

Devolver la espada al acreedor enajenado: sobre la aplicación práctica de la cláusulas rebus sic stantibus en la última jurisprudencia del Tribunal Supremo

## **Devolver la espada al acreedor enajenado: sobre la aplicación práctica de la cláusulas *rebus sic stantibus* en la última jurisprudencia del Tribunal Supremo**

José María Fernández Seijo

Magistrado

**Diario La Ley**, Nº 9605, Sección Tribuna, 1 de Abril de 2020, **Wolters Kluwer**

Normativa comentada

*RD 24 Jul. 1889 (Código Civil)*

LIBRO CUARTO. DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS

TÍTULO PRIMERO. De las obligaciones

CAPÍTULO III. DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE OBLIGACIONES

SECCIÓN PRIMERA. De las obligaciones puras y de las condicionales

Artículo 1124

TÍTULO II. De los contratos

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1258

CAPÍTULO IV. DE LA INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

Artículo 1284

Jurisprudencia comentada

*TS, Sala Primera, de lo Civil, S 455/2019, 18 Jul. 2019 (Rec. 3157/2016)*

*TS, Sala Primera, de lo Civil, S 309/2013, 26 Abr. 2013 (Rec. 155/2011)*

Comentarios

Resumen

Antes incluso de la declaración del estado de alarma por el RD 463/2020 se había producido una avalancha de comentarios y opiniones sobre la incidencia que esta declaración pueda tener en el tráfico económico privado; estos comentarios se iniciaron a raíz de la suspensión de algunos

eventos de gran trascendencia económica en el inicio de la epidemia. Un sector cualificado de la doctrina y la práctica civil ha considerado que es posible invocar la cláusula *rebus sic stantibus et aliquo de novo non emergentibus* para resolver o, cuanto menos, paliar muchas de las situaciones derivadas de la situación excepcional generada por la extraordinaria expansión mundial del Covid-19. Pese a que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido especialmente sensible a los efectos de la crisis económica de 2008 en los contratos, sin embargo, no hay un cuerpo jurisprudencial lo suficientemente sólido y certero como para considerar que esta cláusula pueda dar solución a los miles de conflictos jurídicos que se avecina. Seguramente sería más útil abordar una reforma urgente del Código Civil que permitiera regular un marco jurídico cierto y eficaz para hacer frente a los cambios extraordinarios de circunstancias, como factor determinante para modificar los contratos.

## Palabras clave

Obligaciones y contratos. Cláusula *Rebus sic stantibus*. Circunstancias excepcionales que justifican la alteración de los contratos. Estado de alarma. Crisis económica.

## I. INTRODUCCIÓN

Antes incluso de la declaración del estado de alarma por el RD 463/2020 (LA LEY 3343/2020) se había producido una avalancha de comentarios y opiniones sobre la incidencia que esta declaración pueda tener en el tráfico económico privado; estos comentarios se iniciaron a raíz de la suspensión de algunos eventos de gran trascendencia económica en el inicio de la epidemia.

Un sector cualificado de la doctrina y la práctica civil ha considerado que es posible invocar la cláusula *rebus sic stantibus et aliquo de novo non emergentibus* para resolver o, cuanto menos, paliar muchas de las situaciones derivadas de la situación excepcional generada por la extraordinaria expansión mundial del Covid-19.

La discusión sobre el alcance de la cláusula *rebus sic stantibus* no es actual, es una cuestión recurrente que surge con la concurrencia de circunstancias sociales, económicas y empresariales extraordinarias, de hecho, como consecuencia de la crisis económica de 2008 y sus consecuencias ya se reactivó el debate tanto teórico como práctico sobre la posible activación de esta cláusula y sus consecuencias,

obligando al Tribunal Supremo a perfilar una jurisprudencia que, hasta esa fecha, había sido inamovible, dando lugar a distintos pronunciamientos judiciales para adaptar la jurisprudencia a la nueva realidad económica y social que tiene su origen en la crisis.

Por lo tanto, la doctrina que trae de nuevo la discusión sobre la incidencia de la *rebus sic* en las relaciones jurídico privadas pendientes debe conectar e impulsar la discusión ya iniciada en el año 2008.

La lectura de la Exposición de Motivos del RD 463/2020 (LA LEY 3343/2020) evidencia las extraordinarias y gravísimas circunstancias que han obligado al Gobierno a tomar la decisión de acudir a la declaración del estado de alarma. En esa Exposición de Motivos se hace referencia la situación de emergencia sanitaria, su incidencia global; se habla de una crisis sin precedentes, de su enorme magnitud, de la alteración grave de la normalidad. Sólo con el marco de esta disposición legal se constatan los elementos excepcionales que normalmente ha exigido la aplicación de la cláusula, sin necesidad de acudir a las declaraciones de mandatarios de todos los países e instituciones mundiales que comparan algunos aspectos de la actual situación con la generada tras la Segunda Guerra Mundial.

Más allá de las medidas legislativas que se han adoptado y puedan adoptarse en los próximos días, lo cierto es que el tráfico civil y mercantil se está viendo y se va a ver seriamente afectado por la ralentización de la actividad económica, así como el cambio de las circunstancias de muchas personas y empresas.

Aunque el RD inicialmente establece un período de alarma de 15 días, lo cierto es que este estado se va a prolongar durante varias semanas y los efectos económicos son difícilmente mensurables en este momento.

Para poder determinar las posibilidades reales de invocación efectiva de la cláusula *rebus sic stantibus* puede resultar útil analizar cuál ha sido la evolución de la jurisprudencia y la doctrina sobre esta materia, identificando los casos en los que ha podido ser aplicada de un modo efectivo y determinando también respecto de qué contratos o negocios jurídicos puede incidir.

El objetivo de este breve trabajo es el de establecer, del modo más práctico posible, cual es el estado actual de la cuestión en la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

## II. DE DÓNDE VENIMOS

Dentro de la actual doctrina civilista, el profesor Pablo Salvador Coderch (1) es quien se ha ocupado con mayor brillantez sobre el modo en el que se ha incorporado la cláusula *rebus sic stantibus* en el derecho español. En el artículo reseñado se hace una amplísima referencia a los antecedentes y razones que determinaron que este instrumento no se incorporara al Código Civil español en 1889, así como el modo en el que se incorporó esta doctrina a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, fundamentalmente a raíz de la guerra civil española y su impacto en el tráfico económico.

El trabajo del profesor Salvador Coderch tiene especial interés, por cuanto se refiere al estado de la cuestión antes de que el Tribunal Supremo revisara su doctrina tras la crisis financiera de 2008 (en el Boletín del Ministerio de Justicia se hace referencia a que el artículo se había publicado originariamente en 2009). También porque el estudio del profesor Salvador Coderch tiene por objeto enmarcar el estado de la cuestión en la propuesta de anteproyecto de modificación del Código Civil en materia de obligaciones y contratos, por lo que no sólo analiza los problemas de esta institución, sino que también justifica las razones para una reforma en profundidad del Código Civil (CC) que permitiera incorporar la doctrina al cuerpo legal del CC.

Se parte de la duda planteada por Cicerón en Los Deberes: *«a veces no hay que cumplir con lo prometido y no siempre hay que devolver los depósitos. Si alguno en su sano juicio te hubiera entregado en depósito una espada y la reclama en medio de un acceso de locura, devolverla sería una mala acción, y no devolverla, el deber»* (2) .

*El Decreto de Graciano indicaba que "ningún deudor está obligado a restituir la espada al acreedor que se volvió loco"*

La cuestión de Cicerón pasa al Decreto de Graciano, cuando se indica ningún deudor está obligado a restituir la espada al acreedor que se volvió loco.

Este principio, sin embargo, no se incorpora a la codificación europea que arranca en el siglo XIX por la fortaleza que tienen los principios de autonomía de la voluntad y el respeto a lo pactado. Valores/fuerza que determinaron que la cláusula *rebus sic stantibus* no cristalizara en las disposiciones de los códigos civiles continentales (Francia, Alemania, España). Sin embargo, a raíz de los grandes conflictos bélicos del siglo XX (en el caso español, la Guerra Civil), la jurisprudencia se vio en la necesidad de incorporar este principio con el fin de hacer frente a los desequilibrios o cambios de circunstancias sustanciales producidos como consecuencia de aquellas catástrofes.

Bajo la referencia de la cláusula *rebus sic stantibus* lo que se plantea es el reconocimiento de una disposición general sobre revisión o resolución del contrato por alteración sobrevenida de las circunstancias imprevisibles o extraordinarias. Se trata de una disposición o cláusula implícita que permite al juez interpretar o integrar el contrato cuando concurran las especiales circunstancias que lo justifiquen.

Al tratarse de una construcción jurisprudencial, los tribunales han advertido siempre que se trata de un mecanismo excepcional, que debe aplicarse de modo muy estricto, amparándose siempre en razones de equidad.

Son tres las sentencias que se toman como referencia de la introducción de esta doctrina en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, Sentencias de 14 de diciembre de 1940 (LA LEY 16/1940) (3) y 17 de mayo de 1941 y de 17 de mayo de 1957.

El supuesto de hecho analizado en la STS de 17 de mayo de 1957 (4) es el de un contrato de suministro de productos litografiados firmado por las partes en el año 1935. Finalizada la Guerra Civil, las partes deciden restablecer las relaciones contractuales, cruzándose varias cartas en las que se plantea por uno de los contratantes el mantenimiento de las mismas condiciones económicas. En junio de 1941 el demandado se niega a seguir realizando los suministros comprometidos por considerar que los precios de los envases que fabricaba se habían elevado considerablemente desde el año 1935 (aporta una prueba pericial que acredita que el precio se había elevado un 706% desde 1935).

En primera y segunda instancia se desestima la demanda, sin embargo, en casación se revocan estos pronunciamientos.

Esta sentencia de mayo de 1957 sienta los criterios rigurosos que sirvieron al Tribunal Supremo para perfilar los supuestos de hecho en los que se aplicaba la cláusula *rebus sic stantibus*, afirmando:

- 1)** Que se trata de una solución de carácter excepcional, inspirada en principios cristianos de justicia moral.
- 2)** Se impone un gran rigor en la aplicación de esta doctrina dado el valor y eficacia de lo libremente estipulado.
- 3)** Incluso se afirma que se trata de una cláusula peligrosa.
- 4)** Exige, como premisas fundamentales, que se acredite una alteración extraordinaria de las circunstancias que existían en el momento de cumplir el contrato con relación a las concurrentes en el momento de su celebración.

- 5) Debe producirse *«una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las pretensiones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones»*.
- 6) Que todo acontezca por circunstancias sobrevenidas, absolutamente imprevisibles.
- 7) Se niegan efectos resolutorios o extintivos del contrato, sólo se permite la modificación del mismo con el fin de compensar el desequilibrio en las prestaciones u obligaciones.

En el supuesto analizado, el Tribunal Supremo considera que concurrieron circunstancias extraordinarias que hacían más gravosas las obligaciones, pero no imposibilitaban su cumplimiento. Para el Tribunal Supremo es especialmente trascendente advertir que las partes ratificaron sus compromisos tras la Guerra Civil, momento en el que podían apreciarse ya esas circunstancias, no olvida el TS que el procedimiento judicial se inicia en 1948, casi 10 años después del fin de la Guerra.

La doctrina ha sido crítica con esta sentencia desde que se dictó, sirva como referencia el comentario que en 1958 se hace en el Anuario, ya que confunde la imposibilidad de la prestación con la doctrina vinculada a la cláusula *Rebus sic stantibus*, cuando lo cierto es que la imposibilidad de la prestación determinaría la resolución del contrato. Para una correcta interpretación de la doctrina sobre la *Rebus sic stantibus* la imposibilidad a la que debe hacerse referencia es a la económica, es decir, la de la gravosidad para una de las partes, no la del imposible cumplimiento de las prestaciones pactadas.

En los comentarios de Fernández Rodríguez es muy importante destacar que las circunstancias determinantes de la aplicación de la cláusula no pueden ser las del sobreseimiento en el pago de una de las partes, sino en la transformación extraordinaria de las circunstancias. En este sentido se puede afirmar que el sobreseimiento o la incapacidad de cumplir las obligaciones no es la base para aplicar esta doctrina, sino, en todo caso, la consecuencia de esas circunstancias.

La Sentencia de 4 de mayo de 1957 aparece citada en muchas resoluciones posteriores del Tribunal Supremo (5) y sirve como argumento principal a sentencias dictadas incluso en los primeros años del siglo XXI, lo que ha determinado que pese a las crisis políticas de los años 1970-1980, las crisis económicas y transformaciones industriales que tuvo que abordar España en los años 1980-1990, la cláusula *Rebus sic stantibus* no ha tenido prácticamente ninguna fortuna.

No sólo es ha sido el rigor del TS, el propio profesor Salvador indica que *«con alguna frecuencia, la cláusula es alegada, por vía subsidiaria, casi como un comodín, como una pretensión de defecto para el caso en que las pretensiones principalmente ejercitadas no resulten admitidas o como complemento de ellas»*.

En el trabajo del profesor Salvador Coderch se analizan las sentencias dictadas desde 1941 hasta 2007 y, salvo alguna excepción justo en los años cuarenta, la jurisprudencia ha reconocido la posibilidad de acudir excepcionalmente a la cláusula *Rebus*, pero ha rechazado que en el supuesto concreto concurrieran los requisitos necesarios.

En el año 2012 el Tribunal Supremo reitera que no puede acudirse a la doctrina *Rebus sic stantibus* por no ser radicalmente imprevisible una disminución del volumen de edificabilidad del inmueble comprado cuando la compradora es una sociedad dedicada al sector de la construcción y, por tanto, conocedora de estos riesgos y de su posible estipulación en el contrato (6) .

Luego el problema no era el reconocimiento excepcional de esta doctrina, sino la falta de prueba de la circunstancia extraordinaria invocada, circunstancia que resultaba en la mayoría de los casos no ser extraordinaria, sino debida a la imprevisión de la parte que la alegaba.

Pese a la rigidez del Supremo, lo cierto es que en el derecho español se regula sobre la materia en el Derecho Foral Navarro, que en 1973 incluye en la Ley 493 las excepciones al cumplimiento obligatorio:

*«Cuando se trate de obligaciones de largo plazo o de tracto sucesivo, y durante el tiempo de cumplimiento se altere fundamental y gravemente el contenido económico de la obligación o la proporcionalidad entre las prestaciones, por haber sobrevenido circunstancias imprevistas que hagan extraordinariamente onerosos el cumplimiento para una de las partes, podrá ésta solicitar la revisión judicial para que se modifique la obligación en términos de equidad o se declare su resolución».*

Y el propio Tribunal Supremo hace referencia a la evolución que se ha producido en algunos códigos civiles más modernos en los que se ha dado categoría de ley a la cláusula. Así en la Sentencia de 29 de octubre de 2013 (LA LEY 179536/2013) (7) :

*«Esa influencia de los cambios imprevistos sobre la posibilidad de la resolución del vínculo o, especialmente, la modificación equitativa de su contenido, resulta también admitida en ordenamientos cercanos. En alguno, cuando se trate de contratos de ejecución continuada, periódica o diferida, para el caso de que la prestación de cualquiera de las partes "è divenuta eccessivamente onerosa" —artículos 1467 y 1468 del Código Civil italiano—. En otros, simplemente, en el supuesto de que las circunstancias en que las partes fundaron la decisión de contratar "tiverem sofrido uma alteração anormal" —artículo 437 del Código Civil portugués—.*

*También precisamos que cualquiera previsión sobre el futuro de tales instrumentos no puede prescindir de que hoy gozan de reconocimiento en los principales textos de armonización y actualización en materia de interpretación y eficacia de los contratos, como son los Principios Unidroit sobre los contratos comerciales internacionales — artículo 6.2.2—, los Principios de derecho europeo de contratos —artículo 6.111— o los trabajos para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos —artículo 1213—. En similar sentido se expresó la sentencia 644/2012, de 8 de noviembre (LA LEY 237162/2012)».*

Aunque para el supuesto analizado no se aplicó la cláusula.

La doctrina no ha sido unánime a la hora de valorar la recepción que, por el cauce jurisprudencial, se ha hecho de la cláusula *rebus sic stantibus*. Se advierte de los riesgos que puede tener esta doctrina en el sistema de obligaciones y contratos civiles ya que en muchas ocasiones se acude a esta cláusula para dar respuesta a cuestiones que tendrían mejor encaje a través de otras instituciones, como puede ser la imposibilidad de la prestación o el imposible cumplimiento (8) , o la invocación del cumplimiento del contrato conforme al principio de buena fe.

También se advierte de la incidencia que puede tener la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en la teoría de la causa de los contratos defendida por un sector mayoritario de la doctrina española.

Autores como Federico de Castro consideran que la invocación de esta cláusula generaba el peligro de confundir el motivo individual con la voluntad individual que se incorpora explícita o implícitamente a la causa negocial (9) , consideraba que «[e]l remedio de la cláusula se reduce a tener también en cuenta la causa durante el funcionamiento de la relación negocial», lo cual solo estará permitido «cuando un cambio imprevisto de circunstancias haga que el mantenimiento de la relación negocial resulte en contradicción con el propósito negocial», sea respecto de la naturaleza del negocio o del propósito concreto presunto. Aunque en su obra *El Negocio Jurídico* (10) dedica un capítulo entero a esta cláusula y su aplicación por los tribunales alertando del riesgo de confundir la causa del contrato (concepto objetivo) de la causa o voluntad del negocio jurídico (concepto subjetivo) (11) .

### III. DÓNDE ESTAMOS

La crisis económica y financiera de 2008 reactivó el debate tanto teórico como práctico sobre la posible invocación de la cláusula *Rebus sic stantibus* para dar una respuesta razonable a la situación de



algunos contratos (principalmente los contratos de préstamo con garantía hipotecaria vinculados a la compra de viviendas).

Una muestra de la reactivación de esta discusión son los artículos escritos por dos magistrados, Francisco Marín Castán y Carlos Gómez Martínez (12) , sobre la cláusula y su aplicación en supuestos de crisis, analizando especialmente las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de enero (LA LEY 15640/2013) y 26 de abril de 2013 (LA LEY 42749/2013) (13) .

Según los datos que ofrece Gómez Martínez en su trabajo, el Tribunal Supremo hizo referencia a la cláusula *Rebus sic stantibus* en 32 ocasiones entre 2004 y 2014, pero sólo en tres sentencias se ha aplicado la cláusula en cuestión.

Los ajustes jurisprudenciales que se realizan en 2013 son interesantes no sólo por el sensible incremento de asuntos en los que una parte alega la doctrina, sino también por algunos cambios cualitativos en la línea del Supremo al ampliar el abanico de contratos en el que se puede invocar, que no se reducen a los de tracto sucesivo, se extiende a los de tracto único (como la compraventa con pago aplazado, o el préstamo), aunque la excepcionalidad en la aplicación de la cláusula sea mucho mayor en estos últimos. También es importante advertir que hasta la fecha el Supremo había considerado que era de muy complicada aplicación la cláusula en los contratos en los que la obligación consistía en el pago de dinero, por cuanto el dinero era bien fungible que podía restituirse.

*El Tribunal Supremo cuando ha aplicado esta cláusula lo ha hecho sin tener en cuenta si quien invocaba la cláusula era o no consumidor*

Es importante también reseñar que el Tribunal Supremo cuando ha aplicado esta cláusula lo ha hecho sin tener en cuenta si quien invocaba la cláusula era o no consumidor, aunque la condición de consumidor que compra la vivienda como primera residencia es un factor destacable.

Por otra parte las circunstancias excepcionales se consideran hecho notorio en la Sentencia de 26 de abril de 2013 (LA LEY 42749/2013), por lo que no se necesita prueba. También lo indica la sentencia de enero de 2013: «una recesión económica como la actual, de efectos profundos y prolongados, puede calificarse, si el contrato se hubiera celebrado antes de la manifestación externa de la crisis, como una alteración extraordinaria de las circunstancias, capaz de originar, siempre que concurran en cada caso concreto otros requisitos como aquellos a los que más adelante se hará referencia, una

*desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las correspondientes prestaciones de las partes (14) ».*

Es importante destacar la necesidad de que el desequilibrio o desproporción incida especialmente en una de las partes. Así lo advierte y destaca Marín Castán al analizar la sentencia de enero de 2013: *«la crisis económica, "por sí sola", no permite al comprador desistir del contrato, "pues en tal caso se produciría un manifiesto desequilibrio en contra del vendedor, se propiciarían los incumplimientos meramente oportunistas, favoreciendo a quien en verdad siguiera interesado en comprar pero por un precio inferior, y, en definitiva, se desvirtuaría el verdadero sentido de una determinada solución jurídica hasta el punto de convertirla en un incentivo para el incumplimiento"».*

Por eso Marín Castán destaca, a título ejemplificativo y no concurrentes, otros factores que deben tenerse en cuenta: *«el destino de la casa comprada a vivienda habitual, merecedor de una protección especial frente al destino a segunda residencia o a la especulación; la asignación en el contrato del riesgo de no obtener financiación; el grado de colaboración ofrecido por el vendedor para obtenerla; la condición de las partes contratantes en relación con el sector inmobiliario, ya que en los profesionales debe presumirse una mayor capacidad para calcular los riesgos de una crisis del sector; la comparación entre la situación económica del comprador antes de la crisis y su situación posterior, porque la regla rebus no permite amparar a los aventureros o amantes del riesgo; el grado real de la imposibilidad de financiación, sus causas concretas y las condiciones impuestas por las entidades de crédito para conceder financiación, porque un préstamo hipotecario a un tipo de interés mucho más alto que el habitual antes de la crisis puede equivaler a una imposibilidad real de financiación; y en fin, las posibilidades de negociación con el vendedor y, por tanto, de mantener el contrato como alternativa preferible a su ineficacia, porque a las dos partes contratantes puede resultarles más ventajoso un mayor aplazamiento del precio y, más todavía, una reducción del precio: al comprador por razones obvias y al vendedor por las dificultades para encontrar otro comprador por un precio cercano al de antes de la crisis».*

La Sentencia de 26 de abril de 2013 (LA LEY 42749/2013) es especialmente trascendente, por cuanto allí si se aplica la cláusula en lo que afecta a la financiación hipotecaria de la compraventa de una vivienda, con lo que el TS evidencia la conexión entre el contrato de compraventa y la financiación de la misma. Esa conexión entre compraventa y préstamo necesario para su financiación también se ha observado tanto por el TS como por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en sentencias que afectan a la nulidad de condiciones generales de la contratación.

La sentencia en cuestión analiza un supuesto de hecho entre dos sociedades mercantiles, compradora y vendedora de la vivienda. El contrato establecía como condición principal que la compradora se pudiera subrogar en la garantía hipotecaria constituida, subrogación que no fue aceptada por la entidad bancaria, lo que determinó que el comprador no tuviera vía de financiación.

Como consecuencia de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, se resuelve el contrato, condenando a la vendedora a restituir las cantidades entregadas.

Siendo trascendente esta Sentencia, lo cierto es que, sin necesidad de acudir a la cláusula *rebus sic stantibus*, podría haberse llegado a una solución similar por la vía del incumplimiento de un elemento esencial del contrato dado que las cláusulas contractuales que se referían al compromiso de subrogación eran claras y determinantes.

#### **IV. DONDE PODEMOS LLEGAR**

Las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo en el año 2013 introducen algunos matices importantes en el criterio de recepción de la doctrina sobre la cláusula *rebus sic stantibus* en la jurisprudencia flexibilizando muchos criterios o parámetros que, hasta esa fecha habían sido especialmente rígidos.

Ya se ha reseñado que la incidencia de la crisis en los negocios jurídicos se convierte en un hecho notorio, no necesita, por tanto especial esfuerzo probatorio por la parte que lo alegue.

También se ha destacado que se puede invocar esta cláusula implícita no sólo en contratos de tracto sucesivo, sino también en contratos de tracto único, pero de cumplimiento diferido.

Se superan los obstáculos que, tradicionalmente, habían determinado que no se acogiera la doctrina cuando las obligaciones o prestaciones pendientes eran dinerarias. Superando, con ello, las objeciones que un prestigioso sector de la doctrina (el profesor Salvador Coderch) considerara que en los contratos financieros era más complicada la aplicación de la cláusula.

Otro de los avances observados se produce en el ámbito de los contratos de compraventa de inmuebles y su financiación, de manera que se reconoce la conexión económica entre ambos, aunque se trate de relaciones jurídicas distintas.

La cláusula *rebus sic stantibus* no es de aplicación exclusiva para los contratos que afectan a consumidores y usuarios (15) , aunque las sentencias reseñadas destacan que la condición de

consumidor y la finalidad comercial de adquirir una vivienda son elementos reseñables para poder activar esta cláusula con todas sus consecuencias.

Los pronunciamientos del Supremo inciden en la invocación de la cláusula para resolver los contratos y reintegrar a la parte las prestaciones satisfechas.

Partiendo de este contexto, muy marcado por la crisis económica y sus consecuencias, corresponde analizar las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo en el año 2014, ya que principalmente en la de 30 de junio de 2014 (LA LEY 84939/2014) (16) se propone un salto doctrinal todavía más profundo en la aplicación de la cláusula en la medida en la que se defiende la incorporación de la doctrina *rebus sic stantibus* no como un remedio absolutamente excepcional, sino como instrumento normal (17). También es trascendente la sentencia en cuanto a los efectos que conlleva la aplicación de la cláusula, que no son meramente resolutorios, ya que permiten la modificación del contrato (18)

Es interesante reseñar el supuesto de hecho del que parte la Sentencia, así como los medios de prueba practicados en dicho pleito:

El origen de la Sentencia es un conflicto entre dos sociedades mercantiles unidas por un contrato de explotación de espacios publicitarios en el transporte público de una ciudad española.

El contrato, firmado en 2006, tenía una duración prevista de 4 años, con una adenda firmada antes de transcurrir un año desde la firma del mismo (2007). La empresa contratante se comprometía a gestionar los espacios publicitarios en los autobuses de la ciudad comprometiéndose, según constaba en la adenda firmada, al pago de un canon mínimo mensual de 175.350 € mensuales, lo que determinaba un pago de 2.140.200 €.

La empresa que arrendaba los espacios se comprometía, además, a realizar una serie de mejoras en el servicio de transporte y a reservar un porcentaje de los espacios publicitarios a la empresa que se los arrendaba.

Se cumplieron puntualmente los compromisos hasta febrero de 2009, fecha en la que la arrendataria solicitó judicialmente que se revisara el contrato y que se hiciera un ajuste de un 70% del canon inicialmente pactado. La arrendadora solicitó, en otro pleito que finalmente se acumuló, la resolución del contrato con una indemnización por los daños causados.

Se acredita pericialmente que, como consecuencia de la crisis económica, entre 2007 y 2009 hubo un descenso en la inversión publicitaria en el sector del transporte del 67'62 %. También se acredita que la

arrendataria incluso con la rebaja del canon pactado tenía rentabilidad económica negativa, con un descenso de los ingresos entre el 35% y el 45%.

La Sentencia parte de la doctrina iniciada por el Tribunal Supremo en las Sentencias de 16 (LA LEY 18193/2013) y 17 de enero de 2013 (LA LEY 15640/2013), que parten de la afirmación, indiscutida de que *«la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias, también responde a la nueva configuración que de esta figura ofrecen los principales textos de armonización y actualización en materia de interpretación y eficacia de los contratos»*.

En la Sentencia se defiende que la jurisprudencia debe modificar su fundamentación, que no puede ser las reglas de la equidad y la justicia, sino una base objetiva: *«configuración la figura obtiene su fundamento último de las propias directrices del orden público económico, particularmente de la regla de la conmutatividad del comercio jurídico y del principio de buena fe [buena fe en la economía de los contratos, se matiza en la propia sentencia]»*.

Por lo tanto, *«todo cambio de bienes y servicios que se realice onerosamente tiene que estar fundado en un postulado de conmutatividad, como expresión de un equilibrio básico entre los bienes y servicios que son objeto de intercambio. Este "equilibrio básico", que no cabe confundir con la determinación del precio de las cosas fuera de la dinámica del mercado (precios intervenidos o declarados judicialmente), resulta también atendible desde la fundamentación causal del contrato, y sus correspondientes atribuciones patrimoniales, cuando deviene profundamente alterado con la consiguiente desaparición de la base del negocio que le dio sentido y oportunidad»*. Que determina que *«el acreedor no debe pretender más de lo que le otorgue su derecho y el deudor no puede pretender dar menos de aquello que el sentido de la probidad exige, todo ello de acuerdo a la naturaleza y finalidad del contrato»*.

Dentro de ese primer fundamento, la Sentencia ya adelanta algunas cuestiones que inciden en el efecto de la aplicación de la cláusula, que no es el de resolver la relación jurídica, sino el de modificar la relación obligacional, conservando el contrato.

Sigue su curso la fundamentación de la sentencia haciendo referencia a la incidencia del cambio de circunstancias en la posible alteración causal del contrato. Rompiendo con ello la tesis tradicional de la doctrina y jurisprudencia sobre la no mutabilidad de la causa en la contratación civil (la Sentencia distingue entre causa del contrato y causa del negocio). La Sentencia le da especial importancia a la llamada *«finalidad económica del negocio para una de las partes, no expresamente reflejada, pero*

*conocida y no rechazada por la otra, se frustra o deviene inalcanzable tras la mutación o cambio operado».*

Para determinar excesiva onerosidad de las prestaciones pendientes para una de las partes, la Sentencia permite apreciar la misma: *« parece razonable apreciar la excesiva onerosidad en el incremento de los costes de preparación y ejecución de la prestación en aquellos supuestos en donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, lleve a un resultado reiterado de pérdidas (imposibilidad económica) o a la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta del carácter retributivo de la prestación)».*

Debe destacarse que en el supuesto de autos queda suficientemente constatado el perjuicio que el cambio inopinado de circunstancias supone para el arrendatario, mientras que para el arrendador ese cambio extraordinario no le supone incidencia alguna, no le impone, de suyo, ningún sacrificio.

Estas tesis aparecen también en la Sentencia de 15 de octubre de 2014 (n.º 591/2014, ECLI:ES:TS:2014:5090 (LA LEY 171646/2014)).

La sentencia de referencia conecta con objetivo de modernizar el derecho español en materia de obligaciones y contratos, impulso que dio lugar a la propuesta de anteproyecto de ley de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos, impulsada por la Comisión de Codificación en el año 2009, a la que hace referencia el profesor Salvador Coderch en el trabajo reseñado.

Se proponía la codificación de la cláusula *rebus sic stantibus* en proyectado artículo 1213, cuyo contenido literal era:

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

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

Pero ese impulso jurisprudencial observado en el año 2014 no ha tenido de hecho continuidad en sentencias posteriores que aceptan formalmente los cambios producidos por una parte importante de las sentencias dictadas en 2013 y 2014, sin embargo, se vuelven a mantener criterios muy restrictivos en la aceptación de la cláusula (19) .

*La cláusula rebus sic stantibus obliga a un examen pormenorizado de cada supuesto de hecho, dando lugar, en ocasiones, a pronunciamientos contradictorios o poco precisos*

Dada la casuística que subyace en la jurisprudencia del Supremo, resulta conveniente reseñar con cierto detalle la evolución de estas sentencias, con el fin de comprobar la importancia que tienen tanto los hechos que dan lugar a la jurisprudencia como la prueba practicada al respecto. Por lo tanto, puede afirmarse que la cláusula *rebus sic stantibus* hoy por hoy no es un remedio generalizable a todos los contratos, sino que obliga a un examen pormenorizado de cada supuesto de hecho, dando lugar, en ocasiones, a pronunciamientos contradictorios o poco precisos.

## **V. SOBRE EL ESTADO DE LA JURISPRUDENCIA RECIENTE (ANEXO)**

De lo visto hasta ahora, se constata una doble tensión, por una parte el Tribunal Supremo sigue considerando que la cláusula en cuestión puede ser invocada, por otra, su aplicación era muy restrictiva y excepcional tanto en la valoración de las circunstancias externas como extraordinarias, como en la apreciación de las circunstancias internas de cada contrato.

Pese a la excepcionalidad de la institución, lo cierto es que de las sentencias analizadas se evidencia la pulsión de ampliar la aplicación de la cláusula a supuestos que tradicionalmente quedaban fuera del ámbito de aplicación tradicional de la misma.

Tal y como indicaba el profesor Salvador Coderch, en la mayoría de los procedimientos judiciales la invocación que las partes hacen a esta cláusula implícita es de carácter residual, subsidiario, como una cláusula de estilo o de cierre que no suele estar suficientemente motivada.



Con todas estas salvedades, es interesante analizar los principales pronunciamientos del Tribunal Supremo en los último 8 años, sentencias dictadas entre el 1 de abril de 2012 y 1 de abril de 2020.

(1) Sentencia de 23 de abril de 2012, n.º 240/2012, ECLI:ES:TS:2012:2866 (LA LEY 52693/2012).

El supuesto de hecho es una acción de resolución de un contrato de arrendamiento de negocio, una explotación minera. La invocación de la cláusula es residual, la invoca el arrendatario para justificar la resolución del contrato. El Tribunal Supremo considera:

*«Incluso si, agotando el derecho del recurrente a la tutela judicial efectiva, se entendiera generosamente que la esencia del motivo consiste en la aplicación a su favor de la denominada cláusula rebus sic stantibus, dada la cita de la sentencia de esta Sala de 20 de abril de 1994, también habría que desestimarle porque, de un lado, no se ha probado el agotamiento del carbón ni las dificultades extraordinarias para la explotación de las minas y, de otro, siendo dicha cláusula, fundamentalmente, un remedio jurisprudencial, siempre excepcional, no tanto para resolver un problema de inexistencia sobrevenida de causa negocial, aunque algunas sentencias de esta Sala así la conciban, como para, según entiende un autorizado sector doctrinal, exonerar a una de las partes contratantes de un riesgo no asignado a ella en el contrato o atenuar las consecuencias de su realización, tampoco concurrirían las circunstancias necesarias para su aplicación, ya que según los hechos probados el contrato de 1980 se prorrogó en 1989, es decir cuando el hoy recurrente venía explotando las minas desde varios años antes y se encontraba en condiciones de calcular el riesgo empresarial que asumía al prorrogar la vigencia del contrato hasta el año 2020.*

*Que el riesgo de una menor rentabilidad de la explotación minera se lo asignaba el contrato al hoy recurrente queda claro por la cláusula que fijaba un canon mínimo anual si el porcentaje del 5'5% sobre el tonelaje de carbón extraído no cubría ese mínimo. De aquí que el dolo del hoy recurrente como incumplidor no ofrezca duda alguna, pues cesó en la explotación no por una imposibilidad sobrevenida ni por circunstancias absolutamente imprevisibles en 1989 sino, pura y simplemente, por su propia conveniencia para percibir la ayuda oficial de 635.652.877 ptas., lo que equivale a lucrarse a costa de la otra parte contratante alterando la asignación de riesgos resultante del contrato».*

(2) Sentencia de 27 de abril de 2012, n.º 243/2012, ECLI:ES:TS:2012:2868 (LA LEY 52695/2012).



El supuesto de hecho era una acción de resolución de un contrato de arrendamiento de local de negocio de muy larga duración. El Tribunal Supremo rechaza la aplicación de la cláusula a los contratos de arrendamiento de local:

*«Esta Sala entiende que el transcurso del tiempo en contratos de tan prolongada duración como son los de arrendamiento, y la transformación económica de un país, producida, entre otros motivos, por dicho devenir, no puede servir de fundamento para el cumplimiento de los requisitos requeridos por la jurisprudencia para llegar a la existencia de un desequilibrio desproporcionado entre las prestaciones fundado en circunstancias imprevisibles, pues las circunstancias referidas no pueden tener tal calificación; en efecto, el contrato suscrito por los litigantes, en previsión, ya desde su inicio, de la gran duración del arrendamiento, contiene cláusulas de actualización de renta y, con la objetivo de evitar los desequilibrios desproporcionados derivados de la duración de los contratos de arrendamiento en general, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LA LEY 4106/1994) integra normas de actualización de renta, como indica la demandada en este recurso.*

*En definitiva, la desproporción en que la Audiencia argumenta su decisión no se funda en circunstancias imprevisibles, en mayor medida cuando otra de las posiciones sostenidas en la instancia para apreciar dicha desmesura se apoya en el mayor canon que la demandante abona por su derecho de superficie, cuya circunstancia que, si bien puede beneficiar a la demandada, se debe a la voluntad de la actora expresada libremente cuando decide alterar los términos de su derecho de superficie con el propietario del terreno, hecho en el que no intervino el arrendatario.*

*Como remate, esta Sala determina que no se han producido circunstancias imprevisibles para una desproporción en las prestaciones de las partes, las cuales sin atender a su voluntad libremente expresada, provoquen la alteración de una de las prestaciones esenciales del contrato por ellas suscrito.»*

(3) Sentencia de 18 de junio de 2012, n.º 369/2012, ECLI:ES:TS:2012:4408 (LA LEY 83833/2012).

El supuesto de hecho es una acción de resolución de contrato de compraventa de inmueble por demora en la obtención de una licencia urbanística. El TS considera que no debe aplicarse la cláusula pues: «Basta para rechazar el motivo la cita de la sentencia de esta Sala núm. 336/2009, de 21 mayo, que señala como condiciones exigidas para la "siempre excepcional" aplicación de la llamada "cláusula

*rebus sic stantibus*", la "alteración extraordinaria de las circunstancias originales, desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las prestaciones de las partes e imprevisibilidad de la alteración sobrevenida (SSTS 1-3-07 (LA LEY 10707/2007), 21-2-90 (LA LEY 337-1/1990) y 17-5-86 (LA LEY 11044-JF/0000))", circunstancias no presentes en el caso ya que la demora en la obtención de la licencia urbanística no es un hecho imprevisible, la sentencia impugnada parte de que tal demora se debió a la propia actuación de la ahora recurrente e incluso la licencia se obtuvo en fecha 18 de febrero de 2005 mientras que el plazo de ejecución se extendía hasta junio de 2006 y, no obstante, ni siquiera se inició la ejecución de la obra.»

(En el mismo sentido la Sentencia de 14 de noviembre de 2012, n.º 658/2012, ECLI:ES:TS:2012:9180 (LA LEY 232755/2012). La Sentencia de 22 de julio de 2013, n.º 514/2013, ECLI:ES:TS:2013:4077 (LA LEY 118665/2013). La Sentencia de 7 de noviembre de 2014, n.º 626, ECLI:ES:TS:2014:4432 (LA LEY 155249/2014)).

(4) Sentencia de 8 de noviembre de 2012, n.º 644/2012, ECLI:ES:TS:2012:9188 (LA LEY 237162/2012).

El supuesto de hecho era una acción de resolución de un contrato de compraventa de inmuebles por incumplimiento del plazo, esencial, de obtención de la licencia de primera ocupación. La demandante, una particular, tuvo pronunciamiento estimatorio favorable en las dos instancias. Recurre en casación la inmobiliaria.

Se desestima el recurso de apelación y, en lo que afecta a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* el TS considera que « *procede desestimar el alegato que la parte recurrente realiza situando a la crisis económica, y su trasunto en la crisis inmobiliaria, como verdadero motivo y justificación espuria de la resolución efectuada. Por el contrario conviene puntualizar, fuera del contexto del presente caso, que aunque la crisis económica, por sí sola, no permita al comprador desistir del contrato, no se puede descartar, en términos generales, su posible valoración a través de la aplicación de la regla rebus sic stantibus (estando así las cosas) cuando de la valoración del conjunto de circunstancias concurrentes, y de la propia configuración jurídica de la regla, se desprenda su posible y correcta aplicación al ámbito de la compraventa de viviendas realmente afectadas por la tipicidad jurídica que se derive de la crisis económica.*»

(5) Sentencia de 27 de diciembre de 2012, n.º 807/2012, ECLI:ES:TS:2012:8996 (LA LEY 215417/2012).

El supuesto de hecho es el de una acción de resolución de un contrato de compraventa de inmuebles entre sociedades. El TS considera que no se aplica la cláusula por cuanto: « *la discordancia entre realidad registral y extraregistral, que, lejos de ser imprevisible, la sociedad demandante que otorgó la dación en pago, tenía conocimiento de la misma para la que incoó un expediente de mayor cabida.*»

(6) Sentencia de 17 de enero de 2013, n.º 820/2013, ECLI:ES:TS:2013:1013 (LA LEY 15640/2013).

El supuesto de hecho era el de la resolución de un contrato de compraventa de un particular como consecuencia de la crisis. Se desestima la aplicación de la cláusula. La sentencia ya ha sido reseñada en epígrafes anteriores.

(7) Sentencia de 18 de enero de 2013, n.º 822/2013, ECLI:ES:TS:2013:679 (LA LEY 9463/2013).

El criterio del TS es claro: « *la mera referencia en el escrito de contestación a la regla rebús sic stantibus no basta para justificar un pronunciamiento específico sobre ella.*»

(8) Sentencia de 26 de abril de 2013, n.º 309/2013, ECLI:ES:TS:2013:2247 (LA LEY 42749/2013).

Ya ha sido reseñada.

(9) Sentencia de 29 de octubre de 2013, n.º 626/2013, ECLI:ES:TS:2013: 5479 (LA LEY 179536/2013).

El supuesto de hecho es una acción de resolución de un contrato de permuta de tipos de interés (SWAP). Se invocan distintos motivos de nulidad y de resolución. El TS considera que no es de aplicación la cláusula de referencia por cuanto: «*Sin embargo, para que sea aplicable esa técnica de resolución o revisión del contrato se exige, entre otras condiciones, como señaló la sentencia de 23 de abril de 1991, que la alteración de las circunstancias resulte imprevisible, lo que no acontece cuando la incertidumbre constituye la base determinante de la regulación contractual.*»

(10) Sentencia de 30 de junio de 2014, n.º 333/2014, ECLI:ES:TS:2014:2823 (LA LEY 84939/2014).

El supuesto de hecho que se plantea es el de modificación de los términos de un contrato de explotación de publicidad. Ya ha sido analizada en epígrafes anteriores.

(11) Sentencia de 15 de octubre de 2014, n.º 591:2014, ECLI:ES:TS:2014:5090 (LA LEY 171646/2014).

El supuesto de hecho que analiza es el de una acción de resolución de un contrato de arrendamiento de un negocio hotelero, suscrito por las partes en el año 1990.

El TS, partiendo de la jurisprudencia referida de 30 de junio de 2014, concluye que es posible la aplicación de la cláusula:

*«hay que destacar que, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta en la citada Sentencia de esta Sala de 30 de junio de 2014, también se da, en el presente caso, el presupuesto de la excesiva onerosidad como exponente de la ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones de las partes (principio de conmutabilidad del contrato), particularmente referenciada en aquellos supuestos en donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, comporta un resultado reiterado de pérdidas (inviabilidad económica) o la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta de carácter retributivo de la prestación); supuesto del presente caso en donde los hoteles de la cadena Accor (Novotel e Ibi) presentan unas pérdidas acumuladas cercana a los tres millones de euros en el período 2005-2009, frente al balance positivo de la empresa arrendadora, en torno a los 750.000 euros para el mismo período objeto de valoración.»*

En cuanto a los efectos de la aplicación de la cláusula, el TS opta por integrar el contrato, con una extensa argumentación:

*«En este sentido, y en primer término, cabe plantearse el alcance de su aplicación, esto es, su incidencia modificativa o resolutoria del marco contractual celebrado. En el presente caso, la solución por el alcance meramente modificativo de la relación contractual queda justificada por razonamientos de distinta índole pero concurrentes. En efecto, el alcance modificativo de la cláusula rebus ha resultado de aplicación preferente, con carácter general, tanto en la doctrina tradicional de esta Sala, como en su reciente caracterización llevada a cabo en la citada Sentencia de 30 de abril de 2014 (núm. 333/2014). En esta línea, también debe precisarse que esta solución se corresponde, en mayor medida, con el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos (favor contractus); criterio, que la reciente doctrina de esta Sala ha elevado a principio informador de nuestro sistema jurídico, mas allá de su tradicional aplicación como mero criterio hermeneútico, STS 15 de enero de 2013 (núm. 827/2012 (LA LEY 18194/2013)). Pero además, y en todo caso, el alcance modificativo también se corresponde mejor con*

*la naturaleza y características del contrato celebrado, esto es, de un contrato de arrendamiento de larga duración.*

*En segundo término, en relación a la moderación de la renta inicialmente pactada, debe señalarse que pese a las deficiencias que la sentencia de la Audiencia destaca respecto del informe pericial aportado por la actora, particularmente en relación a la asignación de un Rev Par medio de tres estrellas, cuando en realidad es de dos, no obstante, las conclusiones de dicho informe resultan ajustadas a los parámetros básicos de la aplicación de esta cláusula, a saber, la significativa caída de la demanda del sector, con la disminución de ventas e ingresos medios por habitación, y el consiguiente y notable registro de pérdidas de la empresa arrendataria; de forma, que la reducción de la renta un 29% propuesta resulta ajustada conforme al reequilibrio de la economía contractual que debe seguirse, sobre todo teniendo en cuenta que pese a dicha reducción la renta resultante sería superior a un 20% de la renta de mercado que se negocia en la actualidad, y muy inferior a la rebaja del 50% de la renta que la propietaria negoció con la otra cadena hotelera y competidora de la actora.*

*Por último, el plazo de duración de la modificación operada en la reducción de la renta pactada se establece para el período que cursa desde la presentación de la demanda hasta el final del ejercicio del año 2015, por considerarse ajustado al contexto temporal especialmente afectado por la alteración de las circunstancias examinadas.»*

(12) Sentencia de 11 de diciembre de 2014, n.º 742/2014, ECLI:ES:TS:2014:5210 (LA LEY 176210/2014).

El supuesto de hecho del que parte es una acción de resolución de un contrato de compraventa de inmueble por incumplimiento del plazo de entrega del inmueble. La acción la ejercitan unos particulares. En primera instancia se desestima la demanda. En segunda instancia se estima la demanda.

Recorre en casación la inmobiliaria que ampara el retraso de la entrega del inmueble en la crisis inmobiliaria. El TS, al abordar la incidencia de la crisis económica en estos contratos y teniendo en cuenta, implícitamente, la situación de la inmobiliaria, considera: «*El problema de la crisis financiera es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable (fuerza mayor) (sentencia 1039/1998 de 14 de noviembre del 1998, recurso: 1744/1994 (LA LEY 10575/1998)).*»

(13) Sentencia de 30 de abril de 2015, n.º 227/2015, ECLI:ES:TS:2015:1923 (LA LEY 54119/2015).

El supuesto de hecho que analiza es el de un contrato de compraventa de varios inmuebles por una sociedad mercantil con el ánimo de revenderlos. El TS descarta la posible aplicación de la cláusula:

*«Concurren varias de las circunstancias que la sentencia de esta Sala núm. 820/2013, de 17 de enero de 2014, mencionaba para justificar que no procediera la aplicación de la doctrina "rebus sic stantibus": la vivienda adquirida estaba destinada a una operación especulativa (su rápida venta en la expectativa de que los precios seguirían subiendo como lo habían hecho hasta ese momento); el comprador era en aquel momento un profesional del mercado inmobiliario, siquiera fuera en este tipo de operaciones especulativas; el comprador, cuando compró la vivienda, ya estaba fuertemente endeudado como consecuencia de la concertación de numerosos contratos de compra sin contar con recursos suficientes para pagar el precio, confiado en que se procedería a la venta de las viviendas antes de tener que pagar el grueso del precio pendiente de pago por el rápido incremento de los precios.*

*4.- Asimismo, la sentencia núm. 333/2014 de 30 junio (LA LEY 84939/2014), estableció como otro de los criterios a tomar en consideración para aplicar la doctrina "rebus sic stantibus" por cambio de circunstancias lo que denominó el "riesgo normal inherente o derivado del contrato", esto es, los riesgos asignados al cumplimiento del contrato ya por su expresa previsión, ya por su vinculación con los riesgos propios que se deriven de la naturaleza y sentido de la relación obligatoria contemplada en el contrato.*

*En el caso objeto de este recurso, tratándose de una compra claramente especulativa, a la posibilidad de una ganancia rápida y sustancial, consecuencia de la rápida subida que venían sufriendo los precios de las viviendas, correspondía lógicamente un riesgo elevado de que se produjera un movimiento inverso. Acaecido tal riesgo, no puede pretender el contratante quedar inmune mediante la aplicación de la doctrina "rebus sic stantibus" y trasladar las consecuencias negativas del acaecimiento de tal riesgo al otro contratante. Una aplicación en estos términos de la doctrina "rebus sic stantibus" sería contraria a la buena fe, que es justamente uno de los pilares en los que debe apoyarse la misma.*

*Las dificultades del demandado reconviniendo para cumplir el contrato se derivan de su propia conducta especulativa y de su sobreendeudamiento voluntario como medio de*

*maximizar beneficios mediante la adquisición de numerosas viviendas, cuyo pago total le resultaba imposible, confiado en que el mercado seguiría en su espiral de subidas de precios, de modo que le permitiera vender las viviendas adquiridas sobre plano antes de tener que afrontar el pago de la parte del precio pendiente, pues no le sería posible afrontar el pago del precio total de todas las viviendas que había comprado sobre plano.*

*5.- Lo expuesto supone que no pueda estimarse este motivo del recurso, por cuanto que no concurren los requisitos que la doctrina jurisprudencial exige para la aplicación de la doctrina "rebus sic stantibus" y no se considera correcto modificarlos.»*

(14) Sentencia de 19 de mayo de 2015, n.º 266/2015, ECLI:ES:TS:2015:2344 (LA LEY 69720/2015)).

El supuesto de hecho del que parte es el de una acción de cumplimiento de un contrato de compraventa en el que la demandada, excepciona que la imposibilidad de pagar el precio se debió al fallecimiento del esposo de la demanda en accidente. El TS considera que no es aplicable la cláusula amparándose en dicha circunstancia:

*«Téngase en cuenta, además, que la imposibilidad subjetiva que se invoca no puede calificarse de imprevisible, pues las contingencias relacionadas con la salud, bien de la parte contratante o de su núcleo familiar, con afectación de su solvencia, son previsibles, según es notorio por máximas de experiencia. Las situaciones de invalidez o el fallecimiento, a causa de un accidente, son inevitables, pero no sus consecuencias, como también se colige de máximas de experiencia, siendo notorio cómo en caso de comprometerse la parte compradora, normalmente de vivienda, al pago aplazado de la adquisición, suele concertar un contrato de seguro que cubra el siniestro descrito, a fin de evitar la insolvencia a que se ha hecho mención.»*

(15) Sentencia de 24 de junio de 2015, n.º 392/2015, ECLI:ES:TS:2015:2828 (LA LEY 84911/2015).

El supuesto de hecho que analiza es el de aplicación de la cláusula a unas capitulaciones matrimoniales alcanzadas años antes de la separación. El TS considera que, atendiendo a las circunstancias patrimoniales de la parte que alega la modificación de circunstancias, no puede aplicarse la cláusula:

*«Aplicada la doctrina al caso de autos, hemos de rechazar la moderación o extinción de la renta vitalicia, pues no se provoca una especial onerosidad en las prestaciones, ni la situación actual de los contratantes era difícilmente previsible, dado que ambos*



*mantienen una desahogada situación financiera igual que la existente al momento de los pactos, por lo que ninguna variación se ha producido, razón que nos lleva a la aplicación del art. 1258 del Código Civil (LA LEY 1/1889) que determina algo tan elemental como que los contratos han de ser cumplidos.»*

(16) Sentencia de 13 de julio de 2017, n.º 447/2017, ECLI:ES:TS:2017:2848 (LA LEY 97035/2017).

El supuesto de hecho es la resolución de un contrato de compraventa de vivienda por no haberse conseguido financiación para la compra dadas las adversas circunstancias de la economía nacional. En la instancia se estimó la demanda y se resolvió el contrato. En casación se desestima la aplicación de la cláusula.

El TS matiza su jurisprudencia sobre el alcance y aplicación de la cláusula por dificultades en la financiación:

*«En definitiva, en nuestro ordenamiento, la imposibilidad sobrevenida liberatoria no es aplicable a las deudas de pago de dinero y no cabe la exoneración del deudor con invocación de la doctrina de la cláusula rebus en los casos de dificultades de financiación.*

*Como regla general, la dificultad o imposibilidad de obtener financiación para cumplir un contrato es un riesgo del deudor, que no puede exonerarse alegando que no cumple sus obligaciones contractuales porque se han frustrado sus expectativas de financiarse. Como excepción, el deudor podrá excusarse cuando sea la otra parte quien haya asumido el riesgo de la financiación, por ejemplo asumiendo el compromiso de la financiación por un tercero o vinculando la eficacia del contrato principal a esta financiación.*

(...)

*De otra parte, para que la falta de acceso a la financiación pudiera valorarse como una alteración imprevisible de las circunstancias existentes en el momento de contratar y justificara una resolución liberatoria del deudor, sería preciso acreditar la imposibilidad imprevisible de financiación, sin que resulte suficiente alegar las dificultades subjetivas de financiación del comprador.*

*En el caso, el propio contrato ya contemplaba las consecuencias de que los compradores desistieran o no cumplieran las obligaciones de pago de modo que, entonces, el contrato*



*quedaría resuelto y los vendedores podían retener las cantidades recibidas en concepto de indemnización de daños y perjuicios. Las cantidades anticipadas, de acuerdo con lo previsto en la cláusula sexta del contrato, sirvieron para confirmar el contrato de compraventa pero también permitían desistir y perderlas o recibirlas dobladas si hubiera sido la parte vendedora quien desistiera o incumpliera el contrato. En consecuencia, ni el riesgo de la falta de financiación correspondía al vendedor ni hay razón para no aplicar las consecuencias pactadas contractualmente.»*

(17) Sentencia de 20 de julio de 2017, n.º 477/2017, ECLI:ES:TS:2017:3027 (LA LEY 110872/2017).

El supuesto de hecho del que se parte es una demanda interpuesta por un inversor frente a dos entidades financieras que emitieron y comercializaron bonos estructurados. En primera instancia se desestimó la pretensión restitutoria del inversor. En segunda instancia se revocó el pronunciamiento, condenando a las entidades demandadas a restituir la inversión. Recurre en casación una de las entidades financieras. El TS considera que no se debe aplicar la cláusula en estos casos:

*«Tampoco puede considerarse que lo acontecido suponga una desproporción exorbitante, habida cuenta de la naturaleza especulativa y aleatoria del contrato y la expectativa de elevadas ganancias del inversor, que se compensaban con la posibilidad de sufrir un severo quebranto económico. En un contrato de inversión aleatorio y fuertemente especulativo, las ventajas y los riesgos inherentes al contrato han de tomarse en consideración para valorar si existe esa desproporción exorbitante. Difícilmente puede considerarse concurrente dicha desproporción cuando la posibilidad de ganancias muy elevadas tiene su contrapartida en el riesgo de que la posición del inversor resulte gravemente perjudicada por una evolución desfavorable de las empresas cuyas acciones constituían el subyacente de la nota estructurada, que constituye por tanto el "riesgo normal" del contrato.»*

(18) Sentencia de 9 de enero de 2019, n.º 5/2019, ECLI:ES:TS:2019:13 (LA LEY 86/2019).

El supuesto de hecho del que se parte es la demanda de varias personas físicas y jurídicas contra una entidad financiera que comercializaba bonos de una sociedad vinculada que quebró. En primera instancia se desestimó la demanda. En segunda instancia se revocó la sentencia y se condenó a la entidad financiera reintegrar las cantidades invertidas. Recurre en casación el banco y el TS considera que no se puede amparar la aplicación de la cláusula pese a la quiebra de la emisora de los bonos como consecuencia de la situación económica mundial:

*«Se plantea, pues, si la mencionada quiebra del fondo subyacente tiene el carácter de hecho imprevisible a efectos de la aplicación de la regla rebus sic stantibus. Y la respuesta debe ser negativa, porque el riesgo de quiebra del fondo estaba previsto contractualmente e incluso puede considerarse un riesgo intrínseco en las notas estructuradas. E igual sucede con la suspensión de la publicación del NAV, por quiebra del fondo o por cualquier otra causa.*

*Al no poder hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio (LA LEY 84939/2014), y 64/2015, de 24 de febrero (LA LEY 47081/2015)), no cabe aplicar la regla "rebus sic stantibus". Como dijimos en la sentencia 477/2017, de 20 de julio: "La sentencia 64/2015, de 24 de febrero, declara que de los sucesos imprevisibles que sirven para sustentar la aplicación de la cláusula 'rebus sic stantibus' deben excluirse los riesgos que deriven de la naturaleza y sentido de la relación obligatoria contemplada en el contrato, esto es, el 'riesgo normal' inherente o derivado del contrato. Y, como afirmamos en la sentencia 626/2013, de 29 de octubre (LA LEY 179536/2013), 'para que sea aplicable esa técnica de resolución o revisión del contrato [la cláusula rebus sic stantibus] se exige, entre otras condiciones, como señaló la sentencia de 23 de abril de 1991, que la alteración de las circunstancias resulte imprevisible, lo que no acontece cuando la incertidumbre constituye la base determinante de la regulación contractual'".».*

(19) Sentencia de 15 de enero de 2019, n.º 19/2019, ECLI:ES:TS:2019:57 (LA LEY 418/2019).

El supuesto de hecho del que se parte es una acción de resolución de un contrato atípico de construcción de un hotel por la demandada y arrendamiento al demandante de su explotación, una vez construido, durante 10 años prorrogables.

El TS parte de la jurisprudencia más reciente sobre distribución de riesgos, que sintetiza, aunque considera que no es aplicable al supuesto de autos por cuanto:

*«La disminución de las rentas procede de una evolución del mercado, las partes previeron la posibilidad de que en algunos ejercicios la rentabilidad del hotel no fuera positiva para la arrendataria y las pérdidas alegadas por NH en la explotación del hotel de Almería son inferiores al cincuenta por ciento, sin contar con que el resultado global del conjunto de su actividad como gestora de una cadena de hoteles es, según considera probado la Audiencia a la vista del informe de gestión consolidado, favorable.»*

Estas son las reglas de síntesis de la jurisprudencia última del TS:

*«Debe tenerse en cuenta que, si bien en las sentencias que cita el recurrente se aplicó con gran amplitud la regla "rebus", con posterioridad esta sala ha descartado su aplicación cuando, en función de la asignación legal o contractual de los riesgos, fuera improcedente revisar o resolver el contrato:*

*i) Así, la sentencia 742/2014, de 11 diciembre (LA LEY 176210/2014), declaró "que la crisis financiera es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable".*

*ii) La sentencia 64/2015, de 24 febrero (LA LEY 47081/2015), afirmó que "del carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula rebus sic stantibus a partir de dicho período, sino que es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate".*

*iii) La sentencia 237/2015, de 30 abril, (LA LEY 47091/2015) se apoya en la doctrina de la sala que, "aun admitiendo la posibilidad de aplicar la regla rebus sic stantibus en favor del comprador afectado por la crisis económica, previene no obstante contra el peligro de convertir esa posibilidad en un incentivo para incumplimientos meramente oportunistas del comprador"».*

(20) Sentencia de 5 de abril de 2019, n.º 214/2019, ECLI:ES:TS:2019:1148 (LA LEY 37286/2019).

El supuesto de hecho del que se parte es una acción de modificación o extinción de un acuerdo de conmutación de un usufructo viudal por una renta vitalicia. El TS hace referencia a la jurisprudencia actualizada sobre la materia, pero considera que en el supuesto de referencia, en el que las partes habían cambiado el usufructo viudal sobre un patrimonio compuesto por empresas y solares, por una renta vitalicia, no concurren las circunstancias extraordinarias previstas y, además, los herederos aceptaron, con el cambio, los riesgos que conllevaba:

*«Las partes pudieron establecer el derecho de la viuda a un porcentaje de los beneficios de la empresa, lo que le hubiera hecho partícipe en el riesgo de la explotación empresarial. Al no hacerlo así, y fijar el derecho a una renta vitalicia, actualizable con el i.p.c., los herederos asumieron el riesgo propio de la explotación empresarial y del*

*mercado inmobiliario. En este sentido, esta sala no comparte el criterio de la sentencia recurrida y considera que, en el caso, no se ven las razones por las que deba desplazarse a la viuda el riesgo de la disminución de los rendimientos de la empresa inmobiliaria, riesgo que, al proceder del deterioro de la situación económica y a las variaciones del mercado, debe ser considerado como propio de la actividad empresarial de los deudores del pago de la renta.*

*Por lo demás, a partir de los hechos probados relatados en la sentencia acerca de la situación económica de la empresa en los años anteriores a la interposición de la demanda, no resulta una imposibilidad sobrevenida de cumplir puesto que, junto a la reducción de beneficios y el menor valor neto del patrimonio de la sociedad, la sentencia refiere tanto la existencia de solares como la explotación de locales y aparcamientos que producen ingresos fijos, y la misma declaración en 2012 de concurso voluntario finalizado por convenio en el que se acordó una quita del 50% de los créditos y una espera de cinco años, en contra del criterio de la sentencia recurrida, lo que permite es valorar las posibilidades de saneamiento de la empresa.»*

(21) Sentencia de 18 de julio de 2019, n.º 452/2019, ECLI:ES:TS:2019:2556 (LA LEY 103887/2019)).

El supuesto de hecho es un tanto complejo ya que se refiere a la petición de resolución de unas fianzas suscritas por varios particulares para garantizar unas subvenciones solicitadas por una empresa que tenía como actividad principal el desarrollo de proyectos de construcción de fábricas de células solares. La empresa concurso como consecuencia de un cambio de legislación sobre la fabricación de estas células y los fiadores invocan la cláusula para solicitar el alzamiento de los avales. El TS descarta la aplicación de la cláusula por cuanto:

*«Los demandantes-recurrentes pretenden liberarse, o al menos reducir, las obligaciones de garantía que asumieron frente a las demandadas con el argumento de que las modificaciones legislativas operadas en el marco regulatorio de la energía solar, a las que califican de acontecimiento excepcional e imprevisible, determinaron el fracaso del proyecto de la deudora principal, Cel Celis S.L., al que se dedicaba la financiación concedida por las demandadas y cuya devolución garantizaban los recurrentes.*

*Sin embargo, esta sala considera que la incidencia de la modificación legislativa que habría determinado, según los recurrentes, la insolvencia del deudor principal, es un riesgo que debe recaer en los fiadores. La causa del contrato de fianza es aumentar la*

*seguridad de cobro del crédito del acreedor. En el caso, según dijeron los ahora recurrentes en su demanda, los acreedores exigieron la fianza para dar el crédito. La fianza no se condicionó al mantenimiento de la legislación que primaba esta forma de producción de energía y los cambios legislativos producidos fueron totalmente ajenos a la actividad de las entidades financieras demandadas. Las alegaciones de los recurrentes acerca de que en un escenario diferente no hubieran prestado fianza tiene que ver con sus motivaciones y son ajenas a la causa del contrato de fianza.*

*Precisamente por su condición de garantes de la deudora principal, son los fiadores los que asumen los riesgos de la imposibilidad del deudor de hacer frente a sus obligaciones. El riesgo de que el deudor no pueda pagar es un riesgo típico del fiador y no se ve la razón por la que el fiador pueda liberarse de su obligación cuando ya resulta efectivamente obligado. En el caso, los fiadores, según dice la sentencia de primera instancia, a la que se remite la recurrida, no son terceros ajenos a la deudora principal, sino que forman parte de su accionariado, tienen intervención activa en su consejo de administración y por tanto en sus decisiones societarias. El riesgo de las dificultades financieras de la deudora principal corría de cuenta de los fiadores.»*

En esa misma fecha se dictó una sentencia similar sobre un supuesto también vinculado a los cambios normativos sobre compras de energía producida con paneles solares (Sentencia de 18 de julio de 2019, n.º 455/2019, ECLI:ES:TS:2019:2831 (LA LEY 133917/2019)).

(22) Sentencia de 17 de diciembre de 2019, n.º 677/2019, ECLI:ES:TS:2019:3945 (LA LEY 179961/2019)).

El supuesto de hecho es similar al visto en la Sentencia de 26 de abril de 2013 (LA LEY 42749/2013), ya reseñada, en el que se abordaba el cumplimiento o resolución de un contrato de compraventa de vivienda. Interpretación del contrato cuando fue la vendedora quien asumió la obligación de que el banco autorizara la subrogación del comprador. Incumplimiento de la vendedora que permitía resolver.

(23) Sentencia de 6 de marzo de 2020, n.º 156/2020, ECLI:ES:2020:791.

El supuesto de hecho del que parte es una acción de resolución de un contrato de cesión de gestión, promoción y venta de espacios publicitarios suscrito entre empresas del sector de la publicidad. El TS, partiendo de la jurisprudencia sobre la materia en contratos de similares, concluye que la cláusula no puede aplicarse por cuanto el contrato tenía una vigencia de un año:

*«En nuestro caso, en que la duración del contrato es de un año, pues se trata de la prórroga anual de un contrato inicial que tenía una duración de dos años, es difícil que un cambio de circunstancias referido a la demanda en el mercado de inserción de la publicidad en TV, objeto de gestión en exclusiva, escape al riesgo asumido con la prórroga del contrato. Cuando se inició el año 2008, ambas partes estuvieron de acuerdo en prorrogar el contrato por un año, pues de hecho lo hicieron, aunque no se pusieran de acuerdo en la facturación mínima garantizada. Según el contrato marco aplicable a la relación jurídica surgida de la prórroga, esta no podía ser inferior a la del año anterior. Cuando ZGM, libremente, asume la prórroga del contrato de gestión publicitaria sabe que, al margen de lo que finalmente se convenga sobre el mínimo garantizado, este sería como mínimo el del año anterior. Asumía, o debía asumir, la prórroga con este condicionante, que conllevaba el riesgo de no llegar a conseguir y facturar ese mínimo de publicidad, y tener que compensar por ello a TVG. La bajada de demanda de publicidad en TV, al venir referida a un corto período de tiempo, un año, no dejaba de ser un riesgo cubierto por el contrato, además de que no fue algo tan drástico e imprevisible: el descenso de la inversión publicitaria en general fue de 25,9 millones de euros en 2007 a 24,1 millones de euros en el 2008.*

*3. En consecuencia, no resultaba de aplicación la regla "rebus sic stantibus", razón por la cual estimamos el motivo de casación y dejamos sin efecto el pronunciamiento de la sentencia en que se aplicaba dicha regla.»*

## **VI. A MODO DE CONCLUSIÓN**

Indudablemente el Tribunal Supremo ha realizado un esfuerzo importante por adaptar su jurisprudencia a las circunstancias de la crisis económica en las relaciones y contratos civiles, no sólo en los que afectan a las obligaciones entre un particular y una empresa, sino también a las relaciones entre empresas.

Ese esfuerzo ha dado lugar a una jurisprudencia que ha sufrido modificaciones importantes, aunque también genera dudas tanto teóricas como prácticas.

Del análisis de las sentencias del Tribunal Supremo puede concluirse que la invocación de la cláusula no se realiza en la mayor parte de las ocasiones de manera adecuada, sino como una petición subsidiaria, poco motivada.

*La aplicación de la cláusula rebus sic stantibus no puede aplicarse como remedio generalizable para todos los contratos afectados por las consecuencias de la crisis global del Covid-19*

Por otra parte, la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* no es automática, no puede aplicarse como remedio generalizable para todos los contratos que de uno u otro modo se han visto o se van a ver afectados por las incalculables consecuencias de la crisis global del Covid-19.

Si el legislador considera que la crisis del coronavirus supone un impacto equivalente al de un conflicto bélico, si está dispuesto a adoptar medidas excepcionales en el ámbito de las libertades, de la economía y de las obligaciones públicas, tal vez sería conveniente que impulsara por esa misma vía de urgencia una regulación legal que despejara dudas, que permitiera un marco legal cierto y que garantizara la conservación de los contratos, obligando a las partes a una renegociación de los términos de los contratos afectados antes de abocar a las partes a un procedimiento judicial largo, complejo, costoso e incierto.

La propuesta de anteproyecto de reforma del Código Civil en materia de obligaciones y contratos de 2009 es una excelente referencia para esa regulación legal.

(1)

Pablo Salvador Coderch, *Alteración de las circunstancias en el art. 1213 de la propuesta de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos*, Boletín del Ministerio de Justicia, año LXV, número 2130, abril de 2011.

(2)

Marco Tulio Cicerón, *los deberes (de offici)*, editorial Gredos, Biblioteca Clásica. Traducción Ignacio J. Garcia Pinilla.

(3)

(LA LEY 16/1940) (LA LEY 16/1940).

(4)

Analizado por Carlos Fernández Rodríguez en el Anuario de Derecho Civil de 1957, fascículo 4º.

(5)

Incluso en sentencias como la de 21 de febrero de 2012, n.º 93/2012, ECLI:ES:TS:2012:1322 (LA LEY 19376/2012), se invoca la Sentencia de 17 de mayo de 1957 como asunto principal para configurar la doctrina del Supremo.

(6)

Sentencia de 14 de noviembre de 2012, n.º 658/2012, ECLI:ES:TS:2012:9180 (LA LEY 232755/2012). En un sentido similar se pronuncia la STS de 27 de noviembre de 2013, n.º 711/2013, ECLI:ES:TS:2013:5882 (LA LEY 199090/2013), en el que el supuesto de hecho era el de una promotora que conocía, al contratar, la indefinición de la situación urbanística de la finca y, al regular las condiciones por las que la opción sería onerosa, no introdujo ninguna previsión acomodada al desenvolvimiento futuro de aquella.

(7)

N.º 626/2013, ECLI:ES:TS:2013:5479 (LA LEY 179536/2013).

(8)

Así en los comentarios citados a la STS de 4 de mayo de 1957. Donde se destacan las opiniones doctrinales contrarias a la incorporación de esta doctrina.

(9)

La reseña de la opinión de Federico de Castro la hace el presidente de la Sala I del Tribunal Supremo, Francisco Marín Castán, en los Cuadernos Digitales de Formación editados por el Consejo General del Poder Judicial. Cuaderno n.º 13, 2013. El trabajo se titula «*Crisis económica y cláusula rebus sic stantibus*».

(10)

Federico de Castro y Bravo, *El negocio jurídico*, Editorial Civitas, Madrid, 1985.

(11)



*«Se ha distinguido la base del negocio subjetiva, como la representación común o lo que esperan ambos contratantes, que les ha llevado a celebrar el contrato y objetiva, como las circunstancias cuya presencia sea objetivamente necesaria para mantener el contrato en su función o causa (concepto objetivo). Todo ello se funda en el principio de la buena fe, que permite la resolución del negocio si desaparece la base del negocio».* Así describe las tesis doctrinales la STS de 26 de abril de 2013 (LA LEY 42749/2013), que se reseñará en el epígrafe siguiente.

(12)

El trabajo de Marín Castán ya ha sido reseñado. El de Gómez Martínez fue publicado en los Cuadernos Digitales de Formación, editados por el Consejo General del Poder Judicial. Cuaderno n.º 21, 2014.

(13)

STS de 17 de enero de 2013, Sentencia n.º 820/2013, ECLI:ES:TS:2013:1013 (LA LEY 15640/2013), STS de 26 de abril de 2013, Sentencia n.º 309/2013, ECLI:ES:TS:2013:2247 (LA LEY 42749/2013).

(14)

Este matiz de la jurisprudencia se consolida en resoluciones posteriores, como se destaca en la Sentencia de 30 de junio de 2014 (n.º 333/2014, ECLI:ES:TS:2014:2823 (LA LEY 84939/2014)): *«estimación, como hecho notorio, de que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido. No obstante, reconocida su relevancia como hecho impulsor del cambio o mutación del contexto económico, la aplicación de la cláusula rebus no se produce de forma generalizada ni de un modo automático pues como señalan ambas Sentencias, y aquí se ha reiterado, resulta necesario examinar que el cambio operado comporte una significación jurídica digna de atención en los casos planteados, esto es, que la crisis económica constituya en estos casos un presupuesto previo, justificativo del cambio operado no significa que no deba entrarse a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate.»*

(15)

Al examinar los supuestos de hecho que dan lugar a la jurisprudencia examinada se constata que un porcentaje importante de los pronunciamientos se refieren a relaciones contractuales entre sociedades mercantiles o entre comerciantes.

(16)

n.º 333/2014, ECLI:ES:TS:2014:2823 (LA LEY 84939/2014),

(17)

Se afirma en la Sentencia que: *«esta razón de compatibilidad o de normalidad con el sistema codificado tampoco se quiebra si atendemos al campo de los efectos o consecuencias jurídicas que la aplicación de la cláusula opera, ya sea un efecto simplemente modificativo de la relación, o bien puramente resolutorio o extintivo de la misma. Pensemos que figuras que comparten idénticas consecuencias, caso de la acción resolutoria (artículo 1124 del Código Civil (LA LEY 1/1889)) y de la acción rescisoria por fraude de acreedores (1111 (LA LEY 1/1889) y 1291, 3º del Código Civil) (LA LEY 1/1889), con idéntica naturaleza de la ineficacia resultante, pues supone la validez estructural del contrato celebrado (artículo 1290 del Código Civil (LA LEY 1/1889)), una vez superados los prejuicios de la economía liberal, se aplican en la actualidad con plena normalidad sin necesidad de recurrir a su excepcionalidad o singularidad dentro del campo contractual. En parecidos términos, si la relación se establece con el principio de conservación de los contratos (entre otros artículo 1284 del Código Civil (LA LEY 1/1889)), en donde su desarrollo tiende a especializarse respecto de la nulidad contractual como régimen típico de ineficacia; Sentencias de pleno de 15 de enero de 2013 (LA LEY 18194/2013) (nº 827, 2012) y de 16 de enero de 2013 (LA LEY 18193/2013) (nº 828, 2012). Por otra parte, dicha razón de compatibilidad tampoco se quiebra si nos fijamos en la nota de la subsidiariedad con la que tradicionalmente viene calificada la aplicación de esta cláusula, pues fuera de su genérica referencia a la carencia de cualquier otro recurso legal que ampare la pretensión de restablecimiento del equilibrio contractual, su adjetivación de subsidiaria hace referencia, más bien, a que su función no resulte ya cumplida por la expresa previsión de las cláusulas de revisión o de estabilización de precios (SSTS de 24 de septiembre de 1994 y 27 de abril de 2012 (LA LEY 52695/2012)).*

*En tercer lugar, esta razón de compatibilidad y normalidad en la aplicación de esta figura no puede desconocerse a tenor del desenvolvimiento jurídico experimentado en el contexto del Derecho europeo. En efecto, del mismo modo que la conservación de los contratos constituye un principio informador del derecho contractual europeo, reconocido por los textos de referencia ya señalados y aplicados por esta Sala en las Sentencias de 15 (LA LEY 18194/2013) y 16 de enero de 2013 (LA LEY 18193/2013) (núms. 827 y 828/2013, respectivamente) la cláusula rebus sic stantibus o si se prefiere, la relevancia del cambio o mutación de las condiciones básicas del contrato, ha sido objeto de regulación por estos mismos textos de armonización sin ningún tipo de regulación excepcional o singular al respecto, como un aspecto más en la doctrina del cumplimiento contractual. En este sentido, no puede desconocerse un cierto valor añadido a las citadas sentencias de 17 (LA LEY 15640/2013) y 18 de enero de 2013 (LA LEY 9463/2013) pues fuera de la oportunidad del momento, la referencia a la cláusula se realiza de un modo normalizado, conforme a los textos de armonización citados, y se admite su posible aplicación a casos que traigan causa de la "crisis económica", supuesto claramente más amplio y complejo que los derivados de la devaluación monetaria que sirvió de base a un cierto renacimiento de la cláusula rebus sic stantibus.»*

(18)

Los efectos de la aplicación de la cláusula no los decide el tribunal de oficio, sino a partir de la petición del arrendatario, que había solicitado la moderación del canon.

(19)

Cabe destacar que este criterio restrictivo en lo que afecta a procedimientos vinculados a compraventa de inmuebles, se ha aplicado no sólo a los compradores personas físicas, sino también a los vendedores que han pretendido ampararse en la cláusula para justificar la demora en la entrega de los inmuebles.