúa en representación de otra sin acreditar el otorgamiento de poder. Se podría incluso plantear la posibilidad de, en el caso de que no funcionara su justificante para él mismo, nombrar mandatario verbal a su abogado y de esta forma intentar que al abogado lo dejaran viajar por motivos profesionales.

### c. Copia autorizada electrónica

Otra posibilidad sería acudir al instrumento conocido como la **copia autorizada electrónica**. El Consejo General del Notariado define este instrumento como<sup>28</sup>:

*"Una copia electrónica del documento notarial. Tiene el mismo valor y los mismos efectos que la copia autorizada notarial en papel. Es el único documento que **circula online con efecto legitimatorio**, al que se le atribuye valor de documento público. Gracias a su existencia desde 2001 -regulada legalmente- se ha agilizado el tráfico jurídico, ya que los **notarios pueden remitirse entre ellos vía online estas copias, así como enviarlas telemáticamente a las Administraciones Públicas y a otros funcionarios**. Su existencia supone un claro ahorro para los ciudadanos en tiempo, desplazamientos y costes. El notario tiene que velar y responsabilizarse de que esta copia se corresponda con el original. Por esa razón, la normativa vigente sólo permite la remisión de copias autorizadas electrónicas a otros funcionarios públicos y a órganos jurisdiccionales. Los legisladores decidieron dejar la copia electrónica autorizada notarial en el ámbito jurídico-público para garantizar la seguridad del proceso y del documento. Por la misma razón, la copia autorizada electrónica sólo puede ser trasladada a papel por el notario."*

Este mecanismo es un sistema integrado de gestión del notariado y es posible gracias a SIGNO. Se trata de una plataforma tecnológica que tienen los notarios para actuar en todos los puntos de su geografía de forma uniforme y segura. Nació precisamente para establecer en todas las notarías una estructura tecnológica uniforme<sup>29</sup>.

A través de este instrumento, la Promotora podría firmar desde la Notaría de Tenerife el 7 de mayo de 2020, y el Sr. Peláez podría ratificar la escritura de compraventa en una Notaría de Madrid, una vez se haya enviado la copia electrónica de la escritura firmada por la Promotora a la Notaría de Madrid que más le convenga. Para ello se deberá acreditar la urgencia, al quedar claro en el apartado de preguntas de la página web del Consejo General del Notariado lo siguiente<sup>30</sup>:

<sup>28</sup> *La copia autorizada electrónica notarial*. Firma electrónica. Consejo General del Notariado. Último acceso: 30 de octubre de 2020. <https://www.notariado.org/portal/firma-electr%C3%B3nica>

<sup>29</sup> "Sistema de gestión". Consejo General del Notariado. Último acceso: 8 de enero de 2021. <https://www.notariado.org/portal/sistema-de-gesti%C3%B3n>

<sup>30</sup> *Hay mucha confusión sobre qué se puede hacer y lo que no en esta situación de estado de alarma. Me gustaría saber si las notarías están abiertas y qué servicios se pueden realizar*. La pregunta de la semana. Consejo General del Notariado. Último acceso: 30 de octubre de 2020. [https://www.notariado.org/portal/la-pregunta-de-la-semana?p\\_p\\_id=com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&\\_com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD\\_delta=6&p\\_r\\_p\\_resetCur=false&\\_com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD\\_cur=3](https://www.notariado.org/portal/la-pregunta-de-la-semana?p_p_id=com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD_delta=6&p_r_p_resetCur=false&_com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD_cur=3)

*"De acuerdo con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 15 de marzo de 2020, el servicio notarial es un servicio público de interés general cuya prestación ha de quedar garantizada en todo el territorio nacional. Pero, dadas las restricciones a la libertad de movimientos que impone el actual estado de alarma, solo podemos atender actuaciones que tengan carácter urgente. Por eso, el ciudadano que considere que **necesita con carácter urgente** la autorización de un documento notarial, debe pedir cita por teléfono o por medios telemáticos. El directorio de todos los notarios de España está publicado en la página web [www.notariado.org](http://www.notariado.org) donde figuran completos los datos de contacto. **Al pedir la cita se debe expresar los motivos de la urgencia y corresponde al notario fijarla, si considera justificada la urgencia alegada.** Por tanto, no se puede ir a las notarías sin cita previa. Lógicamente, para asegurar que la prestación del servicio se realiza en condiciones adecuadas, se están espaciando las citas urgentes y evitando que se produzca acumulación de personas."*

De la misma manera, en la mencionada página web, se sigue aclarando que<sup>31</sup>:

*"En la web [www.notariado.org](http://www.notariado.org) encontrará un buscador donde puede localizar al notario más cercano a su domicilio. Escríbale un correo electrónico (es lo mejor) contándole su urgencia. Si no tiene correo también le puede llamar. **El notario le confirmará si su caso es urgente y le citará en la notaría, o le explicará, por el contrario, si lo que le plantea puede aplazarse sin riesgos para su economía, su empresa o sus necesidades personales o familiares.** Por ponerle algunos ejemplos: podría ser urgente firmar la póliza de un crédito para poder pagar las nóminas de los trabajadores, o formalizar una compraventa si una persona de no hacerlo se quedase sin vivienda; o escriturar una hipoteca porque el dueño de un inmueble necesita venderlo cuanto antes porque no puede afrontar el siguiente pago. También una persona puede necesitar otorgar un poder a un hijo para que pueda vender unas acciones porque no tiene liquidez... Como ve, la casuística es muy amplia, y la urgencia o no ha de valorarla el notario que elija."*

Estas medidas o requisitos para poder asistir a la notaría vienen impuestos por la Circular de la Comisión Permanente del Consejo General del Notariado de 18 de marzo de 2020 tal y como se ve a continuación<sup>32</sup>:

<sup>31</sup> Durante el estado de alarma nos dicen que las notarías están abiertas, pero al mismo tiempo que tenemos que pedir cita para valorar lo urgente. No termino de entenderlo. La pregunta de la semana. Consejo General del Notariado. Último acceso: 30 de octubre de 2020. [https://www.notariado.org/portal/la-pregunta-de-la-semana?p\\_p\\_id=com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD\\_delta=6&p\\_r\\_p\\_resetCur=false&com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD\\_cur=3](https://www.notariado.org/portal/la-pregunta-de-la-semana?p_p_id=com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD_delta=6&p_r_p_resetCur=false&com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD_cur=3)

<sup>32</sup> Circular de la Comisión Permanente del Consejo General del Notariado de 18 de marzo de 2020. Último acceso: 30 de octubre de 2020. [https://madrid.notariado.org/portal/documents/20828/22843/Circular\\_com\\_permanente+18\\_03\\_20/4021a11f-47c6-44ac-b010-caebf1314449](https://madrid.notariado.org/portal/documents/20828/22843/Circular_com_permanente+18_03_20/4021a11f-47c6-44ac-b010-caebf1314449)

*"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, **establece que la intervención notarial debe quedar reducida a "aquellas actuaciones de carácter urgente"**, de tal forma que "el notario se abstendrá de citar a interesados para actuaciones que no revistan dicho carácter."*

Además, en su artículo segundo letras C y D, se establecen los supuestos exentos de justificación de la urgencia y los criterios para valorar la urgencia en otros supuestos:

*"C) Supuestos exentos de justificación de la urgencia:*

*Todas aquellas operaciones que determine el Gobierno en esta materia y conlleven intervención notarial.*

*De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.1 f) del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, así como en el Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo:*

*1) La actividad de financiación propia de las entidades financieras y sus garantías accesorias.*

*2) La actividad propia de las entidades aseguradoras. En estos casos será igualmente preceptiva la existencia de rogación y cita previa.*

*D) Criterios para valorar la urgencia en otros supuestos.*

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

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

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

El Sr. Peláez podría intentar alegar que se trata de un asunto urgente alegando que, de no poder acudir a la notaría, perdería el derecho de opción y, en consecuencia, perdería 1 millón de euros, lo cual supondría un daño indudable en su patrimonio. En cambio, si consiguiera firmar la escritura, lograría adquirir las viviendas y seguir con el negocio que lleva entre manos y así poder recuperar el dinero invertido paulatinamente, aunque al principio solo cuente con uno de sus clientes.

#### **d. Acuerdo con la promotora**

Si el notario no aceptara las razones de urgencia y considerara que no se trata de un asunto suficientemente importante, se podría acudir al intento, en virtud del artículo 1.255 CC, de llegar a un **acuerdo con la promotora** para que alargara el plazo de la opción y así poder firmar la escritura más adelante en el tiempo cuando los viajes estén permitidos.

*e. Fuerza mayor*

En caso de que la Promotora no cediera, cabría alegar **fuerza mayor**<sup>33</sup>. No obstante, como ya se ha indicado extensamente en la cuestión tercera, parecería difícil de prosperar a no ser que se justificara bien que se han puesto todos los remedios necesarios para poder acudir a la notaría o poder firmarla con otros métodos. Igualmente, de poder demostrarlo, la imprevisibilidad o el acontecimiento sobrevenido también serían difíciles de aceptar de acuerdo con la línea argumental del presente informe.

*f. Retirada de la opción*

Finalmente, la última opción, tal y como se presentaba al principio de esta cuestión, sería la **retirada** del Sr. Peláez de la operación, perdiendo el dinero, por no ser posible justificarse el desplazamiento o el acudir a una notaría, ni alegar la fuerza mayor.

---

<sup>33</sup> Gastón, Guillermo y García Teresa (2020). *Las arras, la compraventa y la formalización ante notario durante el estado de alarma*. RSM. Último acceso: 2 de diciembre de 2020.  
<https://www.rsm.es/las-arras-la-compraventa-y-la-formalizacion-ante-notario-durante-el-estado-de-alarma/>



## 2.6 Posibilidad de invocar la cláusula *rebus sic stantibus* para una rebaja del precio de alquiler

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?

### 2.6.1 Razonamiento teórico

El Sr. Peláez ha sido considerado empresario en todas las cuestiones anteriores, como ya se ha definido anteriormente y, en esta cuestión, se puede seguir considerando empresario. Anteriormente, se puede considerar que estábamos ante contratos entre dos empresarios. No obstante, ahora nos encontramos ante un tema entre empresario y consumidor: el cliente chino.

Por tanto, nos encontramos con que el Sr. Peláez cuadra con la definición de empresario de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, al ser un inversor que, al no tener más información, se podría considerar como su negocio o profesión en virtud de su artículo 4 ya mencionado. Por otra parte, el único cliente chino que ha decidido seguir con las negociaciones, se puede considerar **consumidor** a la luz del artículo 3 del mismo texto normativo, ya que se trata de una persona física actuando en propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

*"Artículo 3. Concepto general de consumidor y de usuario.*

*A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.*

*Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial."*

Partiendo de esta base, se puede subrayar que la ley mencionada se incorpora al derecho español por Directivas Europeas que tienen el objetivo de proteger fuertemente al consumidor, al ser la parte débil de la relación.

Hasta ahora se ha estado hablando sobre contratos de tracto único. Tanto el contrato de opción como el de compraventa han sido definidos tanto por la doctrina mayoritaria como por la jurisprudencia como de tracto único. Sin embargo, nos encontramos ahora ante una

cuestión distinta, estamos ante un arrendamiento. Para poder llegar a la conclusión de si es posible aplicar la cláusula *Rebus* en contratos de alquiler sería necesario clasificar el mismo como de tracto único o de tracto sucesivo.

El arrendamiento es un contrato consensual, bilateral ya que de él surgen obligaciones para ambas partes, oneroso y conmutativo. Asimismo, la relación arrendaticia es de tracto sucesivo, al prolongarse ésta en el tiempo y al deber ejecutarse las prestaciones repetitivamente durante un determinado período temporal en principio pactado entre las partes<sup>34</sup>. De la misma forma, Ignacio Albiñana pone como ejemplo, al referirse a los contratos de tracto sucesivo, a los contratos de arrendamiento de un inmueble<sup>35</sup>. En la misma línea, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 15 de julio de 1992, (AC 1992/1141), se especifica que el arrendamiento urbano:

*"Más es señalar que tratándose de relación arrendaticia, aun persistiendo la identidad de las personas y las cosas, puede reproducirse a lo largo del tracto-posesorio la causa de pedir. Efectivamente el **contrato de arrendamiento constituye un derecho de tracto sucesivo** y la situación de necesidad puede reproducirse a lo largo del tiempo de duración del mismo".*

De la misma manera, la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 22 de marzo de 2000, (JUR 2001\205450) señala que

*"Siendo el **contrato de arrendamiento de tracto sucesivo, de modo que impone al arrendatario actos de ejecución reiterada durante cierto tiempo**, en este caso el pago de la renta a primeros de cada mes durante toda la vida del contrato, devengándose las mensualidades a medida que éste se desarrolla y no al inicio del contrato y de una sola vez..."*

Por tanto, al considerarse el contrato de arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, no se puede descartar completamente desde un inicio la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, aunque tampoco es decisiva su aplicación por ser de ese tracto, como se intuye de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm 81 de Madrid, auto núm 447/2020 de 25 de septiembre, (JUR 2020\287502) cuando dice que:

---

<sup>34</sup> *Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC)*, 2016. BIB 2016\4578. Editorial Civitas, SA, enero de 2016. ISBN978-84-9099-401-6. 25 de octubre de 2020.

<sup>35</sup> Albiñana, Ignacio, 2018. *La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias*. Actualidad jurídica Uria Menéndez. Último acceso: 25 de octubre de 2020. <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/5895/documento/art011.pdf?id=8347>

***"El hecho de que el contrato sea de tracto sucesivo no es determinante, pero sí susceptible de valoración. Los contratos de tracto sucesivo son particularmente aptos para que les sea de aplicación la cláusula rebus, ya que su propia vocación es la de permanencia durante un cierto período de tiempo."***

Con la crisis pandémica y sanitaria mundial que estamos viviendo actualmente, han surgido grandes dudas sobre la aplicación de esta cláusula y paulatinamente el Tribunal Supremo se está pronunciando sobre diferentes casos enmarcados en este contexto de pandemia. En estos momentos (enero 2021), no hay gran variedad de sentencias que ya hayan resuelto casos relacionados con el COVID-19, aunque sí que existen ciertos autos del juzgado de 1ª Instancia que se pronuncian respecto de medidas cautelares y artículos doctrinales que tratan el tema. Las sentencias que se mencionarán son posteriores a la consulta del Sr. Peláez de 5 de abril, así como ha sucedido con ciertos Reales Decretos que se han aplicado; No obstante, el estudio del caso y la realización del informe, así como la preparación de posibles demandas o procedimientos, conlleva un tiempo por lo que, en mi opinión, es posible tener en cuenta estas resoluciones y normativas posteriores que van surgiendo durante el periodo de estudio y análisis del caso para así tener más herramientas a favor del cliente.

En la Sentencia de Primera Instancia de Madrid auto num.299/2020 de 13 agosto, se invoca la doctrina jurisprudencial relativa a la cláusula *Rebus Sic Stantibus* solicitando que se declare la suspensión de los efectos del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes desde marzo de 2020 y que se acuerde el ajuste de la renta y gastos pactados en la misma proporción que la reducción de ventas de la actora respecto del mismo mes del año anterior. Para poder apreciar la estimación de las medidas cautelares, deben cumplirse los requisitos de la apariencia de buen derecho, el de peligro de mora y el cumplimiento de caución. En este caso concreto se estima acreditada la concurrencia del requisito de la apariencia de buen derecho y, en consecuencia, sin prejuzgar el fondo del asunto, se pretende que por la aplicación de la doctrina *Rebus* se reestablezca el equilibrio contractual afectado por el supuesto de la pandemia del COVID 19, existiendo hechos notorios de que la pandemia **no era previsible en el momento de la celebración del contrato, 18 de mayo de 2018.** El estado de alarma afectó intensamente a la situación económica general y a la actividad de los comercios, siendo prorrogado el mismo en varias ocasiones. En el caso también se estima el requisito del peligro de mora, el cual se fundamenta en la existencia de un riesgo por el que el fallo estimatorio pudiera resultar inejecutable por el transcurso del tiempo. En este caso también se estima la concurrencia

de dicho presupuesto ya que es evidente que la pandemia ha afectado a la situación económica y financiera de la parte demandante.

De la misma manera, también existen otras resoluciones que también están plasmando las primeras consideraciones de los juzgados en relación a la pandemia, como la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm 81 de Madrid, auto núm 447/2020 de 25 de septiembre, (JUR 2020\287502), la cual también acepta la procedencia de las medidas cautelares aplicando la regla Rebus a un contrato de arrendamiento para reducir la renta de alquiler del local por considerar que hay un cambio de circunstancias no considerado como “normal o previsible”. No obstante, como sucede con el caso anterior, se trata de un **contrato suscrito en 2011**.

Por su lado, Alejandro Fuentes-Lojo Rius destaca que, en los supuestos de arrendamiento de vivienda, como sucedería en este caso, no aplicaría la cláusula *Rebus* a este tipo de contratos en contexto de COVID-19<sup>36</sup>:

*“no cabe reconocer al inquilino de vivienda habitual o permanente un eventual derecho a exigir una modificación, suspensión y/o resolución del contrato con motivo de la pandemia del COVID-19. **Aun cuando las externalidades negativas derivadas de la pandemia COVID-19 puedan impactar muy negativamente en la economía familiar o personal del inquilino, ello no le faculta a exigir al arrendador una suspensión, modificación, y/o resolución del contrato de arrendamiento de vivienda. Téngase en cuenta que para que el arrendatario pueda exigir con éxito en los tribunales la suspensión, modificación y/o resolución del contrato dicho impacto de carácter imprevisible, inevitable y sobrevenido debe afectar necesariamente a la causa económica del contrato.** En otras palabras, el suceso de fuerza mayor de la pandemia COVID-19 debe alterar de forma muy significativa las circunstancias originarias del contrato de tal forma que se produzca una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes”*

## 2.6.2 Conclusión

Como se puede ver, en las sentencias indicadas se estiman las alegaciones, entre otras cosas, por no ser previsible en el momento de la celebración del contrato al ser muy

---

<sup>36</sup> Fuentes-Lojo Rius, Alejandro, 2020. *Los efectos jurídicos del Coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda*. Diario La Ley Núm. 9604, Sección Tribuna, Wolters Kluwer. Último Acceso: 4 de enero 2021.  
[https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAmMDc2NjA7Wy1KLizPw8WyMDI6CYoSvIIDOt0iU\\_OaSyINU2LTGnOBUAqRj\\_mjUAAAA=WKE](https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1CTEAAmMDc2NjA7Wy1KLizPw8WyMDI6CYoSvIIDOt0iU_OaSyINU2LTGnOBUAqRj_mjUAAAA=WKE)

anteriores a la crisis pandémica del COVID 19. Sin embargo, en el presente caso, en primer lugar, se trata de un contrato que no queda claro si se ha firmado o no ya que ni siquiera se han adquirido por el momento las viviendas, por lo que es difícil pensar en la aplicación de la *Rebus* para un negocio jurídico que todavía no existe, por entender que esta regla se aplica en los contratos que ya han entrado en vigor y, durante su ejecución, sucede un acontecimiento imprevisible. Por otro lado, en el caso que el contrato de arrendamiento ya estuviera suscrito y surtiera efectos, hay que tener en cuenta la fecha en la que se firmó, la cual no está indicada en el relato de hechos. No obstante, por el contexto, se entiende que el contrato de arrendamiento habría sido firmado, o en momento inmediatamente anterior a la declaración del Estado de Alarma o de forma posterior, momento en el que las circunstancias en España eran plenamente conocidas por ambas partes participantes en el contrato, por lo que la situación no se podría definir, en la línea del informe, como imprevisible o sobrevenida.

En este sentido parece que no procedería la invocación de la cláusula *Rebus* ya que, a pesar de ser un contrato de tracto sucesivo y estar contextualizado en el marco de consumidores y usuarios en el que se protege especialmente la figura del consumidor, no acabaría de cuadrar con otros requisitos necesarios para aplicar la regla *Rebus* para poder conseguir una rebaja del precio al no ser del todo imprevisible el acontecimiento. En estos momentos, por tanto, el Sr. Peláez podría alegar a su favor la no imprevisibilidad de los acontecimientos, así como incluso la posible inexistencia del contrato por no haber aún firmado nada. Además, como apunta Alejandro Fuentes-Lojo, en los arrendamientos de contrato de vivienda no hay una alteración de la causa económica del contrato, al no alterarse el goce pacífico de la cosa arrendada sin afectarse la base del negocio. Cobra importancia también en esta cuestión el hecho de que se trate de clientes chinos; Es decir, nacionales del país donde se originó el virus conocido actualmente como coronavirus o COVID-19. El primer caso de Coronavirus que se conoció puede ubicarse en Wuhan (China), en noviembre de 2019. Existen diferentes teorías sobre cómo se transmitió este virus a un ser humano y sobre los orígenes y la fecha exacta de tal primer caso. Algunas personas argumentan que el virus fue transmitido a los humanos por un murciélago, otras creen que este virus fue creado en un laboratorio en Wuhan con el fin de reducir la superpoblación del planeta, entre otras teorías existentes. Lo que hay que tener claro es que, después de la fecha mencionada, los casos y muertes siguieron aumentando desesperadamente, primero dentro de las fronteras de China, pero, luego, se extendió por

todo el mundo durante las siguientes semanas y meses<sup>37</sup>. Desde noviembre que el país comunista sigue luchando contra el virus, por lo que desde entonces son plenamente concedores del mismo y en el momento de las negociaciones ya se había expandido por todo el mundo. Este hecho dificulta, si cabe, aún más el argumento de imprevisibilidad al ellos mejor que nadie saber lo que comportaba todo lo que estábamos viviendo. Es más, el primer caso de COVID-19 en España fue en la Gomera, una de las Islas Canarias más cercanas de Tenerife (donde se sitúan las viviendas que los chinos iban a arrendar), por lo que esa zona fue afectada desde el inicio de los contagios en España y no cabría alegar que se desconocía en el momento de negociación la existencia de casos en la zona<sup>38</sup>.

No obstante, al existir todavía escaso número de resoluciones de los Tribunales que abarquen de forma extensa este tema, o resoluciones que pudieran ser esclarecedoras y determinantes para poder resolver de forma inamovible esta cuestión, cabe estar a las próximas resoluciones para observar la línea que van a seguir los jueces y magistrados.

Cabe subrayar, para finalizar, como siempre, que nada impide, a la luz de la autonomía de voluntad de las partes contratantes, que el cliente chino acuerde con el Sr. Peláez la rebaja del precio deseada, lo cual es más beneficioso para por tener un menor coste económico que acudir a la vía judicial. El cliente chino quiere una rebaja del 30%, la cual la solicita de forma, en cierta manera, arbitraria, al no basarse en criterio alguno. El Sr. Peláez podría pactar una rebaja del precio si estuviera interesado en alquilar la vivienda adquirida al cliente chino, pero más moderada, alegando su falta de liquidez y la arbitrariedad de la solicitud del 30% de rebaja. Incluso podría considerarse la opción de aceptar una rebaja del precio progresiva, reduciendo la rebaja a medida que vaya avanzando el tiempo.

---

<sup>37</sup> Jeanna Bryner (2020). *First known case of coronavirus traced back to November in China*. Live Science. Último acceso: 14 de abril 2020. <https://www.livescience.com/first-case-coronavirus-found.html>

<sup>38</sup> Arroyo, Jesús, marzo 2020. “*Coronavirus: infectados en España y la evolución de brote desde el origen*”. Redacción Médica. Último acceso: 8 de enero 2021. <https://www.redaccionmedica.com/secciones/sanidad-hoy/coronavirus-infectados-espana-y-evolucion-covid19-desde-origen-4148>

### 3. CUESTIONES A RESOLVER CONSUMIDORES Y USUARIOS

#### 3.1 Resolución de contrato de transporte aéreo, devolución del precio anticipado y rechazo del bono

¿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?

##### 3.1.1 Razonamiento teórico

Como pequeño inciso antes de proceder a resolver la cuestión planteada cabe subrayar que, a diferencia de las cuestiones anteriores en las que el Sr. Peláez era tratado como un profesional o empresario, en este caso su papel es distinto, al ser considerado en esta y en las siguientes cuestiones, como un consumidor o usuario en virtud del artículo 3 de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, por tratarse de una actividad ajena a una comercial, empresarial o profesional, en virtud del artículo 3 ya mencionado.

##### a. El contrato de transporte aéreo

El **contrato de transporte aéreo**, también conocido como contrato de pasaje o contrato de transporte de personas, tal y como definen civilistas como M<sup>a</sup>J. Guerrero Lebrón, Sánchez Ortiz o M. Zubiri de Salinas es<sup>39</sup>:

*“aquél contrato en cuya virtud una empresa –el transportista o porteador– se compromete a trasladar de un lugar a otro al pasajero y a su equipaje por vía aérea a cambio de un precio conforme a las condiciones pactadas”*

Cabe encasillar al mencionado contrato dentro de los **contratos de prestación de servicios**<sup>40</sup>. El TJUE ha establecido que la noción de “servicios”, en el sentido del

<sup>39</sup> M<sup>a</sup> J. Guerrero Lebrón, La responsabilidad contractual del porteador aéreo en el transporte de pasajeros, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2005, esp. pp. 96-105; F.-J. Sánchez Ortiz, «El contrato de pasaje o de transporte de viajeros», RGD, 1985, pp. 4929-4934; M. Zubiri DE Salinas, «El contrato de pasaje», en A. Bercovitz Rodríguez-Cano/M<sup>a</sup> A. Calzada Conde (dirs.), Contratos mercantiles, 2<sup>a</sup> ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2004, pp. 1015-1045. A través de Hernández Rodríguez, Aurora (2010) “*El contrato de transporte aéreo de pasajeros: algunas consideraciones sobre competencia judicial internacional y derecho aplicable*”. UC3M. ISSN 1989-4570. Último acceso: 9 de diciembre de 2020.

<sup>40</sup> Paredes Pérez, José Ignacio. 2019. *Pluralidad de lugares de prestación de servicios en los contratos de transporte de personas y mercaderías*. UC3M. ISSN 1989-4570. Último acceso: 9 de diciembre de 2020: <https://doi.org/10.20318/cdt.2019.4629>

segundo guión de la letra b) del artículo 7.(1) Del Reglamento 1215/2012, “*implica, como mínimo, que la parte que los presta lleve a cabo una determinada actividad como contrapartida de una remuneración*”. Con base en esta definición, resulta sencilla la subsunción de los contratos de transporte en la categoría de prestación de servicios de la referida disposición, tal como hizo el TJUE en la Sentencia de 9 de julio de 2009 Rehder, en la medida en que los transportes aéreos suponen, por su propia naturaleza, servicios prestados:

*“Los servicios cuya prestación es necesaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato de transporte aéreo de personas son, en efecto, el registro y el embarque de pasajeros así como la acogida de éstos a bordo del avión en el lugar de despegue pactado en el contrato de transporte, la salida del aparato a la hora prevista, el transporte de pasajeros y de sus equipajes desde el lugar de partida hasta el lugar de llegada, la atención a los pasajeros durante el vuelo y, finalmente, el desembarque de éstos en condiciones de seguridad en el lugar de aterrizaje y a la hora convenida en el citado contrato”*

Finalmente, cabe hacer una breve mención respecto del tracto del contrato discutido. Es claro que, en este caso, se trata de un contrato de **tracto único**, al consistir simplemente en el pago de una cantidad de dinero al momento de la contratación o, incluso se podría financiar (aunque ya se ha indicado que el contrato de compraventa a plazos no hace que se convierta en un contrato de tracto sucesivo), a cambio del servicio de desplazamiento de un lugar a otro, entre otros servicios complementarios.

#### **b. Desplazamientos por ocio durante el Estado de Alarma en España**

El Real Decreto 463/2020, como se ha mencionado, ha sido prorrogado varias veces. En este caso, sería de aplicación el Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020 (en vigor hasta las 00:00h del 12 de abril) por estar en vigor en el momento del supuesto viaje del Sr. Peláez a Palma de Mallorca, del 6 al 19 de abril. Al prorrogarse el Real Decreto originario del Estado de Alarma, es de aplicación su artículo séptimo (apartado 1.c), punto primero, que se refiere a la limitación de la libertad de circulación de las personas:

*1. Durante la vigencia del estado de alarma las personas únicamente podrán circular por las vías de uso público para la realización de las siguientes actividades:*

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



Como se puede ver, el Real Decreto no incluye dentro de las posibilidades de circulación los viajes de ocio. No se pueden realizar viajes por motivos de prohibición gubernamentales, independientemente de que la compañía aérea y el vuelo estén operativos. A pesar de que el vuelo siga operativo, no existe justificante alguno por el que el Sr. Peláez pudiera volar por prohibición del Estado. En consecuencia, el Sr. Peláez reclama la resolución del contrato y la devolución del dinero.

### **c. Posibilidad de resolver el contrato**

En este contexto cabe mencionar el Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, concretamente el artículo 36.1 y 2, el cual señala lo siguiente:

*“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 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”*

*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.”*

### **3.1.2 Conclusión**

Parece que este caso se puede enmarcar dentro del mencionado artículo, ya que, como consecuencia de las medidas adoptadas durante el Estado de Alarma (imposibilidad de desplazarse por ocio por las medidas adoptadas), resulta imposible el cumplimiento del contrato de prestación de servicios (contrato de transporte de personas). Por consiguiente, la regulación aplicable es ésta, que prevé un periodo de 60 días para negociar propuestas de revisión, como el ofrecimiento del bono, pero, si pasados estos días las partes no llegan

a un acuerdo, se tendrá derecho a resolver el contrato en un plazo de 14 días y, por tanto, a la devolución del dinero.

No queda del todo claro en el artículo cuál sería el procedimiento a seguir para conseguir el reembolso. Por subsiguiente, la Abogacía Española ha hecho un comentario o aclaraciones respecto del artículo mencionado<sup>41</sup>:

***“la resolución no opera de forma automática, cumpliendo los plazos previstos legalmente: 14 días para solicitar la resolución del contrato desde la imposible ejecución del mismo y el transcurso de 60 días, desde la solicitud de resolución del contrato por parte del consumidor o usuario, sin que haya acuerdo entre las partes sobre la propuesta de revisión. El apartado segundo del artículo 36 resuelve que cuando el contrato resulte imposible, de acuerdo con lo previsto en el apartado primero, el empresario estará obligado a devolver, en el plazo de 14 días, las sumas abonadas por el consumidor o usuario, salvo gastos incurridos, debidamente desglosados.”***

A la luz del artículo mencionado, existe el derecho a resolver el contrato de prestación de servicios de la aerolínea por tratarse el Sr. Peláez de un consumidor. Existe un plazo de 14 días para resolver el contrato, aunque se procederá a la devolución siempre que hayan pasado 60 días sin alcanzar un acuerdo. En este caso concreto, el protagonista podría alegar, en primer lugar, para conseguir la devolución del dinero, que un bono no restauraría sus intereses al haber reservado el viaje esa semana en concreto por tenerla de vacaciones y con motivo de celebración de los grandes negocios que estaba realizando. No obstante, al ya no existir motivos de celebración ni ser posible irse otra semana distinta a la reservada, el bono no resuelve ni equilibra los intereses de las partes. Por otro lado, el Señor Peláez podría alegar la falta de liquidez de la cual sufre tras pagar los elevados honorarios de su abogado, siendo necesaria la recuperación del dinero que ya había anticipado en sus reservas.

La imposibilidad de realizar el viaje se materializa el 6 de abril, día en el cual el Sr. Peláez cogería el vuelo para desplazarse a Palma de Mallorca. El *dies a quo* de los 14 días, según las reglas generales del Código Civil, es el día siguiente al momento de la imposibilidad de ejecutar el contrato (en este caso, el 7 de abril), al no concretarse cosa distinta en el

---

<sup>41</sup> Sánchez García, Jesús. 2020. *Comentarios artículo 36 del RDL 11/2020 sobre el derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios*. Abogacía Española Consejo General. Último acceso: 15 de diciembre de 2020.

<https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-los-consumidores/comentarios-articulo-36-del-rdl-11-2020-sobre-el-derecho-de-resolucion-de-determinados-contratos-sin-penalizacion-por-parte-de-los-consumidores-y-usuarios/>

artículo 36.1 del Real Decreto, teniendo en cuenta para contar el plazo que no se excluyen los días inhábiles:

“Artículo 5 CC

1. Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, **el cual deberá empezar en el día siguiente**; y si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha.
2. En el cómputo civil de los plazos **no se excluyen los días inhábiles**”

Por tanto, los 14 días empezarán a contar desde el 7 de abril. Se seguirá para su cómputo el calendario de 2020 de Madrid<sup>42</sup>.

ABRIL							MAYO							JUNIO									
L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D			
			1	2	Viernes Santo				Primer de Mayo	1	2	Fiesta de la C. de Madrid											
6	7	8	9	10	11	12	4			8	9												
13	14	Jueves Santo		17	18	19	11	12	13	14	15	16	17										
20	21			24	25	26	18	19	20	21	San Isidro	24											
27	28	29	30				25	26	27	28	29	30	31										
JULIO							AGOSTO							SEPTIEMBRE									
L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D			
			1	2	3	4	5						1	2				1	2	3	4	5	6
6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9	7	8	9	10	11	12	13			
13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16	14	15	16	17	18	19	20			
20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20		Asunción de la Virgen	30	21	22	23	24	25	26	27			
27	28	29	30	31			24	25	26	27				28	29	30							
							31																

La solicitud de resolución del contrato será posible hasta el 20 de abril (marcado con un círculo verde). Desde el día siguiente a dicha fecha (asumiendo que solicita el reembolso el último día), empezará el cómputo de los 60 días de negociación (marcado en azul), es decir, hasta el 19 de junio. Si no se llegare a acuerdo alguno, el empresario deberá proceder a la devolución en los 14 días siguientes. No obstante, sigue sin estar del todo clara la interpretación de los plazos de artículo 36.1 del Real Decreto, por lo que, si se obtuviera una interpretación diferente, el plazo podría variar. La cuestión importante y lo que debe quedar claro es que el consumidor no está obligado a aceptar el bono siempre y

<sup>42</sup> *Calendario laboral de Madrid de 2020*. Economía. El Periódico.  
<https://www.elperiodico.com/es/economia/20191002/calendario-laboral-madrid-2020-fiestas-festivos-7662387>

cuando se respete el periodo de negociación para intentar llegar a un acuerdo de buena fe.

Este artículo sirve de gran apoyo, al considerarse, en gran variedad de fuentes, que si se trata de un caso en el que sea el consumidor el que desee cancelar el viaje, si la compañía no lo ha cancelado, es más complicado conseguir el reembolso. Por ejemplo, la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) establece en su propia página web que<sup>43</sup>:

*“Ante la declarada pandemia de coronavirus, muchos consumidores han decidido cancelar sus viajes. ¿Cómo actuar?*

*Lo primero es revisar las condiciones de cancelación del billete o del contrato.*

- *Si es una tarifa flexible, ofrecerá opciones de reembolso o cambio de fechas, no hay problema.*
- *Si es una tarifa low cost, no existe la posibilidad de recuperar el dinero, a no ser que la cancelación se deba a una causa que tenga la consideración de fuerza mayor (circunstancias extraordinarias imprevisibles e inevitables, ajenas al que las invoca). Para OCU, esto es lo que se está produciendo en las actuales circunstancias... pero quien la alega es quien debe probarlo.”*

Además, la propia página web de Iberia, compañía aérea con la que se contrata, indica que<sup>44</sup>:

*“¿Puedo cancelar mi billete y que sea reembolsado?*

*Flexibilización de vuelos por la evolución del Coronavirus:*

*Si tu vuelo está afectado puedes solicitar un bono a través de Gestión de reservas. Dependerá de la tarifa comprada. La mayoría de las tarifas con restricciones no permiten reembolsos, devoluciones, cambios o si en algún caso lo permiten, llevan asociados una penalización.”*

A esto se podría añadir la nota realizada por el Ministerio de Consumo, en el que se especifica que<sup>45</sup>:

---

<sup>43</sup> OCU, 2020. *Cancelaciones por Coronavirus*. Organización de Consumidores y Usuarios. Último acceso: 9 de diciembre de 2020. <https://www.ocu.org/consumo-familia/viajes-vacaciones/consejos/cancelaciones-coronavirus>

<sup>44</sup> Iberia, 2020. *Cambios, cancelaciones y reembolsos ¿tienes dudas?* Iberia. Último acceso: 9 de diciembre de 2020. <https://www.iberia.com/ar/preguntas-frecuentes/cambios-cancelaciones-reembolsos/>

<sup>45</sup> Ministro de Consumo, 2020. *Derechos de Consumidores y Usuarios ante la situación provocada por el Coronavirus*. Secretaría General de Consumo y Juego. Último acceso: 9 de diciembre de 2020

*“Si la aerolínea no ha cancelado el vuelo a uno de los países o zonas a las que el Ministerio de Sanidad recomienda no viajar, los usuarios del transporte aéreo deberán comprobar si en los términos y condiciones del contrato de transporte, por razones de emergencia sanitaria existe la posibilidad de cancelación del viaje o si la aerolínea ofrece la alternativa de aplazar o cancelar el viaje a dichas zonas.*

*En el supuesto de que no se cumplan las circunstancias anteriores, pero el usuario cancele su viaje, la compañía aérea no está obligada a dar cumplimiento a las obligaciones previstas en el Reglamento (CE) 261/2004.*

*No obstante lo anterior, las limitaciones de movimiento concretas establecidas como consecuencia de la declaración de Estado de Alarma por parte del Gobierno de España podrían **considerarse como circunstancias excepcionales** que den lugar al derecho de cancelación sin penalización para los consumidores y al correspondiente reembolso de las cantidades ya abonadas.”*

Por tanto, de no existir el artículo del Real Decreto 11/2020, en el que no se especifican los motivos por los cuales es imposible viajar (ya sea porque la compañía ha cancelado el vuelo, o por la imposibilidad legal impuesta por el Estado), sería más complicado conseguir el reembolso de los vuelos si se tuviera que atender a las condiciones de las aerolíneas o a otro tipo de regulación, ya que se debería probar **fuerza mayor**.

### 3.2 Derecho a la devolución del precio de la reserva de hotel y lo relativo a una posible negociación de la devolución del precio mediante un bono

¿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?

#### 3.2.1 Razonamiento teórico

##### a. Contrato de reserva hotelera y contrato de hospedaje

Dentro del contexto del mundo turístico y hotelero, se pueden encontrar diversas fases contractuales. A modo de resumen, se podría decir que existen tres figuras distintas:

- **Compromiso de reserva hotelera:** definido como<sup>46</sup>:

*“La obligación que asume un alojamiento turístico de guardar para una fecha o un periodo de tiempo determinado una o varias habitaciones o plazas, con la exigencia inmediata de pago de todo o parte del precio que éste supondrá, penalizando en caso de cancelación.”*

Como se puede ver, más que un contrato es una obligación que asume el alojamiento y es considerada de tracto único al consistir en el bloqueo de una de las habitaciones de hotel a cambio del pago único, sin existir obligación recurrente e idéntica en el tiempo.

- **Contrato de reserva de plazas de alojamiento**<sup>47</sup>: aquel que se suscribe entre el titular de una agencia de viajes y el de una empresa de alojamiento turístico en virtud del cual éste pone a disposición de aquél, durante un determinado período de tiempo, un número determinado de plazas con los servicios correspondientes, para su ocupación por la clientela de la agencia según las condiciones establecidas

---

<sup>46</sup> *Reserva Hotelera*. Wolters Kluwer. Último acceso: 9 de diciembre de 2020.  
[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTAxNTtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAAANZ\\_ITUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTAxNTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAAANZ_ITUAAAA=WKE)

<sup>47</sup> *Reserva Hotelera*. Wolters Kluwer. Último acceso: 9 de diciembre de 2020.  
[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTAxNTtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAAANZ\\_ITUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTAxNTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAAANZ_ITUAAAA=WKE)

en las cláusulas del contrato. Es decir, se trata de un contrato entre la agencia y la empresa de alojamiento.

- **Contrato de hospedaje<sup>48</sup>**: Se puede definir como sigue:

*“El contrato de hospedaje es un contrato bilateral, según el cual, una de las partes, el titular del establecimiento hotelero, se obliga frente a la otra, el huésped, a prestar alojamiento junto a otra serie de servicios complementarios; todo ello a cambio de una contraprestación económica.”*

La guía jurídica a la que se ha hecho referencia (Wolters Kluwer) menciona la STS núm. 623/1995 de 20 de junio de 1995, la cual define el contrato como

*“un contrato de **tracto sucesivo** en el que se combina arrendamiento de cosas (para la habitación o cuarto), arrendamiento de servicios (para los servicios personales), de obra (para comida) y depósito, para los efectos o bienes que introducen.”*

De la misma manera, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real número 68/1998 de 24 de febrero indica que

*“La cuestión por tanto a dilucidar es la duración temporal de estos tipos de contrato de hospedaje, pues tienen una naturaleza compleja como un contrato **de tracto sucesivo** en el que se combina arrendamiento de cosas, arrendamiento de servicios, de obra y depósito.”*

Por tanto, brevemente se podría decir que se trata, en cierta manera, de un contrato de prestación de servicios de tracto sucesivo.

Parece claro que los dos primeros se refieren al periodo anterior a que el cliente disfrute de los servicios del alojamiento (momento de reserva), siendo el primero un compromiso entre el cliente y el alojamiento y el segundo se da cuando es una agencia la que realiza la reserva. Mientras, el tercero se refiere al periodo en el que el cliente ya está disfrutando de los servicios.

---

<sup>48</sup> *Contrato de hospedaje*. Guías Jurídicas, Wolters Kluwer. Último acceso: 9 de diciembre de 2020. [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjA0sztbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUtckhlQaptWmJOcSoApctyxzUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjA0sztbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUtckhlQaptWmJOcSoApctyxzUAAAA=WKE)

### 3.2.2 Conclusión

En el presente supuesto, parece que nos encontramos, según mi opinión, ante la primera figura: el Sr. Peláez, como individual persona física, ha realizado una reserva directamente con el Hotel (al no especificarse la existencia de una agencia). Por tanto, se trata de un instrumento de tracto único y, en consecuencia, se podrían aplicar, igual que se ha hecho en la anterior cuestión, los artículos 36.1 y 2 del Real Decreto 11/2020, pudiéndose pedir el reembolso, después de negociar con el empresario y no pudiendo ser el Sr. Peláez obligado a aceptar el bono.

De estar en el tercero de los supuestos, es decir, ante un contrato de hospedaje, se podría tener en cuenta el artículo 36.3 del Real Decreto-ley 11/2020, por hacer referencia específicamente a los contratos de tracto sucesivo;

*“3. Respecto de los contratos de prestación de servicios de tracto sucesivo, la empresa prestadora de servicios podrá ofrecer opciones de recuperación del servicio a posteriori y sólo si el consumidor no pudiera o no aceptara dicha recuperación entonces se procedería a la devolución de los importes ya abonados en la parte correspondiente al periodo del servicio no prestado por dicha causa o, bajo la aceptación del consumidor, a minorar la cuantía que resulte de las futuras cuotas a imputar por la prestación del servicio. Asimismo, la empresa prestadora de servicios se abstendrá de presentar a cobro nuevas mensualidades hasta que el servicio pueda prestarse con normalidad, sin que ello dé lugar a la rescisión del contrato, salvo por la voluntad de ambas partes.”*

Por tanto, atendiendo a la definición doctrinal y jurisprudencial del contrato de hospedaje, este artículo sería aplicable y, por consiguiente, se podría proceder a la devolución del dinero anticipado si el usuario no aceptara ninguna otra opción. No obstante, con la lectura del artículo 36.3, parece que no acaba de cuadrar con la definición en sí del contrato de hospedaje, a pesar de estar definido éste como un contrato de prestación de servicios en gran parte de tracto sucesivo. Parece que el artículo mencionado se refiere más a supuestos de pagos mensuales o recurrentes en el tiempo. En estos términos se puede mencionar la nota expuesta por el Ministerio de Consumo<sup>49</sup>, ya que, al referirse a los servicios de tracto sucesivo se refiere más a gimnasios, academias o colegios mayores en los que se abonan cuotas mensuales, puede hacernos llegar a la conclusión de que el artículo 36.3 no se ajusta del todo a la definición de contrato de hospedaje a pesar de ser éste definido como un contrato de tracto sucesivo. En este caso, por tanto, incluso se

---

<sup>49</sup> Ministerio de Consumo, 2020. *Derechos de Consumidores y Usuarios ante la situación provocada por el Coronavirus*. Secretaría General de Consumo y Juego. Último acceso: 9 de diciembre de 2020



podría considerar que el contrato de hospedaje cuadraría con el artículo 36.1 y 2 del Real Decreto (al referirse a todo tipo de contratos), ya mencionados y detallados en la anterior cuestión, por el que se podría recuperar el pago adelantado atendiendo a los periodos de tiempo especificados en la cuestión anterior.

Fuere como fuere, el hotel no puede obligar al Sr. Peláez a recibir un bono, al ser la consecuencia de ambas opciones la misma; El hotel tiene derecho a unas negociaciones para observar diferentes alternativas al reembolso del dinero. No obstante, si el consumidor no estuviere de acuerdo, éste tendrá derecho a la devolución de la cantidad de dinero pagada.

**a. Viaje combinado**

En el caso de que se tratara de **viaje combinado**, cuestión que debería ser preguntada al cliente, a pesar de que por el relato de hechos no parece que se dé el caso, hay que en primer lugar definir el concepto. Para ello, se recurrirá a la Ley 21/1995, de 6 de julio de Viajes Combinados, donde en su artículo segundo se define “Viaje combinado” como:

*“la combinación previa de, por lo menos, dos de los siguientes elementos, vendida u ofrecida en venta con arreglo a un precio global, cuando dicha prestación sobrepase las veinticuatro horas o incluya una noche de estancia: a) transporte, b) alojamiento, c) otros servicios turísticos no accesorios del transporte o del alojamiento y que constituyan una parte significativa del viaje combinado.”*

De la misma manera, el artículo 151 de la Ley de Consumidores y Usuarios también lo define:

*“b) “Viaje combinado”: **la combinación de, al menos, dos tipos de servicios de viaje a efectos del mismo viaje o vacación**, si esos servicios:*

*1.º son combinados por un solo empresario, incluso a petición o según la selección del viajero, antes de que se celebre un único contrato por la totalidad de los servicios, o*

*2.º con independencia de la celebración de contratos distintos con diferentes prestadores de servicios de viaje, esos servicios:*

*i) son contratados en un único punto de venta y seleccionados antes de que el viajero acepte pagar,*

*ii) son ofrecidos, vendidos o facturados a un precio a tanto alzado o global,*

*iii) son anunciados o vendidos como «viaje combinado» o bajo una denominación similar,*

*iv) son combinados después de la celebración de un contrato en virtud del cual el empresario permite al viajero elegir entre una selección de distintos tipos de servicios de viaje, o*

*v) son contratados con distintos empresarios a través de procesos de reserva en línea conectados en los que el nombre del viajero, sus datos de pago y su dirección de correo electrónico son transmitidos por el empresario con el que se celebra el primer contrato a otro u otros empresarios con quienes se celebra otro contrato, a más tardar veinticuatro horas después de la confirmación de la reserva del primer servicio de viaje.”*

Atendiendo al caso en concreto, no parece que se trate de un viaje combinado al transmitir el relato de hechos la idea de que el Sr. Peláez realizó una reserva por separado, sin haber contratado ningún tipo de intermediario u organizador, por ejemplo, el hotel y el vuelo conjuntamente.

De todas formas, se contemplará esta opción, a la espera de que el cliente nos confirme esta información.

En el artículo 36.4 del Real Decreto 11/2020 al que recurrentemente se está aludiendo, señala lo siguiente:

*“En el supuesto de que se trate de contratos de viaje combinado, que hayan sido **cancelados con motivo del COVID19**, el organizador o, en su caso el minorista, **podrán entregar al consumidor o usuario un bono** para ser utilizado dentro de un año desde la finalización de la vigencia del estado de alarma y sus prórrogas, por una cuantía igual al reembolso que hubiera correspondido. Transcurrido el periodo de validez del bono sin haber sido utilizado, el consumidor podrá solicitar el reembolso completo de cualquier pago realizado. En cualquier caso, el eventual ofrecimiento de un bono sustitutorio temporal deberá contar con el suficiente respaldo financiero que garantice su ejecución.*

*No obstante lo anterior, **el organizador, o en su caso el minorista, deberán proceder a efectuar el reembolso a los consumidores y usuarios en el supuesto de que estos solicitaran la resolución del contrato, de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 160 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios** y otras leyes complementarias, siempre que los proveedores de servicios incluidos en el contrato de viaje combinado hubieran procedido a la devolución total del importe correspondiente a sus servicios. Si solo algunos de los proveedores de servicios del viaje combinado efectuaran la devolución al organizador o, en su caso, al minorista, o la cuantía devuelta por cada uno de ellos fuera parcial, el consumidor o usuario tendrá derecho al reembolso parcial correspondiente a las devoluciones efectuadas, siendo descontado del importe del bono entregado por la resolución del contrato.*

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

Este precepto de alguna forma indica que, si el consumidor reclama el reembolso, como consecuencia de la resolución del contrato, se deberá efectuar el mismo siempre que los proveedores de servicios hubieran realizado la devolución del importe correspondiente. Dicho reembolso se deberá realizar en un plazo que no supere los 60 días desde la resolución del contrato o desde que los proveedores de servicios hubieran realizado la devolución.

Por tanto, parece que la negociación del bono es posible, pero en ningún caso, ya sea viaje combinado o viaje simple, el consumidor estará obligado a aceptar el mismo y tiene derecho a reclamar la efectución del reembolso del dinero.

### 3.3 Resolución del contrato de alquiler de vehículo y reembolso de lo pagado

¿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?

#### 3.3.1 Razonamiento teórico

##### a. El contrato de arrendamiento de vehículo

En derecho, **vehículo de motor** se podría definir como<sup>50</sup>:

*“una especie singular dentro del género de los bienes muebles. Se caracterizan por ser fácilmente identificables a través de sus placas de matrícula, del número de bastidor y de la estructura autoportante, además de estar sometidos a un régimen jurídico singular de naturaleza preponderantemente administrativa.”*

Al tratarse de un género de bien mueble, este tipo de contrato encajaría con la figura de **arrendamiento de cosas** que se establece en el artículo 1.543 CC: *“En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.”*, al obligarse una de las partes a dar a la otra el goce o uso de un vehículo de motor a cambio de un precio establecido.

El contrato de alquiler o arrendamiento de cosas es definido como un **contrato de tracto sucesivo**<sup>51</sup>.

*“...Otro ejemplo de contrato de tracto sucesivo es el de arrendamiento de cosas, por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (artículo 1543 del Código Civil) ...”*

---

<sup>50</sup> *Vehículo de motor*. Guía Jurídica, Wolters Kluwer. Último acceso: 9 de diciembre de 2020. [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTU0MDtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAfSRcJzUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTU0MDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAfSRcJzUAAAA=WKE)

<sup>51</sup> *Contrato de tracto sucesivo*. Guía Jurídica, Wolters Kluwer. Último acceso: 9 de diciembre de 2020. [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjQ0MzbtLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAaQ7tcTUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjQ0MzbtLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAaQ7tcTUAAAA=WKE)

Asimismo, también se define el arrendamiento de vehículo como de **tracto sucesivo** por Antonio Díaz Bautista<sup>52</sup> cuando se refiere al trato de los sordomudos y locos en este ámbito

*“Se pueden repetir para estos incapacitados todas las consideraciones hechas anteriormente; sólo que, a diferencia de lo que sucede con el menor, para poder anular los actos de un loco es precisa la previa incapacitación por sentencia declaratoria (Cc, artículo 213) (249), que no tiene efectos retroactivos. Esta circunstancia tiene especial relevancia, ya que, **al ser la prestación del arrendamiento de tracto sucesivo**, pudiera hallarse el vehículo en poder del arrendatario en el momento de caer el arrendador en enajenación mental, lo que no producirá efectos sobre el contrato que se perfeccionó en virtud del consentimiento emitido con anterioridad a la declaración de enajenación. A lo sumo podrá el acto constitutivo ser atacado como radicalmente nulo por falta de consentimiento, demostrando que la alteración existía ya con hondura suficiente en el momento de perfeccionarse el contrato (250).”*

A pesar de estar considerado por la doctrina como un contrato de tracto sucesivo, es verdad que el contrato de arrendamiento de vehículo en este caso consiste únicamente en un pago y la cesión temporal de uso está muy concentrada, por lo que incluso se podría considerar como de contrato sucesivo muy acotado en el tiempo. Como sucede con la cuestión anterior, cuadraría mejor con los artículos 36.1 y 2 que con el párrafo número 3, como se desarrollará en el apartado de conclusiones.

#### **b. Condiciones de cancelación de Hertz**

Para resolver esta cuestión, en primer lugar, será necesario observar la página web propia de Hertz, la compañía de alquiler de vehículos a la que el Sr. Peláez ha hecho su reserva, para comprobar las condiciones de cancelación que se prevén en la misma.

Hertz contiene en su página web un apartado titulado “Información en relación al Coronavirus (COVID – 19)”<sup>53</sup>. En este apartado, la propia compañía señala qué hacer con las reservas prepagadas en los casos en los que los clientes se vean afectados por restricciones de viajes:

---

<sup>52</sup> Díaz Bautista, Antonio. *El arrendamiento de automóviles*, página 139. Último acceso: 9 de diciembre de 2020.

<sup>53</sup> *Información en relación al Coronavirus (COVID – 19)*, 2020. Hertz. Último acceso: 22 de noviembre de 2020. [https://www.hertz.es/rentacar/misc/index.jsp?targetPage=coronavirus\\_travel\\_safety\\_tips.xml](https://www.hertz.es/rentacar/misc/index.jsp?targetPage=coronavirus_travel_safety_tips.xml)

### **“¿Qué pasa con las reservas de prepagadas?”**

*Los clientes con reserva afectados por **restricciones de viaje podrán cancelar la reserva en cualquier momento o retrasar la fecha de la reserva, sin cargo adicional.***

*En el caso de **alquileres que no tengan lugar en zonas restringidas**, y cuándo la reserva se haya realizado antes del **13 de marzo del 2020**, se podrá posponer el alquiler a otra fecha sin cargo adicional. Te rogamos que tramites la modificación de la reserva antes de 12 meses, podrás recoger el vehículo hasta 12 meses después, permitiéndote hasta un total de 24 meses de flexibilidad para alquilar más adelante.*

***Si directamente prefieres cancelar la reserva. Como siempre, no se realizará ningún cargo en reservas de pago anticipado, si la cancelación se hace al menos 48 horas antes de la recogida.***”

A modo de apunte, cabe decir que la compañía Hertz se ha visto muy afectada por la pandemia, hasta el punto de declararse en bancarrota a finales de mayo según una gran variedad de fuentes informativas: La Razón<sup>54</sup> o Expansión<sup>55</sup>. No obstante, como también indican estas fuentes, esta declaración se ha focalizado en Estados Unidos y en Canadá, España no se ha visto afectada al seguir operando con normalidad pese a la declaración de quiebra en el continente americano<sup>56</sup>:

*“Hertz Corporation intenta tranquilizar a sus clientes. El grupo aclara que la declaración de quiebra presentada por sus empresas de Estados Unidos y Canadá no tendrá incidencia alguna en el resto de filiales. “Hertz España continúa operando de una manera totalmente normal”, informa en un escrito enviado a agencias de viajes con las que colabora. En el mismo, hace especial hincapié en el que el procedimiento iniciado en América del Norte “no afecta” a sus negocios de Europa y España, donde “se sigue trabajando como siempre, dando el servicio que necesitan nuestros clientes”.*

A efectos de devolución del dinero, por tanto, parece que en España los clientes no quedarían afectados por la quiebra de la compañía declarada en Estados Unidos.

---

<sup>54</sup> De Miguel, Carlos, Mayo 2020. *La crisis del turismo provoca la quiebra de Hertz*. La Razón. Último acceso: 2 de enero de 2021. <https://www.larazon.es/motor/20200523/5s2beih6lbbbbp4ayi7rx4cmy.html>

<sup>55</sup> EFE, Mayo 2020. *La compañía de alquiler de vehículos Hertz se declara en bancarrota*. Expansión. Último acceso: 2 de enero de 2021.

<https://www.expansion.com/empresas/transporte/2020/05/23/5ec86a21468aebfe2d8b461a.html>

<sup>56</sup> Preferente, Junio 2020. *Hertz España opera con normalidad pese a la declaración de quiebra*. Preferente. Último acceso: 2 de enero de 2021. <https://www.preferente.com/noticias-de-transportes/hertz-espana-opera-con-normalidad-pese-a-la-declaracion-de-quiebra-300569.html>

### **3.3.2 Conclusión**

Como se puede comprobar, al estar el Sr. Peláez afectado por restricciones de viaje por las instrucciones obligatorias del Gobierno, podría, en virtud de las instrucciones de la compañía, o bien cancelar la reserva en cualquier momento o retrasar la fecha de la reserva, sin cargo adicional. En consecuencia, el protagonista de la cuestión podría 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, al detallarse que se puede cancelar la reserva “sin cargo adicional”.

Respecto del resto de los párrafos que Hertz incluye en esta cuestión, se refiere a los casos en los que los alquileres no tengan lugar en zonas restringidas. En el caso de que el Sr. Peláez no hubiera hecho el alquiler en una zona restringida, al haber hecho la reserva antes del 13 de marzo de 2020, concretamente, el 7 de marzo, podría posponer el alquiler sin cargo adicional. No obstante, si se prefiere la cancelación de la reserva, para evitar sorpresas, sería recomendable hacerlo como mínimo 48 horas antes del momento que se hubiera dado la recogida del vehículo, para evitar que la compañía ponga problemas. Al estar la recogida prevista para el 6 de abril, para evitar posibles cargos se debería cancelar antes del 4 de abril de 2020. Siendo la consulta el día 5 de abril de 2020, es posible que si se diera este caso la compañía pusiera problemas.

A pesar de lo anterior, se puede entender que, con las restricciones impuestas por el Gobierno Español, el Sr. Peláez se encuentra en una zona restringida de viaje y está incapacitado para realizar el viaje de ocio previsto. Por consiguiente, podría cancelar la reserva sin cargos adicionales.

De todas formas, si hubiera algún problema, también es posible apoyarse en el artículo 36 del Real Decreto 11/2020, en la línea de las anteriores cuestiones. Es decir, al ser de imposible cumplimiento el contrato de prestación de servicios por las restricciones gubernamentales, el Sr. Peláez tendría derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días, siempre y cuando se hubieran cumplido los 60 días de negociación de otras alternativas. En este punto, sucede lo mismo que sucedía con el contrato de hospedaje. A pesar de ser definido como de tracto sucesivo, parece no acabar de cuadrar con la redacción del artículo 36.3 del Real Decreto y, por eso, se indica la posible aplicación del artículo 36.1 y 2.

A pesar de haber pactado comisiones por cancelación por la empresa, cabe observar el título del artículo que se ha mencionado: “*Derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios.*” Como el propio título señala, los consumidores tienen derecho a la resolución SIN PENALIZACIÓN. Por tanto, a pesar de haberse pactado comisiones por cancelación, el Sr. Peláez no las debería soportar a la luz de dicho artículo, habiendo considerado el Real Decreto las circunstancias en las que nos encontramos y el hecho de que las cancelaciones no se deben a la propia voluntad de los consumidores si no por causas externas a los mismos.



### **3.4 Aplicación de las normas civiles ordinarias por inexistencia del Real Decreto Ley 11/2020**

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

En ausencia del artículo 36 del Real Decreto Ley 11/2020 para solucionar estas cuestiones, se hubiera recurrido a las alternativas que a continuación se enumerarán:

#### **a. Normas e instrucciones de cada compañía**

En primer lugar, se podría acudir a las **normas e instrucciones de cada compañía** (aérea, hotel, alquiler de vehículos), para así conocer la política de las mismas y, de ser beneficiosas para el consumidor, aplicarlas. En el caso de la compañía aérea, ya se ha hecho una breve mención en la correspondiente cuestión sobre la política de Iberia. En su propia página web, como ya se ha señalado anteriormente, se responden dudas sobre posibles reembolsos y se especifica que la mayoría de las tarifas con restricciones no permiten reembolsos ni devoluciones y, de hacerlo, llevan asociada una penalización. Por tanto, parece que en este caso según las normas de esta compañía el Sr. Peláez no podría solicitar la devolución del dinero. Respecto del Hotel, en el relato de hechos no se especifica el hotel concreto al que se acudiría, por lo que no es posible hacer ninguna suposición respecto de la política de cancelación del mismo. Finalmente, hablando del arrendamiento del vehículo, como ya se ha hecho mención, Hertz sí que ha intentado proteger a sus clientes, facilitando la devolución del dinero por cancelación de reservas.

#### **b. Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios**

En segundo lugar, se acudiría al **Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias**, por haberse definido ya como un consumidor.

En este contexto, podrían ser de aplicación los siguientes artículos:

- Art.102: Derecho de desistimiento.
  1. *Salvo las excepciones previstas en el artículo 103, el consumidor y usuario tendrá derecho a desistir del contrato durante un periodo de 14 días naturales sin indicar el motivo y sin incurrir en ningún coste distinto de los previstos en los artículos 107.2 y 108*
  2. *Serán nulas de pleno derecho las cláusulas que impongan al consumidor y usuario una penalización por el ejercicio de su derecho de desistimiento o la renuncia al mismo*

- Art. 103: Excepciones al derecho de desistimiento:

*“El derecho de desistimiento no será aplicable a los contratos que se refieran a:*

*..l) El suministro de servicios de alojamiento para fines distintos del de servir de vivienda, transporte de bienes, alquiler de vehículos, comida o servicios relacionados con actividades de esparcimiento, si los contratos prevén una fecha o un periodo de ejecución específicos...”*

- *Art 104: Plazo para el ejercicio del derecho de desistimiento*

*“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 105, el plazo de desistimiento concluirá a los 14 días naturales contados a partir de:*

- a) *En el caso de los contratos de servicios, el día de la celebración del contrato...”*

- *Artículo 107: Obligaciones y derechos del empresario en caso de desistimiento*

*“1. El empresario reembolsará todo pago recibido del consumidor y usuario, incluidos, en su caso, los costes de entrega, sin demoras indebidas y, en cualquier caso, antes de que hayan transcurrido 14 días naturales desde la fecha en que haya sido informado de la decisión de desistimiento del contrato del consumidor y usuario de conformidad con el artículo 106.*

*El empresario deberá efectuar el reembolso a que se refiere el primer párrafo utilizando el mismo medio de pago empleado por el consumidor para la transacción inicial, a no ser que el consumidor haya dispuesto expresamente lo contrario y siempre y cuando el consumidor no incurra en ningún gasto como consecuencia del reembolso.”*

En este caso, el Sr. Peláez podría desistir de los contratos en cuestión 14 días naturales desde el día de la celebración del mismo, es decir, desde el 7 de marzo, que es cuando se hacen las reservas, siendo nula la penalización por el desistimiento y debiéndose reembolsar utilizando el mismo medio de pago empleado por el consumidor. Cabe destacar, no obstante, que esta posibilidad sería únicamente adecuada para el contrato de transporte aéreo, al ser aplicable la excepción del artículo 103 en el que se excluye esta opción en los casos de servicios para fines distintos al de vivienda y alquiler de vehículos.

- Artículo 160. Resolución del contrato por el consumidor y usuario.

*“1. En cualquier momento anterior al inicio del viaje combinado el viajero podrá resolver el contrato en cuyo caso el organizador, o, en su caso, el minorista podrán exigirle que pague una penalización que sea adecuada y justificable. El contrato podrá especificar una penalización tipo que sea razonable basada en la antelación de la resolución del contrato con respecto al inicio del viaje combinado y en el ahorro de costes y los ingresos esperados por la utilización alternativa de los servicios de viaje. En ausencia de una penalización tipo, el importe de la penalización por la resolución del contrato equivaldrá al precio del viaje combinado menos el ahorro de costes y los ingresos derivados de la utilización alternativa de los servicios de viaje. El organizador o, en su caso, el minorista deberán facilitar al viajero que lo solicite una justificación del importe de la penalización.*

*2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando concurren circunstancias inevitables y extraordinarias en el lugar de destino o en las inmediaciones que afecten de forma significativa a la ejecución del viaje combinado o al transporte de pasajeros al lugar de destino, el viajero tendrá derecho a resolver el contrato antes del inicio del mismo sin pagar ninguna penalización. En este caso, el viajero tendrá derecho al reembolso completo de cualquier pago realizado, pero no a una compensación adicional.”*

En caso de que se tratara de un viaje combinado, el consumidor podría resolver el contrato, siendo posible la imposición de una penalización, a excepción de la existencia de circunstancias inevitables y extraordinarias, como podría suceder en este caso.

### *c. Normas generales del Código Civil*

Como tercera opción, se acudiría a las **normas generales del Código Civil, concretamente** a aquellas referidas a la **imposibilidad de cumplimiento contractual**. En este caso, el Sr. Peláez asume la condición de consumidor, por lo que ya no es exigida aquella diligencia de la que se hablaba en la primera sección del presente informe exigida en el ámbito de un empresario o profesional. En esta segunda parte podría más fácilmente argumentarse la situación imprevisible que ha creado el COVID-19: Un consumidor medio no tenía porque prever que el Estado de Alarma se prolongaría como lo hizo ni que estarían prohibidos los desplazamientos por ocio; Ni el propio Gobierno se imaginaba que se llegaría a alargar tanto la situación. Es por este motivo que en este caso sí que se podría intentar invocar la aplicación de **fuerza mayor**. Se podría alegar que un consumidor medio como es el Sr. Peláez no pudo prever a las tempranas alturas en las que contrató el viaje que la circunstancias que se estaban viviendo y la posible declaración del Estado de Alarma en este momento se alargaría tanto. Para la aplicación de la fuerza mayor deben cumplirse los requisitos ya mencionados de este instrumento jurídico en el punto tercero de la primera sección. Parece que se cumplen, al poder apoyarse en la

situación inesperada e imprevisible en el momento de realizar las reservas desde los ojos de un consumidor. Asimismo, cabe decir que la imposibilidad de la prestación queda claramente reflejada en el Real Decreto 463/2020 al no permitir viajes de ocio, ni ser posible ninguna otra alternativa para cumplir. Finalmente, hay ausencia de culpa del comprador, el cual ha actuado con buena fe.

#### 4. CONCLUSIONES

La crisis sanitaria, como ya se ha apuntado al inicio del informe jurídico, ha supuesto una distorsión negativa de muchas de las áreas fundamentales para el funcionamiento normal de un país, entre otras, las relaciones contractuales jurídico-privadas. En este informe se ha analizado extensamente cada uno de los contratos suscritos por el Sr. Peláez: el protagonista de la historia y nuestro cliente. Como se ha podido observar, se ha diferenciado claramente entre dos escenarios diferentes: la primera sección en la que el Sr. Peláez es profesional o empresario, y la segunda cuestión en la que el mismo asume el rol de consumidor y usuario, lo cual ha sido relevante en la resolución de cada cuestión.

En la primera sección básicamente se han examinado tres tipos diferentes de contrato: el contrato de opción, el contrato de compraventa (a través del ejercicio de la opción) y el contrato de arrendamiento de vivienda, siendo los dos primeros entre el Sr. Peláez y la Promotora y el tercero entre el Sr. Peláez y un cliente chino. Para poder tratar cada una de las cuestiones planteadas, se ha recurrido, en esencia, a los instrumentos conocidos como *Rebus Sic Stantibus* y Fuerza Mayor. Se han analizado profundamente ambos conceptos y los requisitos para que prospere su invocación, estudiando el trato dado por los Tribunales a lo largo de los años y diferentes artículos doctrinales, para así poder llegar a una conclusión de cómo sería resuelto el presente caso hipotético en base a las anteriores resoluciones y estudios. Brevemente, en todas las cuestiones se ha concluido, siempre preventiva y cautelosamente para ser realistas ante el cliente y protegerlo al desconocerse la línea jurisprudencial que se va a seguir a raíz de la aparición del COVID-19, la probable negativa a aplicar las herramientas jurídicas anteriormente señaladas. El motivo esencial por el cual se ha optado por seguir esta línea argumental ha sido (a parte de por ser el Sr. Peláez un profesional de los negocios e inversión inmobiliaria que debería haber podido prever la afectación económica y el tracto único de los dos primeros contratos) el hecho de considerar la llegada del virus a España y la declaración del Estado de Alarma como algo, en cierta manera, previsible, sobretodo teniendo en cuenta las fechas en las que se habían suscrito los contratos, siendo la imprevisibilidad uno de los rasgos primordiales para la aplicación de la *Rebus* o de la Fuerza Mayor. Igualmente, se han tenido en cuenta otros aspectos fundamentales como la asunción de los riesgos contractuales, los principios esenciales del derecho como el de buena fe, la base del negocio o el agotamiento de otras alternativas posibles y menos gravosas.

En la segunda sección, básicamente se ha descrito y analizado cada contrato en cuestión: el suscrito con la compañía aérea, con el hotel, y con la compañía de arrendamiento de vehículos recurriendo al Real Decreto 11/2020 para decidir si procedería o no la resolución y devolución del dinero entregado anticipadamente a la compañía. Al tratarse en este caso el Sr. Peláez de un consumidor, altamente protegido por el ordenamiento, y con la existencia del artículo 36 del mencionado Real Decreto, se ha concluido en términos generales que sí que procedería la resolución de los contratos, pudiéndose reclamar la cantidad adelantada siempre que se haya cumplido con el periodo de negociación necesario para proceder a la resolución del contrato.

En conclusión y en términos generales, en el actual contexto de pandemia mundial se debe analizar supuesto por supuesto y contrato por contrato. Se debe examinar de qué manera han sido afectados los negocios jurídicos para así determinar si es de aplicación la cláusula *Rebus Sic Stantibus* o la Fuerza Mayor, así como si procede o no su resolución o es de aplicación cualquier otro instrumento jurídico, tomando en consideración aspectos esenciales como la fecha del contrato, su tracto, el riesgo asumido o no por las partes contratantes o inherente al contrato, las condiciones y circunstancias personales y profesionales de los actores...

## 5. BIBLIOGRAFÍA

### 5.1 Webgrafía y artículos

-Leonseguí Guillot, Rosa Adelia, 2012. *El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución de por el cambio o alteración de las circunstancias*. Página 315. Revista de Derecho de la UNED. Último acceso: 24 de octubre de 2020.

<http://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/viewFile/11100/10628>

-Albiñana, Ignacio, 2004. *Consideraciones prácticas para un a mejor protección del contrato de opción de compra inscrito*. Artículos, Actualidad Jurídica Uría y Menéndez. Último acceso: 24 de octubre de 2020.

<https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1137/documento/art02.pdf?id=2022>

-Recopilación de extractos de diversos autores. *Derecho civil II (derecho de obligaciones y contratos)*. Tema 8, página 61. Asignatura RB07 Derecho Civil II. Plan 2002. Último acceso: 23 de noviembre de 2020.

[http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/5973/civil\\_2.pdf;jsessionid=18840622429C9F8C19DDDC353922FE81?sequence=1](http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/5973/civil_2.pdf;jsessionid=18840622429C9F8C19DDDC353922FE81?sequence=1)

-Leonseguí Guillot, Rosa Adelia, 2012. *El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución de por el cambio o alteración de las circunstancias*. Página 334 y ss. Revista de Derecho de la UNED N.10 2012. Último acceso: 24 de octubre de 2020.

<http://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/viewFile/11100/10628>

-Albiñana, Ignacio, 2018. *La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias*. Actualidad jurídica Uría Menéndez. Último acceso: 24 de octubre de 2020.

<https://www.uria.com/documentos/publicaciones/5895/documento/art011.pdf?id=8347>

-Sánchez González, María Paz, 2011. *Alteraciones económicas y obligaciones contractuales: la cláusula “rebus sic stantibus”*, Tecnos, Madrid, 1990, pág. 9, a través

de *CRISIS ECONÓMICA Y CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS: ¿CAMBIO DE VÍA EN LA JURISPRUDENCIA RECIENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO?* Revista Aranzadi Doctrinal, nº3/2013 (junio). Cuatrecasas, Gonçalves Pereira. Último acceso: 24 de octubre 2020.

[https://www.cuatrecasas.com/es/publicaciones/Crisis\\_economica\\_y\\_clausula\\_rebus\\_sic\\_stantibus\\_cambio\\_de\\_via\\_en\\_la\\_jurisprudencia\\_reciente\\_del\\_tribunal\\_supremo\\_Revista\\_Aranzadi\\_Doctrinal\\_n\\_32013\\_junio.html](https://www.cuatrecasas.com/es/publicaciones/Crisis_economica_y_clausula_rebus_sic_stantibus_cambio_de_via_en_la_jurisprudencia_reciente_del_tribunal_supremo_Revista_Aranzadi_Doctrinal_n_32013_junio.html)

-Alejandre García-Cerezo, Fernando M, Luna Yerga, Álvaro y Xiol Barají, María, 2013. *CRISIS ECONÓMICA Y CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS: ¿CAMBIO DE VÍA EN LA JURISPRUDENCIA RECIENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO?* Revista Aranzadi Doctrinal, nº3/2013 (junio). Cuatrecasas, Gonçalves Pereira. Último acceso: 24 de octubre 2020.

[https://www.cuatrecasas.com/es/publicaciones/Crisis\\_economica\\_y\\_clausula\\_rebus\\_sic\\_stantibus\\_cambio\\_de\\_via\\_en\\_la\\_jurisprudencia\\_reciente\\_del\\_tribunal\\_supremo\\_Revista\\_Aranzadi\\_Doctrinal\\_n\\_32013\\_junio.html](https://www.cuatrecasas.com/es/publicaciones/Crisis_economica_y_clausula_rebus_sic_stantibus_cambio_de_via_en_la_jurisprudencia_reciente_del_tribunal_supremo_Revista_Aranzadi_Doctrinal_n_32013_junio.html)

-Fernández Seijo, José María, 2020. *Devolver la espada al acreedor enajenado: sobre la aplicación práctica de las cláusulas rebus sic stantibus en la última jurisprudencia del Tribunal Supremo*. Diario La Ley, Nº 9605, Sección Tribuna, de 1 de abril, Wolters Kluwer. Último acceso: 24 de octubre 2020.

<https://diariolaley.laleynext.es/dll/2020/04/03/devolver-la-espada-al-acreedor-enajenado-sobre-la-aplicacion-practica-de-la-clausulas-rebus-sic-stantibus-en-la-ultima-jurisprudencia-del-tribunal-supremo>

-Rosana Pérez Gurrea: «*Caracterización y régimen jurídico de la cláusula rebus sic stantibus: el giro en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.o 751, 2015, pág. 2953. Último acceso: 24 de noviembre de 2020.

-Albiñana Cilveti, Ignacio. *La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias*. Página 139. Actualidad Jurídica Uría Menéndez/ISSN: 2174-0828/49-2018/115-140. Último acceso: 24 de noviembre de 2020.



-García-Boente Dávila, Gerardo, 2020. *Fuerza mayor y cláusula Rebus Sic Stantibus*. Notarios y Registradores. Último acceso: 4 de noviembre de 2020.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/fuerza-mayor-y-clausula-rebus-sic-stantibus/>

-Colomer, Gemma, 2020. “*Las cláusulas de fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus ante la pandemia de Covid-19 y la declaración del estado de alarma*”. Fieldfisher Jausas. Último acceso: 1 de diciembre de 2020. <https://www.fieldfisherjausas.com/las-clausulas-de-fuerza-mayor-y-la-clausula-rebus-sic-stantibus-ante-la-pandemia-de-covid-19-y-la-declaracion-del-estado-de-alarma/>

-*Fuerza mayor*. Wolters Kluwer, guías jurídicas. Último acceso: 14 de diciembre 2020. [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAIAAEAMtMSbF1jTAAAUMjc3NDtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQOGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA4q2LTjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAIAAEAMtMSbF1jTAAAUMjc3NDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQOGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA4q2LTjUAAAA=WKE)

-Berbell, Carlos. Blanco y Asociados Abogados (2020). “*La pandemia de coronavirus no ha sido imprevisible y no cumple el requisito de fuerza mayor*”. Confilegal. Último acceso: 1 de diciembre de 2020.

<https://confilegal.com/20200526-la-pandemia-de-coronavirus-no-ha-sido-imprevisible-y-no-cumple-el-requisito-de-fuerza-mayor/>

-*Inexistencia, nulidad y anulabilidad: causas y efectos. Tema 65. Derecho Civil. 2*. Notarios y Registradores. Último acceso: 1 de diciembre de 2020.

-Diez Picazo, L., *Fundamentos de derecho civil patrimonial*, Tecnos, Madrid, 1971, pp. 866 y siguientes, a través de Sebastián Barocelli, Sergio, 2020. “*La frustración del fin del contrato en el Código Civil y comercial*”. Revista Jurídica de la Universidad de Palermo. Último acceso: 7 de enero 2021.

[https://www.palermo.edu/derecho/revista\\_juridica/pub-18-1/Revista-juridica-ano-18-N1-07.pdf](https://www.palermo.edu/derecho/revista_juridica/pub-18-1/Revista-juridica-ano-18-N1-07.pdf)

-Rubio Torrano, Enrique, 2010. *Ruptura de la base del negocio*. Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil num. 8/2010 parte Jurisprudencia. Comentarios. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2010. Último acceso: 1 de enero 2021.

-López San Luis, Rocío. “*Consecuencias de la ineficacia de los contratos*”. VLex España. Último acceso: 8 de diciembre de 2020. <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/consecuencias-ineficacia-realizados-191315>

-Faus, Manuel y Sancho Arturo. *Mutuo disenso*. VLex España. Último acceso: 2 de diciembre de 2020. <https://practicos-vlex.es/vid/mutuo-disenso-844409276>

-Leonseguí Guillot, Rosa Adelia, 2012. *El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución de por el cambio o alteración de las circunstancias*. Página 334 y ss. Revista de Derecho de la UNED. Último acceso: 24 de octubre de 2020.

<http://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/viewFile/11100/10628>

-*La copia autorizada electrónica notarial*. Firma electrónica. Consejo General del Notariado. Último acceso: 30 de octubre de 2020.

<https://www.notariado.org/portal/firma-electr%C3%B3nica>

-*Sistema de gestión*. Consejo General del Notariado. Último acceso: 8 de enero de 2021.

<https://www.notariado.org/portal/sistema-de-gesti%C3%B3n>

-*Hay mucha confusión sobre qué se puede hacer y lo que no en esta situación de estado de alarma. Me gustaría saber si las notarías están abiertas y qué servicios se pueden realizar*. La pregunta de la semana. Consejo General del Notariado. Último acceso: 30 de octubre de 2020.

[https://www.notariado.org/portal/la-pregunta-de-la-semana?p\\_p\\_id=com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD\\_delta=6&p\\_r\\_p\\_resetCur=false&com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD\\_cur=3](https://www.notariado.org/portal/la-pregunta-de-la-semana?p_p_id=com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD_delta=6&p_r_p_resetCur=false&com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD_cur=3)

-Durante el estado de alarma nos dicen que las notariías están abiertas, pero al mismo tiempo que tenemos que pedir cita para valorar lo urgente. No termino de entenderlo. La pregunta de la semana. Consejo General del Notariado. Último acceso: 30 de octubre de 2020.

[https://www.notariado.org/portal/la-pregunta-de-la-semana?p\\_p\\_id=com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&\\_com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD\\_delta=6&p\\_r\\_p\\_resetCur=false&\\_com\\_liferay\\_asset\\_publisher\\_web\\_portlet\\_AssetPublisherPortlet\\_INSTANCE\\_TnKYj9CCEuaD\\_cur=3](https://www.notariado.org/portal/la-pregunta-de-la-semana?p_p_id=com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD_delta=6&p_r_p_resetCur=false&_com_liferay_asset_publisher_web_portlet_AssetPublisherPortlet_INSTANCE_TnKYj9CCEuaD_cur=3)

-Circular de la Comisión Permanente del Consejo General del Notariado de 18 de marzo de 2020. Último acceso: 30 de octubre de 2020.

[https://madrid.notariado.org/portal/documents/20828/22843/Circular\\_com\\_permanente+18\\_03\\_20/4021a11f-47c6-44ac-b010-caebf1314449](https://madrid.notariado.org/portal/documents/20828/22843/Circular_com_permanente+18_03_20/4021a11f-47c6-44ac-b010-caebf1314449)

-Gastón, Guillermo y García Teresa (2020). *Las arras, la compraventa y la formalización ante notario durante el estado de alarma*. RSM. Último acceso: 2 de diciembre de 2020.

<https://www.rsm.es/las-arras-la-compraventa-y-la-formalizacion-ante-notario-durante-el-estado-de-alarma/>

-E&J. 2020 *¿Es posible inscribir mediante firma electrónica avanzada una escritura pública autorizada por notario?* Economist & Jurist. Último acceso: 4 de diciembre de 2020.

<https://www.economistjurist.es/noticias-juridicas/es-posible-inscribir-mediante-firma-electronica-avanzada-una-escritura-publica-autorizada-por-notario/>

-*Disposiciones generales del contrato de arrendamiento (artículos 1542 a 1545 CC)*, 2016. BIB 2016\4578. Editorial Civitas, SA, enero de 2016. ISBN978-84-9099-401-6. 25 de octubre de 2020.

-Fuentes-Lojo Rius, Alejandro, 2020. *Los efectos jurídicos del Coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda*. Diario La Ley Núm. 9604, Sección Tribuna, Wolters Kluwer. Último Acceso Último Acceso: 4 de enero 2021.

[https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA MtMSbF1CTEAAmMDc2NjA7Wy1KLizPw8WyMDI6CYoSVIIDOt0iU\\_OaSyINU2L TGnOBUAqRj\\_mjUAAAA=WKE](https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEA MtMSbF1CTEAAmMDc2NjA7Wy1KLizPw8WyMDI6CYoSVIIDOt0iU_OaSyINU2L TGnOBUAqRj_mjUAAAA=WKE)

-Jeanna Bryner (2020). *First known case of coronavirus traced back to November in China*. Live Science. Último acceso 14 de abril de 2020.

<https://www.livescience.com/first-case-coronavirus-found.html>

- Arroyo, Jesús, marzo 2020. “*Coronavirus: infectados en España y la evolución de brote desde el origen*”. Redacción Médica. Último acceso: 8 de enero 2021.

<https://www.redaccionmedica.com/secciones/sanidad-hoy/coronavirus-infectados-espana-y-evolucion-covid19-desde-origen-4148>

-M<sup>a</sup> J. Guerrero Lebrón, *La responsabilidad contractual del porteador aéreo en el transporte de pasajeros*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2005, esp. pp. 96-105; F.-J. Sánchez Ortiz, «*El contrato de pasaje o de transporte de viajeros*», RGD, 1985, pp. 4929-4934; M. Zubiri DE Salinas, «*El contrato de pasaje*», en A. Bercovitz Rodríguez-Cano/M<sup>a</sup> A. Calzada Conde (dirs.), *Contratos mercantiles*, 2<sup>a</sup> ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2004, pp. 1015-1045. A través de Hernández Rodríguez, Aurora (2010) “*El contrato de transporte aéreo de pasajeros: algunas consideraciones sobre competencia judicial internacional y derecho aplicable*”. UC3M. ISSN 1989-4570. Último acceso: 9 de diciembre de 2020.

-Paredes Pérez, José Ignacio. 2019. *Pluralidad de lugares de prestación de servicios en los contratos de transporte de personas y mercaderías*. UC3M. ISSN 1989-4570. Último acceso: 9 de diciembre de 2020: <https://doi.org/10.20318/cdt.2019.4629>

-Sánchez García, Jesús, 2020. *Comentarios artículo 36 del RDL 11/2020 sobre el derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios*. Abogacía Española Consejo General. Último acceso: 15 de diciembre de 2020.

<https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-los-consumidores/comentarios-articulo-36-del-rdl-11-2020-sobre-el-derecho-de-resolucion-de-determinados-contratos-sin-penalizacion-por-parte-de-los-consumidores-y-usuarios/>

-*Calendario laboral de Madrid de 2020*. Economía. El Periódico.

<https://www.elperiodico.com/es/economia/20191002/calendario-laboral-madrid-2020-fiestas-festivos-7662387>

-OCU, 2020. *Cancelaciones por Coronavirus*. Organización de Consumidores y Usuarios. Último acceso: 9 de diciembre de 2020. <https://www.ocu.org/consumo-familia/viajes-vacaciones/consejos/cancelaciones-coronavirus>

-Iberia, 2020. *Cambios, cancelaciones y reembolsos ¿tienes dudas?* Iberia. Último acceso: 9 de diciembre de 2020. <https://www.iberia.com/ar/preguntas-frecuentes/cambios-cancelaciones-reembolsos/>

-Ministro de Consumo, 2020. *Derechos de Consumidores y Usuarios ante la situación provocada por el Coronavirus*. Secretaría General de Consumo y Juego. Último acceso: 9 de diciembre de 2020

-Reserva Hotelera. Wolters Kluwer. Último acceso: 9 de diciembre de 2020. [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMTAxNTtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAANZ\\_ITUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMTAxNTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAANZ_ITUAAAA=WKE)

-Reserva Hotelera. Wolters Kluwer. Último acceso: 9 de diciembre de 2020. [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMTAxNTtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAANZ\\_ITUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMTAxNTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAANZ_ITUAAAA=WKE)

-Contrato de hospedaje. Guías Jurídicas, Wolters Kluwer. Último acceso: 9 de diciembre de 2020. [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMjA0sztbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoApctyxzUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMjA0sztbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoApctyxzUAAAA=WKE)

-Ministro de Consumo, 2020. *Derechos de Consumidores y Usuarios ante la situación provocada por el Coronavirus*. Secretaría General de Consumo y Juego. Último acceso: 9 de diciembre de 2020

-*Vehículo de motor*. Guía Jurídica, Wolters Kluwer. Último acceso: 9 de diciembre de 2020.

[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTU0MDtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAfsReJzUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTU0MDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAfsReJzUAAAA=WKE)

-*Contrato de tracto sucesivo*. Guía Jurídica, Wolters Kluwer. Último acceso: 9 de diciembre de 2020.

[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjQ0MztlLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAaQ7tcTUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjQ0MztlLUouLM_DxbIwMDCwNzAwwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAaQ7tcTUAAAA=WKE)

-Díaz Bautista, Antonio. *El arrendamiento de automóviles*, página 139. Último acceso: 9 de diciembre de 2020.

-*Información en relación al Coronavirus (COVID – 19)*, 2020. Hertz. Último acceso: 22 de noviembre de 2020.

[https://www.hertz.es/rentacar/misc/index.jsp?targetPage=coronavirus\\_travel\\_safety\\_tips.xml](https://www.hertz.es/rentacar/misc/index.jsp?targetPage=coronavirus_travel_safety_tips.xml)

-De Miguel, Carlos, mayo 2020. *La crisis del turismo provoca la quiebra de Hertz*. La Razón. Último acceso: 2 de enero de 2020.

<https://www.larazon.es/motor/20200523/5s2beih6lbbbp4ayi7rx4cmy.html>

-EFE, mayo 2020. *La compañía de alquiler de vehículos Hertz se declara en bancarrota*. Expansión. Último acceso: 2 de enero de 2021.

<https://www.expansion.com/empresas/transporte/2020/05/23/5ec86a21468aebfe2d8b461a.html>

-Preferente, junio 2020. *Hertz España opera con normalidad pese a la declaración de quiebra*. Preferente. Último acceso: 2 de enero de 2021.

<https://www.preferente.com/noticias-de-transportes/hertz-espana-opera-con-normalidad-pese-a-la-declaracion-de-quiebra-300569.html>

## 5.2 Resoluciones y sentencias

- STS de 14 de diciembre de 1940 (RJ 1940\1135)
- STS de 17 de mayo de 1941 (RJ 1941/632)
- STS de 17 de mayo de 1957 (RJ 1957/2164)
- STS de 22 de mayo de 1981 (RJ 1981\2087)
- STS de 30 de mayo de 1984 (RJ 1984/2808)
- STS de 4 de abril de 1987 (RJ 1987/2489)
- STS de 10 de febrero de 1991
- STS de 23 de abril de 1991
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 15 de julio de 1992 (AC 1992/1141)
- STS de 1 de diciembre de 1992 (RJ 1992/10244)
- STS núm. 623/1995 de 20 de junio de 1995
- STS núm. 112/1997 de 14 de febrero de 1997
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real núm. 68/1998 de 24 de febrero de 1998
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 22 de marzo de 2000, (JUR 2001\205450)
- STS de 28 de diciembre de 2000
- STS núm. 712/2001 de 6 de julio de 2001
- Sentencia núm. 495/2001 de la Audiencia Provincial de Salamanca de 24 de octubre de 2001
- Resolución de la Dirección General de los Registros y de Notariado núm.3/2005 de 23 de julio de 2005
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba núm. 215/2006 del 6 de octubre de 2006
- STS de 5 de febrero de 2007 (RJ 2007, 730)
- STS núm. 631/2007 de 31 de mayo de 2007
- STS núm. 410/2009 de 2 de febrero de 2009
- Sentencia TJUE de 9 de julio de 2009 (Rehder)
- Resolución TEAC núm. 5554/2008 de 23 de marzo de 2010
- STS núm. 253/2010 23 de abril de 2010
- STS núm. 244/2011 de 4 de abril de 2011
- STS núm. 822/2012 de 18 de enero de 2013

- STS núm. 424/2013 de 21 de junio
- STS núm. 64/2015 de 24 de febrero
- STS núm. 266/2015 de 19 de mayo
- STS núm. 40/2016 de 11 de febrero de 2016
- STS núm. 169/2016 de 17 de marzo de 2016
- STS núm. 5/2019 de 9 de enero de 2019
- Sentencia de Primera Instancia de Madrid auto núm.299/2020 de 13 agosto de 2020
- STS núm. 447/2020 de 25 de septiembre de 2020
- Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 81 de Madrid, auto núm 447/2020 de 25 de septiembre, (JUR 2020\287502)

### **5.3 Cuerpos legales**

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria
- Ley 21/1995, de 6 de julio de Viajes Combinados
- Ley 59/2003 de 19 de diciembre, de firma electrónica
- 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
- Reglamento de la Unión Europea nº 910/2014 de 23 de julio de 2014, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza en las transacciones electrónicas en el mercado interior
- 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 476/2020, de 27 de marzo, por el que se prorroga el estado de alarma



-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 492/2020, de 24 de abril, por el que se prorroga el estado de alarma