



TRABAJO FIN DE GRADO

Grado en Derecho

Facultad de Derecho de la Universidad de La Laguna

Curso 2020/2021 – Convocatoria Septiembre

**REBUS SIC STANTIBUS:
Covid-19 y arrendamiento de local
REBUS SIC STANTIBUS:
Covid-19 and local lease**

Realizado por la alumna **Dña. Tamara Milagros Rodríguez Delgado.**

Tutorizado por el Profesor **Don Carlos Trujillo Cabrera.**

Departamento de Disciplinas Jurídicas Básicas.

Área de conocimiento: Derecho Civil.



ABSTRACT

The study that is presented is about *rebus sic stantibus* clause and its application in hostelry and local lease. The Government decreed the state of alarm due to the current pandemic. Therefore, we will discuss certain Royal Decree-Law through which Government faced with this situation. It is necessary to understand some basic information about these clauses, giving the utmost priority to the *pacta sunt servanda* principle and considering what force majeure constitutes in this kind of situation. What is more, the case-law from the Supreme Court concerning the interpretation of these clauses. Finally, we will consider the development of the Court's jurisprudence from 1940 to nowadays. To sum up, I would like to outline the delicate situation in this kind of business due to temporary or permanent closure of the business without generating revenue. This is the reason for the *rebus sic stantibus* implementation to terminate or modify the contract.

Key Words: *Rebus sic stantibus*, health crisis, Covid-19, local lease and case-law from the Supreme Court.

RESUMEN (entre 150 y 350 palabras)

El presente trabajo versa sobre la cláusula *rebus sic stantibus* y su aplicación en los contratos de arrendamiento de locales de negocios. Para ello, analizaremos los Reales Decretos por medio de los cuales el Gobierno de España decretó el estado de alarma debido a la crisis sanitaria del Coronavirus y que han sentado precedente regularizando la cláusula. Es



necesario entender en qué consiste la cláusula, haciendo mención del principio pacta sunt servanda y a la fuerza mayor. Además, de qué requisitos y cuales no son necesarios según la jurisprudencia del Tribunal Supremo para poder aplicarla. Para finalizar, haremos una evolución jurisprudencial partiendo de una sentencia del Tribunal supremo de 1940 hasta el 2021 que es donde nos encontramos en la actualidad. Con todo ello, quiero remarcar la delicada situación en la que se encuentran muchos negocios tanto en nuestro país, como en el resto del mundo, los cuales se han visto con un cierre total del negocio, sin generar ingresos y teniendo que cumplir con las obligaciones pactadas con el arrendador del local que destinan para su negocio y por lo que han acudido a querer aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* a modo de modificar o rescindir el contrato.

Palabras clave: *Rebus sic stantibus*, crisis sanitaria, Covid-19, arrendamiento de local de negocios y jurisprudencia del Tribunal Supremo.



| Índice | págs. |
|--|-------|
| 1. Introducción | 6-8 |
| 2. Reales Decretos Covid-19 | 9 |
| 2.1. Real Decreto Estado de alarma 463/2020 | 9 |
| 2.2. Real Decreto 15/2020 | 9-15 |
| 2.3. Decreto- Ley 34/2020 | 15-16 |
| 3. El cumplimiento de los contratos en tiempos de Covid-19 | 17-20 |
| 3.1. Mención al principio pacta sunt servanda | 20-21 |
| 3.2. Mención a la fuerza mayor | 21-23 |
| 3.3. Requisitos de aplicación de la <i>rebus sic stantibus</i> | 23-26 |
| 3.4. Requisitos que no son de aplicación | 26-27 |
| 4. Evolución jurisprudencial en España | 28 |
| 4.1. Primeras sentencias del Tribunal Supremo | 28-31 |
| 4.2. Sentencias después de la crisis del 2008 | 32-36 |
| 4.3. Sentencias Covid-19 | 37-46 |
| 5. Conclusión y valoración personal | 47-48 |
| 6. Bibliografía | 49-51 |
| 7. Jurisprudencia | 52-53 |

LISTADO DE ABREVIATURAS

RD: Real Decreto.

CC: Código Civil.

TS: Tribunal Supremo.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

SJPI: Sentencia del Juzgado de Primera Instancia.

AJPI: Auto del Juzgado de Primera Instancia.

SAP: Audiencia Provincial.

PECL: Principios del Derecho Contractual Europeo.



1. Introducción

Con la llegada de la crisis sanitaria producida por el Covid-19 a nivel internacional se producen novedades legislativas con el fin de paliar la situación, es por ello, que se produce la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por medio del cual España cierra sus fronteras el 16 de marzo permitiendo la entrada solo a residentes, al transporte de mercancías o en casos de fuerza mayor. Una semana después, el 22 de marzo el presidente del Gobierno anuncia que el estado de alarma se prolongará hasta el 11 de abril. Debido a la magnitud de la crisis, el 24¹ de marzo el Consejo de ministros aprueba una línea de avales por valor de 20.000 millones de euros para dar crédito a empresas. La gravedad de la situación social y económica produce que el 31 de marzo² el Consejo de ministros apruebe medidas económicas y sociales como la moratoria en las cuotas a la Seguridad Social, la prohibición de desahucios y cortes de suministros básicos, además de ayudas para hacer frente a los pagos de las rentas derivadas del alquiler y prestaciones por desempleo. La situación continúa agravándose, la presión en hospitales crece y la economía se encuentra al borde del colapso, es por ello por lo que el 9³ de abril el Congreso autoriza la segunda prórroga del estado de alarma extendiéndolo hasta el 26 de abril. El 22 de abril⁴ se aprueba la tercera prórroga de estado

¹ Resolución de 25 de marzo de 2020, de la Secretaría de estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de ministros de 24 de marzo de 2020, por el que se aprueban las características del primer tramo de la línea de avales del ICO para empresas y autónomos, para paliar los efectos económicos del COVID-19.

² 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.

³ Resolución de 9 de abril de 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de autorización de la prórroga del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

⁴ Resolución de 22 de abril de 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del acuerdo de autorización de la prórroga del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

de alarma que se prolonga hasta el 9 de mayo. A partir del 2 de mayo se produce la tan esperada desescalada que supuso que la ciudadanía fuera retomando poco a poco su rutina diaria pudiendo salir a la calle a hacer deporte o a caminar. No es hasta el 4 de mayo cuando la hostelería abre sus puertas para ofrecer servicios enfocados en esta etapa a entregar de comida para llevar. Una vez más, el 6 de mayo, el Gobierno aprueba la cuarta prórroga del estado de alarma hasta el 24 del mismo mes. El 20 de mayo se aprueba la quinta prórroga del estado de alarma hasta el 7 de junio. Finalmente, el 3 de junio, el Gobierno aprueba la sexta y última prórroga del estado de alarma hasta el 21 de junio.

En este período del Estado de Alarma que hemos ido relatando lo que ocurre es que tras noventa y ocho días consecutivos sin generar ingresos y acumulando deudas, muchos negocios recuperan la actividad económica con fuertes restricciones de aforo y con cierre límite de horario para ofrecer sus servicios.

Esta situación produjo normativa dispar a nivel autonómico, ya que a pesar de haber dado por finalizado el estado de alarma, son muchas las Comunidades Autónomas que impusieron restricciones con el único fin de controlar los contagios. Además, tuvo como consecuencia directa la agravación de la situación de la hostelería debido a que fue sometida a más restricciones, generando en el sector mucho pesimismo ante su delicada situación económica. Con medidas como la de que las terrazas tuvieran el cincuenta por ciento de aforo, cuatro comensales por mesa, o la prohibición de dar servicio en el interior de los locales, así como, la prohibición del consumo en barra, el establecimiento de horario de cierre a las 23:00 junto con la habilitación de servicios de recogida de comida respetando dicho horario y el cierre del ocio nocturno; produjeron que muchos hosteleros al



no poder hacer frente a los gastos de arrendamiento, servicios y suministros, debido a las limitaciones impuestas, decidieron cerrar sus negocios y, en muchas ocasiones, cesar la actividad. Sin embargo, otros hosteleros han ido más allá, intentando en los Tribunales que se les aplicara, teniendo en cuenta la imprevisibilidad de la pandemia la cláusula *rebus sic stantibus* con el objetivo de modificar las condiciones pactadas inicialmente en el contrato.

Por lo expuesto con anterioridad, ha cobrado sentido la aplicación de la *cláusula rebus sic stantibus* a los contratos de arrendamiento de locales de negocio que se han visto afectados por las medidas que ha dictado el Gobierno central y las Comunidades Autónomas con motivo de las restricciones creadas a partir de la pandemia del Covid – 19.

2. Reales Decretos en materia de Arrendamientos en tiempos de Covid-19

Debido a la expansión del Covid-19, se crean una serie de medidas ad hoc para paliar las consecuencias económicas. Estas medidas son las que se citan a continuación en orden cronológico.

2.1. *Real Decreto Estado de alarma 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*

A causa de la agravación de la pandemia el Gobierno español mediante decreto acordado en Consejo de Ministros entiende que es necesario actuar frente a esta situación y por ello procede a la declaración del estado de alarma, en los términos del artículo 116.2 de la Constitución Española, afectando así a todo el territorio nacional.

La finalidad que se persigue con este Real Decreto es entre otros, limitar la libertad de circulación de las personas y suspender actividades como la actividad de hostelería o la restauración. Esta situación tiene como las consecuencias que se paralice toda actividad de producción y de servicios queda paralizada, con salvedad de las actividades que sean consideradas de primera necesidad, como, por ejemplo, atención sanitaria, alimentación o farmacias, entre otros.

2.2. Real Decreto 15/2020 de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo

El Real Decreto 15/2020 de 21 de abril entra en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, el 23 de abril de 2020, salvo las medidas urgentes se refieren a la comercialización de los derechos de explotación audiovisuales de las competiciones de fútbol profesionales.

El avance de la pandemia produce una situación que afecta a multiplicidad de actividades económicas, como por ejemplo la hostelería, que se vieron obligadas a suspender su actividad o a reducirla drásticamente. La consecuencia principal de estas suspensiones y limitaciones fue la reducción de los ingresos durante la vigencia del estado de alarma, que además condujo a una incapacidad financiera de la actividad hostelera, motivo por el cual no pudieron hacer frente al cumplimiento total o parcial de las obligaciones de pago de renta de los locales que tienen arrendados poniendo así en peligro la continuidad de sus actividades económicas.

Con anterioridad al Real Decreto 15/2020, no existe amparo legal en nuestro ordenamiento jurídico que contemple la situación creada por la pandemia y que, a su vez, proporcione una solución a cuestiones como, por ejemplo, en el caso de los arrendamientos de locales, que estaban destinados a actividades que no estaban dentro del ámbito de “primera necesidad” y cuyos ingresos se vieron seriamente mermados a causa de la suspensión forzosa de su actividad o a la restricción de sus horarios y aforos.

Por otro lado, nos encontramos ante una insuficiencia normativa ya que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no contempla causas que amparen al arrendador a no pagar la renta en casos de

fuerza mayor o declaración de estado de alarma, tal y como sucedió con el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se estableció el Estado de alarma. Sin embargo, la Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 26⁵, referido a la habitabilidad de la vivienda, dispone que el arrendatario puede suspender el contrato o desistir del mismo, pero solo en el caso de que se realicen obras de conservación u obras que hayan sido acordadas por la autoridad competente, que podría ser aplicable a los locales de negocio en los términos que contempla el artículo 30 de la misma ley, en lo que se refiere a las obras de conservación, mejora y obras del arrendamiento, ya que muchos de ellos estaban destinados a la realización de actividades relacionadas con la hostelería y tuvieron que proceder a la realización de modificaciones estructurales con el fin de poder prestar el servicio al que estaban destinados.

Ante la falta de regulación existente cabe la posibilidad de acudir a la cláusula *rebus sic stantibus*, que es una cláusula “cuya finalidad es asegurar que las obligaciones derivadas de un negocio jurídico vinculen en tanto en cuanto no varíen esencialmente las circunstancias bajo las cuales se realizó el negocio”⁶, pero no se encuentra regulada en nuestro Código Civil sino que se trata de una construcción doctrinal admitida con reservas por la jurisprudencia debido a su carencia de regulación⁷.” Por otro lado, cabe la

⁵ Artículo 26 de la Ley 19/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos “Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, *sin indemnización alguna*”.

⁶ Disponible en: [Definición de rebus sic stantibus - Diccionario panhispánico del español jurídico - RAE](#) (fecha de última consulta: 07 de septiembre de 2021).

⁷ Disponible en: https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDC1MDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAWIiWPTUAAAA=WKE (fecha de última consulta: 07 de septiembre de 2021).

posibilidad de aplicar la fuerza mayor⁸, que está recogida en el Código Civil, pero que tampoco ofrece una solución idónea, ya que no se ajusta a la distribución del riesgo entre las partes, pero sí que se podría justificar la resolución contractual en casos muy graves.

Hasta la aprobación del Real Decreto 463/2020 y del Real Decreto Ley 15/2020 no se produjo una verdadera intervención legislativa en la materia. A partir del Real Decreto 15/2020 que se crea una legislación específica para pymes y autónomos, motivo por el cual no se recurre a la institución de la fuerza mayor, sino que resulta más apropiado recurrir a la cláusula *rebus sic stantibus* debido a que las circunstancias extraordinarias que llevaron al cierre obligatorio de los establecimientos produjeron así un notable desequilibrio en las obligaciones contractuales. Por este motivo se puede llegar a justificar una modificación de las obligaciones contractuales derivadas de un contrato de arrendamiento, siempre que el caso concreto cumpla con los requisitos descritos por el Tribunal Supremo del 15 de noviembre de 2014 como son la imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.

Las medidas que se refieren a los contratos de arrendamientos quedan recogidas de los artículos 1 al 5 del Real Decreto 15/2020 y vamos a desglosarlos a continuación. En el artículo 1, se hace referencia a los *arrendamientos para uso distinto del de vivienda de grandes tenedores*, definiéndolos como aquella persona física o jurídica arrendataria que es titular de más de diez inmuebles urbanos y que, además, ha de cumplir con

⁸ GIL MEBRADO, C.: “Contratos en tiempos de COVID-19. En especial: la cláusula *rebus sic stantibus*”, en AA. VV (RODRÍGUEZ AYUSO, J.F., Coord.): Retos Jurídicos ante la crisis del Covid-19, 1ª ed., Ed. Wolters Kluwer España, 2020, op. cit., pág. 259.

los requisitos del artículo 3 para poder solicitar a la arrendadora – siempre que sea una empresa o gran tenedor- la moratoria establecida. Ésta deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado un acuerdo entre ambas partes. La moratoria se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el Estado de Alarma. Esto significa que la renta se aplazará sin penalización y a partir de la siguiente mensualidad, fraccionando las cuotas en un plazo de dos años cuyo cómputo comenzará una vez finalizado del Estado de Alarma.

El artículo 2 contempla el supuesto de *otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda*, mediante el cual la persona física o jurídica arrendataria, en el caso de que cumpla con los requisitos ex art 3, podrá solicitar al arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre y cuando el aplazamiento o rebaja no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

Asimismo, el artículo 3, se dirige a autónomos y pymes arrendatarios a efectos de los artículos 1 y 2, estipulando que podrán beneficiarse de las medidas previstas los autónomos en el supuesto de que el contrato de arrendamiento se vea afectado por la actividad económica desarrollada por él mismo. Los requisitos necesarios son estar afiliado y en situación de alta en el régimen especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos a 14 de marzo de 2020, que es la fecha en la que se produjo la declaración del estado de alarma; además, es necesario que su actividad haya quedado suspendida a consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 436/2020 o por órdenes dictadas por la autoridad competente. En el caso de que la actividad no se vea directamente suspendida por el estado de alarma se tendrá que acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento, al

menos un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior. En el caso de las pymes, estas podrán solicitar las medidas en el supuesto de que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010⁹, teniendo como requisito básico que su actividad haya quedado suspendida a consecuencia del Estado de Alarma. En el caso de que su actividad no se hubiese visto suspendida, se tendrá que acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento, en al menos un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes con respecto al año anterior.

En lo que se refiere al artículo 4 lo contempla a quién le corresponde la acreditación de los requisitos necesarios para acogerse a la moratoria, que en este caso será el arrendatario el que tiene la obligación de probar que cumple con los requisitos del artículo 3 y presentarlos al arrendador.

⁹Artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. BOE núm. 161, del 3 de julio de 2010 con entrada en vigor el 1 de septiembre de 2010. “1. Podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados las sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

- a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
- b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
- c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

Las sociedades perderán esta facultad si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, dos de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior.

2. En el primer ejercicio social desde su constitución, transformación o fusión, las sociedades podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados si reúnen, al cierre de dicho ejercicio, al menos dos de las tres circunstancias expresadas en el apartado anterior.

3. Cuando pueda formularse balance en modelo abreviado, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo no serán obligatorios”.

Por último, el artículo 5 hace referencia a las *consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta que se dirige a aquellos* arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal sin reunir los requisitos del artículo 3, en cuyo caso, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de los gastos que se hayan generado por la aplicación de estas medidas.

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

Este Decreto-Ley, se aplicó en la Comunidad Autónoma de Cataluña a bienes inmuebles arrendados para la realización de actividades comerciales en los contratos suscritos a partir del 1 de enero de 1995. En el mismo, se expone que, a consecuencia de las restricciones impuestas por las autoridades para hacer frente a la pandemia, se adopta ad hoc una regulación inspirada en la cláusula *rebus sic stantibus* con el fin de restablecer el equilibrio contractual de las partes y así evitar un litigio.

En cuanto a las medidas que se adoptan hay que destacar que están limitadas a la vigencia de las restricciones o prohibiciones dictadas por la autoridad competente y, además se establecerán en el caso en que las partes no lleguen a un acuerdo en un plazo de un mes desde que la parte arrendadora lo haya requerido a la parte arrendataria. De todas ellas, la más importante, implica la reducción de la renta y otras cantidades en un 50% mientras dure la suspensión total de la actividad. Se podrá solicitar al arrendador que impute a la obligación de las rentas y cantidades vencidas a aquellas que garanticen el cumplimiento del contrato, quedando excluida la



fianza obligatoria. Y, por último, cuando las medidas de suspensión de la actividad se prolonguen más allá, de tres meses en el período de un año desde que entre en vigor la norma¹⁰, la parte arrendataria puede optar por desistir del contrato sin penalización cuando concurra la suspensión y hasta tres meses después del cese de las medidas. En este último supuesto hay que tener en cuenta que el arrendatario deberá notificarlo al arrendador con un mes de antelación.

¹⁰ Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, que faculta a los titulares de los negocios para iniciar una negociación con los propietarios de los inmuebles para establecer, de mutuo acuerdo, una rebaja del importe de la mensualidad. BOE n.º 303, de 18 de noviembre de 2020.



3. El cumplimiento de los contratos en tiempos de Covid-19

Antes de entrar a analizar la figura de la *rebus sic stantibus* es necesario conocer el Derecho de obligaciones, el cual es definido como: “aquél que regula las obligaciones¹¹ jurídico-privadas en la acepción más estricta del término”. El Código Civil es la principal fuente legal del Derecho de Obligaciones dedicando a esta materia del artículo 1088 al 1213 y forman parte de su naturaleza: el vínculo, la deuda y el crédito.

Figura importante de la obligación: “los sujetos¹²”. Esta figura está formada por el deudor – el que tiene el deber de prestación-y el acreedor-quien ostenta el título del derecho de crédito-.

En cuanto al vínculo, el art. 1091 CC establece que: “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismo”.

El fundamento de la deuda¹³ radica en la conducta tipificada en el art. 1088 CC que consiste en “dar, hacer o no hacer”. Este artículo es clave, puesto que, si el deudor no cumple con los términos pactados en el contrato, responderá con todos sus bienes presentes y futuros, ex art. 1911 CC.

Por último, el crédito, por el cual el acreedor podrá exigir al deudor el cumplimiento del objeto de la obligación pactada.

Para determinar el objeto de la obligación acudimos de nuevo al art. 1088 CC, el cual no nos expone qué es la obligación en sí, sino que hace referencia a la *prestación*, es decir, “el cumplimiento de aquella, y que debe

¹¹ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C.: “La obligación: concepto y fuentes” Curso de Derecho Civil, Tomo II, Derecho de Obligaciones, Vol. 1, Teoría General de la obligación y el contrato, reimpresión de la 4ª edición 2014. Pág. 25.

¹² FAYOS GARDÓ, A.: “Derecho Civil: derecho de obligaciones” Ed.: Dykinson, 2019, España. Pág. 26.

¹³ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C.: “La obligación: concepto y fuentes” Curso de Derecho Civil, Tomo II, Derecho de Obligaciones, Vol. 1, Teoría General de la obligación y el contrato, reimpresión de la 4ª edición 2014. Pág. 32.



suponer la satisfacción del interés del acreedor”. La *prestación*¹⁴ ha de ser lícita, posible o determinada. Para que exista la posibilidad: “es preciso que la conducta en que consiste la prestación¹⁵ pueda ser llevada a cabo”. En cuanto a la licitud ha de ser conforme a la ley, a la moral, así como al orden público. Y, por último, que se determinada, es decir, delimitar la obligación del deudor y así evitar que la obligación se pueda confundir con otra.

Aplicando las reglas generales de las obligaciones el deudor estaría obligado al cumplimiento de la obligación, salvo supuestos especiales como la *rebus sic stantibus*, la cual detallaremos a continuación.

Nos encontramos ante una cláusula que es fruto de una construcción jurisprudencial. Podemos definirla como una mecanismo jurídico que permite a una de las partes exonerarse del contrato o reducir el impacto negativo del riesgo contractual, debido a que no fue valorado en el momento de la formalización del contrato, y que se produjo como consecuencia de la imprevisible y extraordinaria alteración de las circunstancias referentes al objeto del mismo, teniendo como consecuencia directa la aparición de un desequilibrio en las prestaciones establecidas inicialmente en el propio contrato.

La cláusula no se encuentra regulada en el Código Civil¹⁶, sin embargo, sí aparece prevista en el Derecho Civil Foral de Navarra en el artículo 498¹⁷ cuando se trata de obligaciones a largo plazo o de tracto sucesivo y durante

¹⁴ FAYOS GARDÓ, A.: “Derecho Civil: derecho de obligaciones” Ed.: Dykinson, 2019, España. Pág. 17.

¹⁵ MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C.: “Cap. 1, La obligación: concepto y fuentes” Curso de Derecho Civil, Tomo II, Derecho de Obligaciones, Vol. 1, Teoría General de la obligación y el contrato, reimpresión de la 4ª edición 2014. pág. 51.

¹⁶ MARTÍN FUSTER, JESÚS: profesor de Derecho Civil de la Universidad de Málaga. “La regulación de la cláusula *rebus sic stantibus*: ¿una incorporación urgente y necesaria?”, Revista de estudios jurídicos y criminológicos, núm.3, 2021, págs. 207-203.

¹⁷ Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la compilación del Derecho Civil Foral de Navarra. BOE nº 57, de 07 de marzo de 1973; corr. err. BOE de 30 de mayo de 1974.

el tiempo de cumplimiento se altere fundamental y gravemente el contenido económico de la obligación o la proporcionalidad entre las prestaciones, esto es, por haber sobrevenido circunstancias imprevistas que hagan extraordinariamente oneroso el cumplimiento para una de las partes.

La característica más relevante es que no tiene efectos extintivos de la obligación, sino modificativos, por lo que su aplicación implicaría la modificación del contrato, alterando lo originariamente pactado.

Para Diez Picazo¹⁸ “el fundamento objetivo de la cláusula puede encontrarse en lo que se ha llamado la ruptura del mecanismo causal o la aparición de una anomalía funcional sobrevenida. La causa del contrato, entendida como la función concreta que éste cumple, desaparece total o parcialmente cuando queda roto el equilibrio entre las prestaciones en el contrato conmutativo o cuando resulta imposible alcanzar el contrato”.

Así pues, dicha cláusula se basa en la equidad y en dar respuesta a las situaciones de emergencia que pueden producirse a lo largo de la vida de un contrato. Por lo tanto, se trata de un mecanismo para restablecer el equilibrio de las prestaciones que se produce y aplica a obligaciones y contratos cuando aparezcan circunstancias sobrevenidas por cualquiera de las partes, por lo que hacen imposible que una de ellas cumpla la obligación pactada inicialmente en el contrato.

Además, la aplicación de esta cláusula es una excepción del *principio pacta sunt servanda*¹⁹ por lo que se tiene que aplicar de manera excepcional y teniendo que concurrir una serie de requisitos que se extraen de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

¹⁸ DIEZ PICAZO, L.: “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial” en AA. VV (PONCE DE LEÓN, L.), 1ª Ed. Civitas, España, 2012, pág. 897.

¹⁹ RIVERA RESTREPO, J. M.: “Historia y fundamentos de la cláusula rebus sic stantibus (teoría de la imprevisión). Una mirada a la doctrina española”, Revista Ars Boni Et Aequi, núm, 1, 2015, pág 10.



Con referencia a la aplicación de esta cláusula GREGORACI FERNANDEZ²⁰ expone: “No creo que la rebus sea la institución jurídica aplicable a muchos de los contratos cuyos problemas debemos tratar de resolver en las circunstancias actuales. Quedan fuera, en particular, todos aquellos (y son muchos ahora) en los que el deudor tiene dificultades para pagar. Y en mi opinión ni siquiera en aquellos supuestos en que la rebus resulte aplicable, por cumplirse sus presupuestos, las soluciones, que nos proporciona son las más adecuadas al contexto actual”.

3.1. *Pacta sunt servanda*

Se trata de uno de los principios fundamentales del Derecho Civil español en materia contractual, según el cual se establece que los pactos deben ser siempre cumplidos²¹ en sus propios términos. Este principio pone de manifiesto la autonomía de la voluntad y es el alma del negocio jurídico²².

Nos encontramos ante un principio que aparece en diferentes artículos del Código civil como son el 1091, 1254 y el 1278²³. De la literalidad de los artículos reseñados podemos deducir, por una parte, que los contratos son obligatorios y, por otra, que las obligaciones que nacen de los mismos tienen fuerza de ley entre las partes que lo contratan, no pudiendo dejarse su cumplimiento al arbitrio de una de las partes contratantes derivando las

²⁰GREGORACI FERNANDEZ, B: “El impacto del Covid-19 en el Derecho de contratos español”, Anuario de derecho civil, núm, 2020, pág. 468.

²¹ BERNAD, R.: “Covid-19 y derecho romano: raíz y configuración romana del principio pacta sunt servanda”, núm. 26, 2021, pág. 228.

²² VIVAS TESÓN, I.: *Revista de derecho, empresa y sociedad (REDS)* núm. 1, 2013, pág. 117.

²³ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. BOE-A-1889-4763.

obligaciones no solo de la pactada, sino también de todo aquello acorde: a la buena fe²⁴, al uso y a la ley.

Del significado del principio *rebus sic stantibus* llegamos a la conclusión de que los pactos suscritos entre las partes han de ser cumplidos en los términos que se determinaron en el momento de la formalización del contrato. Sin embargo, teniendo en cuenta la crisis sanitaria debido al Covid-19, este principio ha quebrado, ya que una de las partes del contrato, por ejemplo, en el caso de un contrato de arrendamiento de locales, no ha podido cumplir con sus obligaciones por la suspensión de la actividad. Es por ello que se me plantea la pregunta, *¿cuál podría ser la solución al problema?* El Real Decreto 15/2020 y la jurisprudencia citan a la cláusula *rebus sic stantibus* como el salvo conducto para modificar o rescindir el contrato suscrito entre las partes, todo ello teniendo en cuenta la magnitud de la crisis sanitaria y la forma en la que ha afectado a todos los países del mundo, siendo imprevisible y extraordinaria.

3.2. Fuerza mayor

Tal y como se refleja en el Código Civil: “fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y en los que se así lo declare la obligación, nadie²⁵ responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”.

La fuerza mayor es considerada por la jurisprudencia²⁶ como un acontecimiento extraordinario, imprevisible e inevitable, ajeno a la voluntad

²⁴ RIVERA RESTREPO, J. M.: “Historia y fundamentos de la cláusula *rebus sic stantibus* (teoría de la imprevisión). Una mirada a la doctrina española”, Revista *Ars Boni Et Aequi*, núm, 1, 2015, pág 9.

²⁵ Artículo 1105 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. BOE-A-1889-4763.

²⁶ STS (Sala de lo Civil) de 30 de abril de 2015 (rec. Núm. 929/2013).

de las partes, y a su control por las mismas, que hace imposible el cumplimiento de la obligación.

Para apreciar la fuerza mayor es necesario que se cumplan: “a) la irrupción de un suceso imprevisible e inevitable- como la actual crisis por coronavirus- suceso que no bastaría por sí solo, para justificar el incumplimiento contractual por ninguna de las partes; b) la imposibilidad, total o parcial, para el cumplimiento de la prestación; c) la ausencia de dolo y culpa por parte del deudor; y d) la adopción por este de todas las medidas posibles para tratar de minimizar las consecuencias de su incumplimiento²⁷”.

Por ejemplo, en el arrendamiento de un local de negocios que tras la prohibición a consecuencia de las medidas a adoptar tras el Covid-19 no pudo mantener el normal funcionamiento de su negocio y que tiene como obligación el pago de las rentas debido al contrato realizado con el arrendador del local. Al ser esta una obligación dineraria, no resulta de imposible cumplimiento, por lo que no podrá apreciarse la fuerza mayor.

Tras las ideas *ut supra* cabe plantearse, si el Covid-19 es una causa de fuerza mayor. Es apropiado realizar un análisis y considerar aspectos como son el reparto de los riesgos puedan establecerse en el contrato y si las partes en el momento de formalizar el contrato conocían dichas estipulaciones, así como los riesgos inherentes a la pandemia y los motivos que llevaron a incumplir el contrato. Un ejemplo de tal situación podría ser el cierre del local sin que existieran medidas administrativas como lo son en este caso las del Real Decreto Ley 436/2020. Para finalizar, basta con esta idea reflejada en la Sentencia de la Audiencia Provincial: “Es en el caso de

²⁷ JIMÉNEZ MORIANO, O.: “El coronavirus y relaciones jurídico-privadas”, *El ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial por daños producidos durante la pandemia de coronavirus*, Ed. Wolters Kluwer España, 2020, pág 289 y 290.

los contratos de arrendamientos no se exonera al arrendatario de pagar la renta al arrendador en el sentido que no existe obstáculo para la ejecución del contrato al margen de las dificultades financieras que tenga el empresario en esas circunstancias²⁸”. Ya que el incumplimiento de esta obligación por la excesiva onerosidad no cabe bajo el paraguas de la fuerza mayor, sino que cabría plantearse la aplicación de la *rebus sic stantibus*.

3.3. *Requisitos de aplicación de la rebus sic stantibus*

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha elaborado en relación a la cláusula una serie de requisitos que se han de cumplir para que sea de aplicación dicha la cláusula. Los requisitos son:

1. “Que se haya producido una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato, de manera que la nueva situación haya implicado una alteración en la base del negocio.
2. Que la alteración produzca la frustración de la propia finalidad del contrato o bien un perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes.
3. Tiene que darse una causalidad directa entre la circunstancia y el incumplimiento.
4. Que la parte que se encuentra en desventaja no haya asumido el riesgo.
5. La ruptura de la equivalencia.
6. La no imputabilidad del cambio de circunstancias²⁹.”

Ahora procedemos a explicarlos de forma detallada:

²⁸ SAP de (Madrid) de 31 de enero de 2013 (rec. Núm. 320/2012).

²⁹ STS (Sala de lo Civil) de 15 de noviembre de 2014 (rec. Núm.2992/2012).

En el primer requisito estipula que se ha de producir un cambio imprevisible en las circunstancias que se tuvieron en cuenta al contratar. En este sentido, no existe duda de que la situación sanitaria derivada del COVID-19 y sus consecuencias directas. Como, por ejemplo, la creación de los Reales Decreto Ley aprobados por el Gobierno ostenta dicho carácter de imprevisibilidad, para paliar la necesidad de amparo legal. En este aspecto, la crisis sanitaria fue imprevisible tanto en extensión como en consecuencias, como, por ejemplo, la saturación de los hospitales.

El segundo requisito exige que la *alteración provocada sea sustancial*, es decir, que aumente extraordinariamente la onerosidad³⁰ o coste de las pretensiones de una de las partes o bien acabe frustrando el propio fin del contrato.

Con referencia al tercer requisito *tiene que existir una causalidad directa entre la circunstancia y el incumplimiento*. Por lo tanto, para apreciar la imposibilidad de cumplimiento que libera al deudor, la jurisprudencia exige que éste observe la debida diligencia haciendo todo lo posible para vencer la imposibilidad. Además, exige que las circunstancias del primer requisito se produzcan por causas imprevisibles, es decir, en el momento de contrato y su ejecución que las partes no hayan podido prever el cambio de las circunstancias o que no lo hayan hecho directa o indirectamente. Por ejemplo, un hostelero decide cerrar su negocio, ya que la normativa no le permite dar servicio en el interior de su local. Durante el tiempo de cierre no genera ingresos, pero sí deudas generadas de los gastos necesarios del negocio, como pueden ser: las rentas del contrato de arrendamiento, los suministros básicos de agua, luz y gas, entre otros. Aquí

³⁰ GIL MEMBRADO, C.: “Contratos en tiempos de COVID-19. En especial: la cláusula *rebus sic stantibus*”, en AA. VV (RODRÍGUEZ AYUSO, J.F., Coord.): Retos Jurídicos ante la crisis del Covid-19, 1ª ed., Ed. Wolters Kluwer España, 2020, pág. 268.

vemos claramente la causalidad entre la circunstancia de no poder generar ingresos y el incumplimiento del pago de las rentas derivadas del arrendamiento del local.

El requisito cuarto se refiere a la *parte que se encuentra en desventaja no haya asumido el riesgo*, en este sentido las circunstancias sobrevenidas no tendrán relevancia si el contrato asigna el riesgo a uno de los contratantes, por lo que no sería posible la aplicación de la cláusula, porque dicho riesgo concreto se convertiría en un elemento del contrato. En este sentido, GREGORACI³¹ expone: “La jurisprudencia del TS de los últimos dos años ha insistido especialmente en que la rebus sic stantibus no puede entrar en juego cuando el riesgo ha sido asumido expresa o implícitamente en el contrato por una de las partes”. Lo que señala GREGORACI es cierto, pero debemos entender que los riesgos derivados del Covid-19 no están determinados en los contratos que se pactaron antes de la crisis sanitaria, porque era imposible prever la aparición de una pandemia de esta magnitud. Esta regla deriva del hecho de que la cláusula es un indicativo que permite al tribunal asignar o atribuir las pérdidas, excluyendo las que son riesgos normales del contrato.

El requisito quinto se refiere a la *“la ruptura de la equivalencia”*³² de las prestaciones o excesiva onerosidad se entiende como que las circunstancias sobrevenidas deben causar “excesiva onerosidad” por lo que se alterará la base del negocio o que sea inalcanzable la finalidad común del contrato. Para que se pueda dar este requisito es necesario que haya un incremento de los costes de preparación y ejecución de la prestación en aquellos supuestos

³¹ GREGORACI, B.: GREGORACI FERNANDEZ, B: “El impacto del Covid-19 en el Derecho de contratos español”, Anuario de derecho civil, núm, 2020, pág. 466.

³² JIMÉNEZ MORIANO, O.: “El coronavirus y relaciones jurídico-privadas”, *El ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial por daños producidos durante la pandemia de coronavirus*, Ed. Wolters Kluwer España, 2020, pág 300.

donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, lleve a un resultado reiterado de pérdidas o la desaparición de cualquier beneficio”. Entendamos la excesiva onerosidad como el *cumplimiento abusivo*, que causa una ruptura del equilibrio contractual y además cumplir con lo pactado resulta desproporcionado.

En cuanto a la *no imputabilidad*³³, que se establece en el sexto y último requisito, representa que el cambio de circunstancias esta no puede ser en ningún caso imputable a una de las partes. Además, debemos tener en cuenta en este sentido la prohibición de que el deudor de la prestación se encuentre en mora. Llegamos a la conclusión de que el resultado negativo ha de darse a consecuencia del cambio extraordinario derivado de una circunstancia imprevisible como, por ejemplo, la crisis mundial del 2008 o la actual crisis del Covid-19. Por lo que no sería de aplicación cuando dicho resultado negativo sea consecuencia de la mala gestión u organización de una de las partes.

3.4. Requisitos que no son de aplicación

El Tribunal Supremo ha acertado al detallar el listado de requisitos necesario para alegar la cláusula con especial taxatividad y, además, ha contemplado los requisitos que deben quedar excluidos de la aplicación, porque no reúnen las notas necesarias para que proceda a su aplicación. Son los que se redactan a continuación:

En un primer lugar, cuando se trate de *riesgos que están dentro de la propia esfera de un profesional*³⁴ y que desde un punto de vista económico ha de soportarlos

³³ STS (Sala de lo Civil) de 15 de noviembre de 2014 (2992/2012).

³⁴ STS (Sala de lo Civil) de 15 de noviembre de 2014 (rec. Núm. 2992/2012).

En segundo lugar, cuando las propias *partes* hayan previsto la imposibilidad de llevar a cabo el contrato en los términos que fueron pactados y hayan previsto las consecuencias del incumplimiento.

Y, en tercer lugar, *cuando el contrato en sí mismo sea aleatorio*. A modo de ejemplo el Tribunal Supremo en la sentencia de 9 de enero de 2019³⁵ expone que no puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato, como puede ser un gasto para reformar un local dedicado a la hostelería a causa de un cambio de normativa administrativa, en este caso, no cabe aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*. Por el contrario, no estaríamos ante un supuesto de riesgo normal en el caso de la pandemia, puesto que es imposible de prever.

³⁵ STS (Sala de lo Civil) de 9 de enero de 2019 (rec. Núm.1364/2016).



4. Aplicación de los tribunales españoles

4.1.1. Primeras sentencias del Tribunal Supremo

4.1.1.1. Sentencia Tribunal Supremo de 5 de junio de 1945

En la citada sentencia se establece que la cláusula no está legalmente reconocida. Debido a que su elaboración doctrinal y los principios de equidad a las que se puede extrapolar constituye una posibilidad de que no sea admitida por los Tribunales en todos los supuestos. En el caso de que la cláusula *rebus sic stantibus* se aplicase, habría que tener en cuenta que debe admitirse con cierta cautela, sobre todo si se tiene en consideración la ratificación de los magistrados. Si así fuera, determinan que, de rescindirse el contrato, habría una situación grave de crisis económica por parte de la deudora.

Los tribunales entienden que su admisión requiere la *alteración extraordinaria*³⁶ de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración, una *desproporción exorbitante* entre las prestaciones de las partes contratantes que destruya el equilibrio de las prestaciones y deriven en la ruptura del contrato y que todo aquello acontezca por las *sobrevenidas circunstancias imprevisibles*.

4.1.1.2. Sentencia Tribunal Supremo de 25 de enero de 1955

De la citada sentencia resultan los siguientes antecedentes de hechos. La actora alega que arrendó al demandado un local por precio y condiciones pactadas en el contrato y que en el mismo acto arrendó otro piso – ambos comunicados entre sí- con las condiciones que figuraban en el contrato y que uno y otro contrato formaban un todo, es decir, que se entendía como un solo arrendamiento. En el mencionado contrato, pactaron que la resolución

³⁶ STS (Sala de lo Civil) 5 de junio de 1945 (rec. Núm. 173/1945).

de uno de ellos no podría hacerse y que sus acciones serían una sola, porque aún pareciendo dos los objetos arrendados y dos los contratos, jurídicamente se conceptuarían como uno solo. Estableciendo que: “el arrendamiento, siendo hoy de 1,40 pesetas kilo el precio oficial del pan, si éste excediese de 1,90 pesetas kilo será aumentado el precio del arrendamiento proporcionalmente al aumento total que haya sufrido el precio del pan, desde 1,40 pesetas que hoy rige. Se aclara expresamente que en caso de disminuir el precio del pan no existirá repercusión en baja del arrendamiento, ya que éste se establece muy por debajo del actual del mismo”. Cuando se concertó el arrendamiento hubo una pérdida de valor de la moneda y las partes quisieron evitar sus consecuencias pactando que el pan sería de gran ventaja para el arrendatario, por tratarse de un artículo de diario y necesario para el consumo de todos.

La actora alega que el demandado no se avenía a tener por válida la cláusula pactada y habiendo sido inútiles las reclamaciones amistosas que esta ha hecho para obtener el cumplimiento del pago de la renta en los plazos pactados. La actora intentó una conciliación con el demandado sin obtener un resultado positivo y de él se extrajo que “las 9.000 pesetas semestrales que señala el contrato son el valor de 6.142 kilos de pan a razón de 1,40 pesetas el kilo; que esos 6 142 kilos de pan tienen un valor hoy, aplicando como precio la media aritmética a razón de 4,97 pesetas, de 30.525,74 pesetas; e idénticamente las 1.500 pesetas semestrales que señala el documento, respecto al piso entresuelo derecha de la casa número 7 de la calle del Requeté Aragonés, son el valor de 1.071 kilos de pan a razón de 1,40 pesetas kilo; que esos mismos 1.071 kilos de pan tienen un valor hoy, aplicando como precio la medida aritmética indicada a razón de 4,97 pesetas, de 5.322,87 pesetas; que el demandado no va a pagar una

contraprestación mayor por el disfrute del local de la que se pactó en el contrato; en efecto, las 9.000 pesetas de renta del local eran el valor entonces, a razón de 1,40 pesetas, de 6.142 kilos de pan, y hoy seguirá pagando el señor Antonio el valor de los mismos 6.142 kilos de pan”. En este sentido, ni la actora ni el demandado han tenido culpa de que la moneda haya perdido valor, pero si el demandado obtuviese mayor lucro, porque la actora percibiese menor valor del que justamente tiene el disfrute del local y tal sería así si el demandado hiciese suya esa diferencia de valor. Por lo que debería abonar a la actora la diferencia del valor, porque le corresponde a ella justamente como dueña del local y por lo establecido en el contrato que ambos consintieron. Por ello, se solicitó que se declara el arrendamiento como uno solo, el abono de cantidades en concepto de renta de local y en relación con el piso.

En lo referente a si el contrato es uno o dos, para tribunal existe un solo contrato de arrendamiento de local de negocio del hecho de que el arrendador y arrendatario suscribieron dos contratos de arrendamiento, pero que el contrato se realizó el mismo día, con las mismas condiciones excepto la cuantía de la renta y con la cláusula final que exponía que cada uno de los contratos formaban un todo con el otro, por lo que no podría rescindirse uno sin rescindir el otro. El juzgador concluye haciendo alusión al art. 1 y 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por el cual el “contrato de arrendamiento de local de negocio no perderá su carácter por la circunstancia de que el arrendatario, su familia, o personas que trabajan a su servicio, tengan en él su vivienda”.

En cuanto a la eficacia de la cláusula contractual referente a la cuantía de la renta a pagar y que las partes pactaron en caso de un aumento del valor del pan por encima de 1,90 pesetas el kilo el tribunal hace referencia a la

cláusula *rebus sic stantibus*, para modificar el contrato y restablecer el equilibrio, planteando que la presente cláusula es referida a la “típica estabilización monetaria” y que si se refiere a la parte del criterio de la libre autonomía de la voluntad en cuanto a la formación del negocio jurídico, habrá que entenderse su admisibilidad en el Derecho positivo. Sin embargo, no existe en el Código Civil principio alguno que afirme el principio nominalista que llevaría a la ineficacia de la cláusula pactada para el pago de la renta. En este sentido, el tribunal entiende que el riesgo de depreciación de la moneda implica un supuesto de alteración extraordinaria de las circunstancias, que no provoca la pérdida de la cosa debida, sino que entra su deterioro y que en definitiva el riesgo debe soportarlo únicamente el acreedor, siendo ilícito todo pacto en contrario. Además, que hay un desequilibrio entre las prestaciones acordadas por las partes.

Por todo ello, el tribunal desestima el recurso interpuesto por la actora declarando nula de pleno derecho la cláusula de la renta, porque es contraria a los art. 6 y 11 del Decreto 21 de enero de 1936, que era la disposición aplicable en razón a la fecha en que se celebró el contrato. Además, por ser contraria a los art. 4 y 1255 del CC, sin que a ello pueda oponerse el carácter retroactivo que a la ley de Arrendamientos Urbanos asigna la primera de las disposiciones transitorias y como consecuencia del mismo su aplicabilidad a los contratos que en el día en que se empezó a regir se hallasen en vigor, ya que tal retroactividad no da validez jurídica a la cláusula del contrato, porque no la tuvo en ningún momento por haber sido inicial y radicalmente nula por su oposición a la ley.

4.1.2. Aplicación de la rebus sic stantibus después de la crisis de 2008

4.1.2.1. Sentencia Tribunal Supremo de 17 de enero de 2013, num. 822/2012

La citada sentencia³⁷ rechaza la aplicación de la cláusula, ya que entiende que no puede quedar descartada en todos los casos de imposibilidad de obtener financiación por parte de los compradores de inmuebles.

El Tribunal lo entiende así, debido a que el supuesto de hecho consistía en la existencia de un contrato suscrito entre una promotora de viviendas y unos compradores. En dicho contrato, se suscribió un pacto entre las partes que consistía que los compradores entregarían cantidades a cuenta del precio total de la vivienda para ser posteriormente descontadas del total del precio pactado, de tal manera que, en el caso de que no se hicieran dichas entregas la promotora se reservaba la facultad de rescindir el contrato.

Lo que ocurrió posteriormente fue que los compradores, tres meses después de realizar el contrato, alegaron que dos entidades bancarias les negaron la financiación que habían solicitado para pagar el resto del precio pactado y que esto había ocurrido a consecuencia de la grave crisis de la burbuja inmobiliaria que tuvo lugar. Es por ello, que los compradores entendieron que esta situación podía constituir una alteración extraordinaria de las circunstancias, ya que a causa de la crisis mencionada los bancos no daban créditos con facilidad.

En este caso concreto, el Tribunal Supremo rechaza la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* porque “su aplicación a los casos de dificultades de financiación del deudor de una prestación dineraria y que la crisis

³⁷ STS de 17 de enero de 2013 (rec. Núm. 1579/2010).

económica por sí sola no puede permitir 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, desvirtuaría el verdadero sentido de una determinada solución jurídica hasta el punto de convertirla en un incentivo para el incumplimiento³⁸”.

Sin embargo, abre la posibilidad de valorar, por primera vez, la crisis económica como hecho suficiente para aplicarla, ya que en la sentencia reconocen la relevancia de la crisis como presupuesto previo a la aplicación.

4.1.3. Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014

De la sentencia³⁹ se extrae que debido a la caída de facturación en los ejercicios de 2008 y 2009 se produce una *excesiva onerosidad*, por la cual la recurrente solicita que se declare una alteración sobrevenida de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad del contrato de explotación de publicidad.

Cabe destacar que esta sentencia resulta trascendente para la interpretación fijada para posteriores sentencias, debido a que en ella se recoge que se ha producido un cambio progresivo de la concepción tradicional de la *rebus sic stantibus*, ya que anteriormente estaba considerada como una cláusula de difícil aplicación por las cautelas que, establecía el Tribunal Supremo⁴⁰ pero que actualmente la interpretación se ajusta a la realidad social y surge una tendencia de aplicación normalizada

³⁸ YZQUIERDO TOLSADA, M.: “Comentario de las sentencias del Tribunal Supremo de 17 y 18 de enero de 2013 (1013/2013 y 679/2013).” “Cláusula rebus sic stantibus en la compraventa de inmuebles y crisis económica” Pág. 87

³⁹ STS (Sala de lo Civil) de 30 de junio de 2014 (rec. Núm. 2250/2012).

⁴⁰ STS (Sala de lo Civil) de 15 de noviembre de 2014 (rec. Núm.2992/2012).

de esta cláusula. El cambio de tendencia por las circunstancias que ha creado la crisis sanitaria ha producido que la interpretación se ajuste a la realidad social produciendo de esta manera la aplicación normalizada de esta cláusula.

La fundamentación de esta sentencia se basa en criterios o reglas que también pueden definirse como claves de nuestro sistema codificado, ya que desde su configuración la cláusula obtiene su fundamento en el orden público económico aludiendo al principio de buena fe⁴¹ y a la conmutatividad del contrato⁴².

El Tribunal Supremo entiende que el cambio de circunstancias decreta la desaparición de la base del negocio jurídico si la finalidad económica primordial del contrato, prevista o derivada de la naturaleza o sentido de este, se frustra o se vuelve inalcanzable. La conmutatividad del contrato desaparece o se destruye. La finalidad económica del negocio para una de las partes, no expresamente reflejada, pero conocida y no rechazada por la otra, deviene inalcanzable tras el cambio operado.

Y en cuanto a la excesiva onerosidad, señala que su incidencia ha de ser relevante y significativa para la base económica del contrato, por lo que debe reflejar un incremento del coste de la prestación, es decir, que la excesiva onerosidad represente una disminución del valor de la contraprestación recibida.

⁴¹ STS (Sala de lo Civil) de 30 de junio (rec. Núm.333/2014): “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 propiedad exige, todo aquello de acuerdo a la naturaleza y finalidad del contrato; también resulta lógico, conforme al mismo principio, que cuando, fuera de lo pactado y sin culpa de las partes y de forma sobrevenida, las circunstancias que dotaron de sentido la base o finalidad del contrato cambian profundamente, las pretensiones de las partes, lo que conforme al principio de buena fe cabe esperar en este contexto, pueden ser objeto de adaptación o revisión de acuerdo al cambio operado”.

⁴²Idem cita 41: “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”.

La citada sentencia considera que, sí queda acreditada la alteración de las circunstancias económicas por la crisis económica, por lo que se proceden a comprobar si se cumplen los requisitos exigidos para aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*. Finalmente, la sentencia concluye que concurren los requisitos de imprevisibilidad y la excesiva onerosidad. Por lo que se aplica la cláusula, rompiendo así la línea jurisprudencial que se venía cumpliendo desde anteriores sentencias, como la comentada ut supra.

4.1.4. Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2014, n°5090/2014

Esta sentencia forma parte de la nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo y, además hace referencia a la sentencia de 30 de junio de 2014, citada con anterioridad.

El supuesto de hecho se basa en un contrato de arrendamiento de establecimiento hotelero. En virtud, del mismo la parte A se comprometió a comprar un solar que iría destinado a construir un hotel de tres bloques. La parte B, construiría otro de los bloques del hotel, además de arrendar dos de los bloques que construiría la otra parte. El contrato que formalizaron ambas partes tenía una duración inicial de veinticinco años y se estableció que, si el arrendatario desistiese o resolviera el contrato antes del décimo año, debería indemnizar al arrendador con las rentas íntegras hasta el décimo año, más el quince por ciento del resto de las rentas hasta llegar a los veinticinco años. Tras la crisis del 2008, en 2009 el rendimiento del hotel cayó y perdieron 3 millones de euros. Por este motivo B demandó a A y pidió una rebaja de la renta para uno de los hoteles. A reconvino y pidió el cumplimiento del

contrato en los términos en los que se había pactado. Las sentencias de primera y segunda instancia desestimaron la demanda y estimaron la reconvencción, pero el Tribunal Supremo estimó los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación presentados por B y declaró que procedía la modificación del contrato en aplicación de la *rebus sic stantibus*. En este sentido, se aprecia que concurría, por un lado, la imprevisibilidad de la crisis y, por otro, la excesiva onerosidad del contrato. En cuanto a la imprevisibilidad el tribunal considera a la empresa B como una de las relevantes en el sector hostelero, Sin embargo, afirma que el contexto económico y que la falta de previsión en cuanto a la crisis económica no es únicamente imputable a B, porque por muy conocedor del sector, una crisis sanitaria no es previsible.

En lo que se refiere a la excesiva onerosidad la sentencia la contempla como la ruptura de la relación de equivalencia entre las contraprestaciones de las partes donde la actividad económica por el cambio operado de las circunstancias comporta un resultado reiterado de pérdidas o la completa desaparición de cualquier margen de beneficio. En cuanto a los efectos de la cláusula, expone que la modificación del contrato es de aplicación preferente a su extinción, por lo que supone un nuevo criterio jurisprudencial.

4.2. Aplicación de la cláusula rebus sic stantibus en las sentencias posteriores a la crisis del Covid-19

4.2.1. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº20 de Barcelona de 8 de enero de 2021

En el supuesto de hecho de la sentencia referida el arrendador y el arrendatario no llegaron a un acuerdo para adaptar la renta a las nuevas circunstancias, teniendo el arrendatario que acudir a los tribunales para solicitar al arrendador que ajuste el contrato a través de la doctrina de la *rebus sic stantibus*.

Se estimó en la Sentencia 1/2021, la demanda⁴³ de revisión o adaptación del contrato que la actora, por la que arrendó 27 inmuebles que venían siendo explotados como alojamiento turístico- por lo cual la actora era un gran tenedor de viviendas- declarando la aplicación de una reducción del cincuenta por ciento con plenos efectos desde el 1 de abril de 2020 hasta el 21 de marzo de 2021. En este sentido la Sentencia valora que el arrendatario tuviera que cesar la actividad que venía realizando debido a la crisis sanitaria y al Real Decreto 436/2020.

El Juzgado de Primera Instancia nº20 de Barcelona entró a valorar, en el fundamento jurídico segundo, el caso y señala como requisitos para su aplicación:

1. “Que se haya producido una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato de manera que la nueva situación haya implicado una alteración de la base del negocio. Por ello se excluye la aplicación de esta cláusula cuando el contrato ya prevé una consecuencia ante una futura alteración o cuando el propio contrato ya lleva inherente la asunción del riesgo como puede ser un contrato de inversión.

⁴³ SJPI (Barcelona) de 8 de enero de 2021 (rec. Núm. 444/2020).

2. Que esa alteración de la base del negocio produzca o bien la frustración de la propia finalidad del contrato o perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes, lo que implica que no sea conforme a los criterios de la buena fe y de equidad que esta excesiva onerosidad sea soportada exclusivamente por una de las partes contratante.
3. Que las partes hayan intentado negociar la modificación del contrato y no se haya llegado a un acuerdo sobre la cuestión.
4. Que la solución que se persiga sea poner fin al contrato o modificarlo de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa”.

Teniendo en cuenta los requisitos anteriormente expuestos, el Juzgado consideró que se cumplían todos los elementos y que, además, la solución viable para ambas partes consistiría en la modificación del contrato mediante la aplicación de una reducción del cincuenta por ciento con efectos desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021. También se contempló, en este caso, la aplicación de la doctrina jurisprudencial *rebus sic stantibus* con independencia de la condición de gran tenedor del arrendador.

Del análisis de esta sentencia podemos extraer a modo de conclusión que los establecimientos que permanezcan sin actividad como consecuencia del Real Decreto 463/2020, pueden ser considerador como beneficiarios de la aplicación de esta-cláusula, porque sufrieron las consecuencias del estado de alarma. En todo caso debido a la complejidad de la cláusula *rebus sic stantibus*, serán los tribunales quienes valoren el caso en concreto dada la excepcionalidad de la aplicación de la cláusula, ya que la aplicación de la misma puede tener como consecuencia directa la rescisión de un contrato o la modificación del mismo.

4.2.2. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Palma de Mallorca sección quinta

En el supuesto de hecho de la sentencia referida se extrae que la parte actora suscribió contrato de arrendamiento por un local en el aeropuerto de Palma de Mallorca. Con respecto a la renta pactada se determinó como una renta variable en función de las ventas netas con una renta mínima garantizada. Como consecuencia de la crisis sanitaria cerró temporalmente el local y que reúne los requisitos para aplicar la *rebus sic stantibus*, solicitando por este motivo, la modificación del contrato y la supresión del devengo respecto del ejercicio 2020 y hasta el final del contrato. La parte demandada – aeropuerto de Palma de Mallorca- se opone a la demanda alegando la inaplicabilidad de la doctrina.

La sentencia señala una incongruencia en la conducta de la parte demandada. Por un lado, niega la aplicabilidad de la doctrina y por otra en sus comunicaciones extrajudiciales admite la crisis sanitaria que da lugar a la modificación del contrato – en cuanto a la renta-. Además, en el escrito de contestación indica que se ofreció a la actora una reducción del 50% de la renta. Por lo que es incompatible con la posición de negar la aplicación de la cláusula.

Este tribunal hace referencia a la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº20 de Barcelona haciendo alusión al magnífico resumen de la doctrina, en la que se dispone literalmente lo siguiente: “La cláusula *rebus sic stantibus* que literalmente significa mientras duren las cosas” es una moderación del principio *pacta sunt servada*” que permite modificar el contenido del contrato o resolverlo cuando concurren determinadas circunstancias sobrevenidas, de carácter excepcional e imprevistas para las partes en el momento de establecer las condiciones del contrato, y que

implican una alteración sustancial de la base del negocio sobre la que se formó la voluntad contractual. El fundamento de esta cláusula, que es de creación jurisprudencial, es el artículo 7.1 CC que establece que los derechos deben ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe y el artículo 1.258 CC que, al fijar las obligaciones de los contratos, establece que obligan no solo al cumplimiento de los expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

Entiende que la misma sentencia recoge los requisitos necesarios para que sea de aplicación, aplicándola de manera excepcional con los requisitos del artículo 6.111 PECL y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Estos requisitos son los siguientes:

- 1- “Que se haya producido una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato de mane que la nueva situación haya implicado una alteración de la base del negocio. Por ello se excluye la aplicación de esta cláusula cuando el contrato ya prevé una consecuencia ante una futura alteración o cuando el propio contrato ya lleva inherente la asunción del riesgo como puede ser un contrato de inversión.
- 2- Que esa alteración de la base del negocio produzca o bien la frustración de la propia finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes, lo que implica que no sea conforme a los criterios de buena fe y de equidad que esta excesiva onerosidad sea soportada exclusivamente por una de las partes contratantes.
- 3- Que las partes hayan intentado negociar la modificación del contrato y no se haya llegado a un acuerdo sobre la cuestión.

- 4- Que la solución que se persiga sea poner fin al contrato o modificarlo de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuya entre las partes de forma equitativa y justa". la existencia de esta situación completamente extraordinaria⁴⁴".

Finalmente, el tribunal entiende que sí es de aplicación la cláusula por los motivos citados anteriormente. Declarando de esta manera la modificación del contrato suscrito por las partes en lo que se refiere a la renta devengada en el ejercicio del 2020 y el 2021, desglosando las rentas del 1 de enero de 2020 a 14 de marzo de 2020 -será pagada según lo establecido en el contrato- y las rentas del 15 de marzo de 2020 a 20 de junio de 2020 – no se devenga renta alguna-. Desde 21 de junio de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 la renta mínima garantizada se fórmula por flujo de pasajeros de 2020. Desde 1 de enero de 2021 hasta el 5 de mayo de 2021 la renta mínima se calcula por el flujo de pasajeros de 2021.

4.2.3. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº3 de Barakaldo Auto

Esta sentencia para basar su fallo en la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* cita el artículo 6.111 PECL⁴⁵ relativo al cambio de circunstancias por el cual las partes tienen obligación de negociar una adaptación de dicho contrato o de poner fin al mismo si el cumplimiento del contrato resulta excesivamente gravoso debido a un cambio de las

⁴⁴ SJPI (Palma de Mallorca) de 01 de julio de 2021 (rec. Núm. 1066/2020)

⁴⁵ Los Principios del Derecho Europeo de Contratos tiene por finalidad ser aplicados como reglas generales del Derechos de los contratos en la Unión Europea cuando las partes hayan acordado incorporarlos al contrato o someter su contrato a los mismo y también cuando su contrato se rija por los principios generales del derecho, la *lex mercatoria* o hayan utilizado expresiones similares, no hayan escogido ningún sistema o normativa legal que deba regir su contrato. Definición extraída del artículo 1. 101 PECL.

circunstancias, siempre que dicho cambio de circunstancias haya sobrevenido en un momento posterior a la conclusión del contrato. El momento de la conclusión del contrato no hubiera podido preverse ni tenerse en consideración el cambio producido. Este artículo sirve de base a resoluciones judiciales, ya que en sentencias como la SJPI 545/2021 de Palma de Mallorca⁴⁶, SJPI 1/2021 de Barcelona⁴⁷ y AJPI 22/2020 de Barcelona⁴⁸ entre otras. El artículo proviene de los Principios del Derecho Europeo de los Contratos, por el cual pretenden armonizar y esclarecer la eficacia de los contratos. De la citada sentencia de Barcelona se extrae que no tienen carácter vinculante, pero se utilizan como criterios interpretativos.

La ponente entiende que no cabe duda alguna de que la epidemia actual cumple el requisito de situación sobrevenida y totalmente imprevisible e inevitable para las partes.

Para medir las circunstancias en las que se produce el exceso de onerosidad se hace uso del artículo 1575 del Código Civil, que estipula que el arrendatario tendrá derecho a una rebaja de la renta en caso de pérdida de la mitad de sus frutos. En la citada sentencia se desarrolla ampliamente la conmutatividad, pues se puede aplicar cuando la actividad económica por el cambio de las circunstancias lleve a un resultado reiterado de pérdidas, o la completa desaparición de cualquier margen de beneficio. En el caso contemplado se acordó una revisión de la remuneración de un contrato como consecuencia de la crisis.

Por último, menciona que cada parte responde de lo que está en su ámbito de control, es decir, el propietario de su inmueble y el arrendatario del riesgo empresarial. Pero, el cierre como consecuencia de una pandemia

⁴⁶ SJPI (Palma de Mallorca) de 1 de julio de 2021 (rec. núm. 1066/2021).

⁴⁷ SJPI (Barcelona) de 8 de enero de 2021 (rec. núm. 1/2021).

⁴⁸ AJPI (Barcelona) de 21 de septiembre de 2020 (rec. Núm. 22/2020).

hace caer fuera del ámbito de ambas partes, porque no es algo inherente al inmueble ni tampoco al riesgo empresarial. Por lo que al no poder asignar el riesgo a ninguna de las partes lleva justamente a que se haya de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*.

Por todo esto se prohíbe⁴⁹ la ejecución, durante la tramitación del proceso, de las garantías prestadas por la arrendataria, así como la interposición de acción de desahucio o de reclamación por impago de rentas. Finalmente, se fija un periodo de carencia en el pago de la renta durante el Estado de alarma, así como para el supuesto de nuevo rebrote, y una renta de alquiler provisional en relación porcentual con las ventas de la actora, y se reduce el cincuenta por ciento de la totalidad de los gastos y contribuciones relacionadas con el Centro Comercial donde se ubica el local.

4.2.4. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº2 de Benidorm

En la presente sentencia se interpone demanda por parte de la arrendataria solicitando la reducción temporal del importe de las rentas. La actora ha acreditado una disminución⁵⁰ de ingresos que tiene su causa inmediata en la suspensión de actividades de hostelería y restauración que fueron acordadas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Además, las partes no alcanzaron acuerdo en relación con el pago de la renta a pesar de que el Real Decreto Ley 15/2020 regula la cláusula *rebus sic stantibus* en beneficio de los arrendatarios que hayan sufrido una disminución de los ingresos como consecuencia del cierre de sus establecimientos.

⁴⁹ AJPI(Barakaldo) de 1 de septiembre (rec. núm. 587/2020).

⁵⁰ SJPI (Benidorm) de 7 de julio de 2020 (rec. Num. 601/2020).

Por todo lo expuesto, el juez accedió a adoptar las medidas cautelares solicitadas por el demandante, quedando suspendida de forma parcial y temporal de su obligación de pago de la renta y la prohibición a la arrendadora de presentar demanda de desahucio durante la tramitación del proceso.

4.2.5. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 80 de Madrid

En la sentencia referenciada la parte actora que es la arrendataria de un local de negocios -destinado a una sala de fiestas-, que a su vez es propiedad de los demandados, manifiesta que la actividad del local se vio interrumpida por la crisis sanitaria y no se ha podido reiniciar. Por ello, la parte actora considera que se trata de un *hecho imprevisible*, que ha generado una alteración sustancial de las circunstancias existentes en el momento de la celebración del contrato y que, a su vez, ha terminado causando una desproporción en las prestaciones que ambas partes tienen que cumplir. Por lo que solicita la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* al contrato de arrendamiento que ambas formalizaron.

En cuanto a la alteración de las circunstancias, el Tribunal entiende que no existe duda del impacto que ha causado la declaración del Estado de Alarma, porque se pasó de una situación del normal funcionamiento del negocio a un “lockdown⁵¹”. Se produce una desproporción descomunal entre las prestaciones de las partes contratantes que provocan que el contrato se derrumbe por el desequilibrio en las prestaciones. En este sentido, se entiende que el negocio tiene una facturación igual a cero durante los meses en los que se decretó el confinamiento y durante el tiempo de no reabrir para

⁵¹ Lockdown: cierre perimetral o cierre de negocio. Extraído del fundamento primero de la SJIP (Madrid) de 25 de septiembre de 2020 (rec. núm. 473/2020) pág. 7.

evitar mayores pérdidas económicas, pues no era viable abrir una sala de fiestas con un aforo muy reducido. Por lo que existen indicios claros de que la situación económica constituye un acontecimiento de carácter excepcional con graves consecuencias económicas para este tipo de negocios.

Para hacer referencia al arrendamiento de locales de negocios en la crisis se menciona un artículo monográfico⁵² de José María Ayala de la Torre de mayo en la que se dispone “se pueden prever dos momentos diferenciados para invocar a la cláusula *rebus sic stantibus*: uno de inmediato (mientras dure el estado de alarma) <<y otro futuro y muy probable, derivado bien de la minoración de la facturación, bien de la caída de los precios de los alquileres en el mercado como consecuencia de la crisis económica derivada de la crisis sanitaria del COVID-19 y que debiera traducirse en una reducción de la renta para adaptarla a las nuevas circunstancias>>. A esta referencia añade “que la cláusula *rebus* parece tener por finalidad permitir⁵³ que el negocio pueda superar el bache económico vivido y el contrato de arrendamiento pueda cumplir con la duración que se le concedió” Por lo que es factible que el arrendatario intente la aplicación de la cláusula para el ajuste del contrato, porque la norma, en sí, no ofrece una solución para el concreto desajuste⁵⁴ sufrido por ambas partes.

El tribunal, en su fallo acuerda reducir en un cincuenta por ciento la renta que venía abonando la parte actora antes de la pandemia. Por lo que abonarán la renta reducida y tomando como referencia la última factura antes de la pandemia. Además, la medida tendrá efectos desde que esté

⁵² AYALA DE LA TORRE, J.M: “En alquiler de local de negocio en la crisis del COVID-19 tras la regulación operada por el Real Decreto-Ley 15/2020. Una propuesta fallida”, 1ª ed., Ed. Jurídica SEPIN, España, 2020, pág.

⁵³ SJIP (Madrid) de 25 de septiembre de 2020 (rec. núm.473/2020).

⁵⁴ Idem cita 53.

permitida la reapertura y mientras no esté permitida se suspende el pago de las rentas.

Conclusión y valoración personal

Con la irrupción de la pandemia mundial a causa del Covid-19 se produjeron cambios legislativos innovadores en el ordenamiento jurídico español. A consecuencia de las medidas excepcionales generadas por la crisis sanitaria por la vía del Real Decreto 463/2020, se produce la aplicación generalizada de la cláusula *rebus sic stantibus* debido a que concurre una alteración extraordinaria de las circunstancias pactadas inicialmente en los contratos en el ámbito de la actividad hostelera, que fue la más afectada por la crisis sanitaria.

La novedad con referencia a esta cláusula es que comienza a utilizarse de manera más flexible, ya que hasta el momento el Tribunal Supremo la aplicaba de forma cautelosa y teniendo en cuenta requisitos excesivamente taxativos. Nos encontramos pues, ante una cláusula que a pesar de ser una construcción doctrinal y con limitaciones evidentes con anterioridad a la pandemia se ha adaptado a los tiempos de pandemia por medio de una interpretación viva de los Tribunales españoles y a la creación normativa por parte del Gobierno de España.

Lo más destacable de la situación legislativa y jurisprudencial que ha creado la pandemia con referencia a la cláusula *rebus sic stantibus*, bajo mi punto de vista es el reconocimiento legal del concepto de “extraordinario cambio de las circunstancias” ya que hasta el momento, y teniendo en cuenta crisis económicas anteriores como la de 2008 con el boom inmobiliario y sus consecuencias devastadoras para la población mundial, no se había reconocido ese “extraordinario cambio de circunstancias”, aplicándose solo en casos muy concretos, específicos y de forma extremadamente restrictiva.



El Real Decreto 15/2020, ha sentado precedente normativo en nuestro ordenamiento jurídico ya que ha permitido que se aplicara la cláusula *rebus sic stantibus* al caso concreto de los arrendamientos de locales de negocios, otorgándole a la misma importancia legal y sentando precedente en este sentido. Podemos llegar a la conclusión de que al menos en este caso el ordenamiento jurídico ha solucionado con premura la situación de desprotección económica en la que se encontraban muchos empresarios españoles, que no podían ejercer las actividades que venían ejerciendo antes de la pandemia a causa de las restricciones.

Quizás a partir de la situación creada de la pandemia pueda plantearse una modificación del Código Civil español para que contemple en su articulado la cláusula *rebus sic stantibus*, dándole así un significado diferente al que tenía hasta el momento.

BIBLIOGRAFÍA

AYALA DE LA TORRE, J.M: “En alquiler de local de negocio en la crisis del COVID-19 tras la regulación operada por el Real Decreto-Ley 15/2020. Una propuesta fallida”, 1ª ed., Ed. Jurídica SEPIN, España, 2020.

BERNAD, R.: profesor universidad San Jorge, investigador principal del grupo de investigación. “Covid-19 y derecho romano: raíz y configuración romana del principio pacta sunt servanda” pág. 228, nº 26, 2021.

DE LA FUENTE GUTIÉRREZ, J.: “Incidencia del Covid-19 en las obligaciones contractuales entre empresarios. Fuerza mayor y *rebus sic stantibus*”, 1ª ed. Ed. Wolters Kluwer España, 2020.

DIEZ PICAZO, L.: “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial” en AA. VV (PONCE DE LEÓN, L.), 1ª Ed. Civitas, España, 2012.

FUENTES-LOJO RIUS, A.: “Los efectos del Coronavirus en los contratos de arrendamiento de local de negocio” publicación “Revista de Derecho Inmobiliario” abril 2020.

GREGORACI FERNANDEZ, B: “El impacto del Covid-19 en el Derecho de contratos español”, Anuario de derecho civil, núm, 2020.

GIL MEMBRADO, C.: “Contratos en tiempos de COVID-19. En especial: la cláusula *rebus sic stantibus*”, en AA. VV (RODRÍGUEZ AYUSO, J.F.,

Coor.): Retos Jurídicos ante la crisis del Covid-19, 1ª ed., Ed. Wolters Kluwer España, 2020.

JIMÉNEZ MORIANO, O.: “El coronavirus y relaciones jurídico-privadas”, El ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial por daños producidos durante la pandemia de coronavirus, Ed. Wolters Kluwer España, 2020.

MARTINEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C.: “La obligación: concepto y fuentes” Curso de Derecho Civil, Tomo II, Derecho de Obligaciones, Vol. 1, Teoría General de la obligación y el contrato, reimpresión de la 4ª edición 2014.

MARTÍN FUSTER, JESÚS: profesor de Derecho Civil de la Universidad de Málaga. “La regulación de la cláusula rebus sic stantibus: ¿una incorporación urgente y necesaria?”, Revista de estudios jurídicos y criminológicos, núm. 3, 2021.

1

MOMBERG URIBE, R.: Teoría de la imprevisión. La necesidad de su regulación legal en Chile. Revista de Derecho Privado, núm. 15, 2010.

MOLL DE ALBA LACUVE, C.: “La cláusula rebus en Códigos Civiles europeos y la necesidad de su regulación en España” en AA. VV (SÁNCHEZ GARCÍA, J. y PÉREZ DAUDÍ, V. Dir.) *Cláusula Rebus Sic Stantibus*, 1ª ed, Ed. VLex, España.



RIVERA RESTREPO, J. M.: “Historia y fundamentos de la cláusula rebus sic stantibus (teoría de la imprevisión). Una mirada a la doctrina española”, *Revista Ars Boni Et Aequi*, Vol, 11, núm, 1, 2015.

YZQUIERDO TOLSADA, M.: “Comentario de las sentencias del Tribunal Supremo de 17 y 18 de enero de 2013 (1013/2013 y 679/2013).” “Cláusula rebus sic stantibus en la compraventa de inmuebles y crisis económica”. Dykinson, 2008.

VIVAS TESÓN, I.: “Crisis Económica y alteración extraordinaria de las circunstancias del contrato”, *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad (REDS)* nº1, España, 2012.

JURISPRUDENCIA

STS (Sala de lo Civil) de 9 de enero de 2019 (rec. núm. 1364/2016). ROJ: STS 13/2019 – ECLI:ES: TS: 2019: 13.

STS (Sala de lo Civil) de 25 de enero de 1955. ROJ: STS 2663/1955 Ecli: ECLI:ES:TS:1955:2663

STS (Sala de lo Civil) de 5 de junio de 1945 (rec. núm. 173/1945) ECLI:ES:TS:1945:173.

STS (Sala de lo Civil) de 17 de enero de 2013 (rec. núm. 1579/2010); Id Cendoj: 28079119912013100004; ECLI: ES:TS:2013:1013.

STS (Sala de lo Civil) de 15 de noviembre de 2014 (rec. Núm. 2992/2012). Id. Cendoj: 28079110012014100641.

STS (Sala de lo Civil) de 30 de junio de 2014 (rec. Núm. 2250/2012). Id Cendoj: 28079110012014100324; ECLI: ES:TS:2014:2823.

SJPI (Barcelona) de 8 de enero de 2021 (rec. Núm. 444/2020). 1/2012 recurso 444/2020, ROJ: SJPI 1/201; ECLI: ES:JPI:2021:1.

STJP (Palma de Mallorca) de 01 de julio de 2021 (rec. núm.166/2021) ROJ: SJPI 545/2021; ECLI: ES:JPI:2021:545.

AJPI (Barcelona) de 21 de septiembre de 2020. ROJ: AJPI 22/2020
ECLI: ES:JPI:2020:22^a

STS (Sala de lo Civil) de 9 de enero de 2019 (rec. Núm.1364/2016).
ROJ: STS 13:2019 Ecli: ES:TS:2019:13

STS (Sala de lo Civil) de 30 de junio de 2014 (rec. Núm. 2250/2012). ROJ:
STS 2823/2014 - ECLI:ES:TS:2014:2823

AJPI (Barakaldo) de 1 de septiembre (rec. núm. 587/2020). ROJ: AJPI
27/2020 - ECLI:ES:JPI:2020:27A

SJPI (Benidorm) de 7 de julio de 2020 (rec. Num. 601/2020). ROJ: AJPI
20/2020 - ECLI:ES:JPI:2020:20A

SJIP (Madrid) de 25 de septiembre de 2020 (rec. núm.473/2020). ROJ: AJPI
74/2020 - ECLI:ES:JPI:2020:74^a

SAP de (Madrid) de 31 de enero de 2013 (rec. Núm. 320/2012). ROJ: SAP M
2148/2013 - ECLI:ES:APM:2013:2148

STS (Sala de lo Civil) de 30 de abril de 2015 (rec. Núm. 929/2013). ROJ:
STS 1923/2015 - ECLI:ES:TS:2015:1923

