

*Evolución en la aplicación de la cláusula
rebus en tiempos de la Covid-19*

*Evolution in the Application of the Rebus
Clause in Times of Covid-19*

María Cristina Cintora Egea* <https://orcid.org/0000-0001-5507-8444>
<http://dx.doi.org/10.21503/lex.v20i29.2388>

* Profesora Asociada de derecho Civil de la Universidad de Extremadura y abogada en ejercicio. España.
Correo electrónico: mcintora@unex.es

Lex



© Los autores. Artículo publicado por la Revista Lex de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas. Este es un artículo de acceso abierto, distribuido bajo los términos de la Licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 4.0 Internacional. (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>), que permite el uso no comercial, distribución y reproducción en cualquier medio, siempre que la obra original sea debidamente citada.



Amándonos siempre. Óleo sobre lienzo, 120 x 120 cm.
Juan Carlos Ñañake Torres, pintor peruano (Lambayeque, Chiclayo, 1971)
Correo electrónico: nanakejc@hotmail.com
[Instagram.com/juancarlosnanake/](https://www.instagram.com/juancarlosnanake/)
Blogs: <http://nanaketorres.blogspot.com>
[facebook.com/nanakejc](https://www.facebook.com/nanakejc)

RESUMEN

En el presente trabajo se realizará una aproximación a la figura de la cláusula *rebus sic stantibus* y el cambio jurisprudencial en su aplicación derivado de los cambios producidos por la crisis por la pandemia mundial de la covid-19.

Palabras clave: *cláusula rebus sic stantibus, contrato, crisis económica, desequilibrio.*

ABSTRACT

In this work it is made an approach to the figure of *rebus sic stantibus* clause and also the jurisprudential evolution in its application derived from the changes caused by the global pandemic of Covid-19 disease.

Key words: *clause rebus sic stantibus, contract, economic crisis, imbalance.*

I. INTRODUCCIÓN

Cuando el Gobierno de España declaró el Estado de alarma con el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, nadie podía imaginar el tremendo impacto, que la nueva situación generada por la pandemia mundial por el Covid-19, iba a tener en el mundo del derecho y más concretamente en el de los contratos civiles.

Las medidas que el Gobierno acordó con el Estado de alarma como el cierre de locales y establecimientos, suspensión de actividades sobre todo de hostelería, turismo y comercio, limitación del transporte de viajeros y mercancías que no fuese de primera necesidad, limitación de la libre circulación de las personas y otras tantas, ha incidido directamente en la ejecución de los contratos. Miles de negocios se han visto resentidos al no poder ejercer su actividad habitual con la consiguiente disminución de sus ingresos hasta cotas hasta ahora impensables.

Esa situación ha motivado que empresarios, comerciantes y particulares adolezcan de una falta de liquidez que afecta de manera directa en el cumplimiento y desarrollo general de los contratos.

Muchas están siendo las comparaciones entre esta crisis económica por el Covid-19 y la que vivimos en el 2008 “la crisis del ladrillo” a la hora de buscar una solución que permita a las partes de un contrato cumplir los postulados del mismo y mantener vivo el negocio jurídico que se celebró.

Es en este ámbito donde está produciéndose un incremento de la actividad judicial donde la parte con mayores dificultades para cumplir su parte del contrato demanda la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en el ejercicio de la tutela judicial efectiva.

Como vamos a ver la aplicación de esta cláusula por los jueces y tribunales ha pasado por diversas etapas y en cada una de ellas se ha venido suavizando el excesivo rigor con el que en un principio se admitía su aplicación.

II. APROXIMACIÓN A LA CLÁUSULA DENOMINADA “REBUS SIC STANTIBUS”

La expresión latina *rebus sic stantibus* que significa literalmente “estando así las cosas” de forma que podría decirse que “en todos los contratos existe una cláusula no escrita que indica que son vinculantes siempre que no se alteren las circunstancias que llevaron a las partes a suscribirlos”.¹ Tiene un origen doctrinal, no apareciendo regulada en ningún precepto de nuestro Código Civil, si bien su empleo ha sido avalado por la Jurisprudencia en el campo del derecho de contratos cuando se hace necesario revisar las prestaciones que las partes se han comprometido a realizar, cuando sobrevienen circunstancias excepcionales que alteran el equilibrio entre ellas.

Sirve pues, esta cláusula de contrapunto, al principio general y básico representado por la otra expresión latina *pacta sunt servanda*, los contratos están para cumplirse, así Díez Picazo dice que “las partes al celebrar un contrato no se limitan a declarar que quieren algo, sino que declaran su intención de obligarse y efectivamente se obligan”.²

Así este principio básico de cumplimiento de los contratos aparece recogido en Código Civil cuyo artículo 1091 predica “Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Le siguen a éste otros artículos del mismo texto legal, el 1256³, 1258⁴ y 1278⁵ que vienen a reforzar el efecto vinculante de los contratos para las partes, no pudiéndose dejar a voluntad de las partes el cumplimiento de sus obligaciones, pues ello supondría una quiebra del principio de seguridad jurídica y en definitiva del propio Derecho.

De estos postulados se extrae que el cumplimiento de las obligaciones ha de venir regido en todo momento por los principios de equidad y de buena fe entre las partes, “los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe”⁶ por lo que un cambio en las circunstancias que se dieron al celebrar el contrato puede conllevar un incumplimiento en la equidad y buena fe contractual si se pretende el cumplimiento riguroso de lo pactado sin tener en cuenta las nuevas circunstancias.

1. Ángel Acedo Penco, *Teoría general de las obligaciones*, (Madrid:editorial Dykinson, 2020), pág. 93.

2. Luis Díez Picazo, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, volumen I, pág 424.

3. Artículo 1254 CC. “La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.

4. Artículo 1258 CC. “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obliga no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, el uso y a la ley”.

5. Artículo 1278 CC. “Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”.

6. Artículo 7 del Código Civil.

En definitiva esta cláusula tiene como finalidad restablecer el equilibrio de las prestaciones que se ha perdido debido a circunstancias nuevas y excepcionales, haciendo que el cumplimiento del contrato resulte ahora mucho más oneroso⁷ para una de las partes, pues como advierte el Tribunal Supremo no puede emplearse esta cláusula con fines resolutorios o extintivos de la relación contractual sino con fines modificativos⁸.

III. PRESUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA REBUS

Son los contratos de tracto sucesivo y de larga duración los más expuestos al cambio de las circunstancias existentes en el momento de su perfeccionamiento, por el transcurso del tiempo, de ahí que sean éstos contratos a los que va a ser posible aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, teniendo en cuenta pues que han de tratarse de:

- Contratos de carácter sinalagmático, bilaterales, recíprocos y conmutativos⁹.
- Contratos de tracto sucesivo¹⁰, cuanto más tiempo esté en vigor un contrato, mayor es la posibilidad de que se aplique la cláusula rebus.

Así lo ha vuelto a confirmar el Tribunal Supremo en su reciente y no poco controvertida Sentencia núm. 156/2020 de 6 de marzo en la que distingue entre los contratos de larga y corta duración, “como elemento comparativo determinante de su posible aplicación”.¹¹

Así dice el Alto Tribunal en esta sentencia que,

(...) el cambio de estas características que, bajo las premisas que establece la jurisprudencia, podría generar un supuesto de aplicación de la regla de la *rebus sic stantibus* es más probable que se dé en un contrato de larga duración, ordinariamente de tracto sucesivo. Pero no en un supuesto, como el presente, de contrato de corta duración, en el que difícilmente puede acaecer algo extraordinario que afecte a la base del contrato y no quede amparado dentro del riesgo propio de ese contrato.¹²

Volviendo al inicio, no contando con una regulación normativa que indique los requisitos que han de darse para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* ha sido la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, como la Sentencia de 1 de marzo de 2007, la que se ha encargado de señalarlos.

7. María Paz Sánchez González, *Alteraciones económicas y obligaciones contractuales: la cláusula “rebus sic stantibus”*, (Madrid: Tecnos, 1990), pág. 9.

8. STS de 19 de junio de 1996, de 24 de junio de 1993 y de 23 de abril de 1991.

9. STS de 15 de abril de 1991.

10. Luis Díez-Picazo y Ponce De León, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Vol. II, (Navarra, Cizur Menor: Thomson-Civitas, 6ª ed, 2008), pág. 1069.

11. Francisco Javier Orduña Moreno, Cláusula Rebus. STS156/2020 de 6 de marzo. “Distinción entre contratos de “larga y corta duración”. Una clasificación carente de rango o de categorización aplicativa: inoportuna y fuera de contexto social”, *Revista de Derecho vLex*, número 191, (abril 2020).

12. Fundamento de Derecho Cuarto.

a. Una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes en el de celebración.

Supone esto un cambio esencial en la base del negocio jurídico, en las circunstancias que existían en el momento de perfeccionarse el contrato, un cambio que, de haberse conocido por las partes, habría influido en su decisión de vincularse en los términos en que lo hicieron.

b. Una desproporción exorbitante de las prestaciones.

Implica que las nuevas circunstancias rompen el equilibrio existente entre las prestaciones de las partes, de forma que éstas dejan de ser recíprocas y equivalentes, pasando a ser ahora de una desmesurada onerosidad para una de ellas.

c. Una sobre venencia de circunstancias imprevisibles.

Es requisito imprescindible que las nuevas circunstancias no hayan podido ser previstas por las partes en el momento de perfeccionarse el contrato y que no pueda ser imputada su aparición a la parte que padece sus efectos.

d. Una carencia de otro medio para remediar el perjuicio o ausencia de previsiones revisorías de futuro¹³.

La aplicación de la cláusula rebus es de carácter excepcional, solo será aplicable cuando no exista otro remedio que permita corregir el desequilibrio generado entre las partes.

Del análisis de éstos requisitos se deduce claramente que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* es o ha sido hasta hoy tradicionalmente de carácter restrictivo, y con la finalidad de modificar el contrato, si bien no se descarta que en determinados casos pudiera dar lugar a la resolución de los contratos.

IV. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL EN SU APLICACIÓN

No es desconocido para todos los que nos dedicamos al mundo del derecho que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* ha sido hasta ahora aplicada por el TS no solo de forma cautelosa, ya que nos quedaríamos cortos, sino de forma muy restrictiva, hecho que no es de extrañar ya que dicha cláusula fue calificada por el alto tribunal de “peligrosa”¹⁴. Además en las escasísimas ocasiones en que el Tribunal Supremo ha admitido su aplicación, lo ha hecho con el fin de modificar el contrato en ninguno de los casos para resolverlo.

13. Requisito añadido por la STS La Sentencia de 6 de junio de 1959, RJ 1959\3026.

14. Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2007, Fundamento jurídico cuarto: “(...) es una clausula peligrosa y, en todo caso, debe admitirse cautelosamente; ...”

No obstante lo anterior, desde hace unos años nos encontramos ante un cambio en esta tendencia, iniciado a raíz de la crisis económica del 2008 y que afectó de una forma generalizada a toda España provocando un aumento en la invocación de la aplicación de ésta ante la imposibilidad de muchos de incumplir con los contratos celebrados.

En ese contexto de profunda crisis económica aparece la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 2012, siendo el Magistrado Ponente Don Francisco Orduña Moreno, que llega a admitir que la crisis económica puede considerarse un hecho de naturaleza imprevisible que permita la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*,

(...) por el contrario conviene puntualizar, fuera del contexto del presente caso, que aunque la crisis económica, por si 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.

A esta pionera sentencia, le siguió la STS núm. 820//2013 de 17 de enero de 2013 dictada en el recurso 1579/2010 en cuyo Fundamento Derecho Tercero 5ª reconoce que la crisis económica es un fenómeno “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”.

Pese a éste reconocimiento la sentencia mencionada no admite la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* al supuesto enjuiciado al entender que no conseguir la financiación necesaria por parte de los compradores de una vivienda no puede fundarse únicamente en la crisis económica, sino que habrán de tenerse en cuenta otras circunstancias.

Como puede verse la Sentencia 820/2013 mantiene la postura jurisprudencial anterior, en el orden de entender la excepcionalidad de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en los contratos de tracto único, como es el supuesto enjuiciado de un contrato de compraventa, y que se reflejaba en sus anteriores sentencias como la más reciente de 1 de marzo de 2007.

De esta forma mantiene el Tribunal Supremo que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* no puede fundamentarse única y exclusivamente en la crisis económica y deberán ser tenidos en cuenta otras circunstancias que rodean al contrato. Esta postura es mantenida en su Sentencia 822/13 de 18 de enero que establece,

(...) pues no cabe atribuir efectos extintivos a los impedimentos sobrevenidos que fueron tomados en consideración por las partes al contratar o que razonablemente deberían haberlo sido ya para evitarlos o superarlos...

En efecto en la cláusula 3.3.1 incorporada al contrato, y por lo tanto aceptada por los compradores se regulan las consecuencias de que éstos no obtuvieran financiación para pagar el precio mediante el mecanismo subrogatorio antes mencionado o cualquier otro- y esas consecuencias consistieran precisamente en la previsión del cumplimiento de dicha obligación en determinadas condiciones que allí quedaron pactadas¹⁵.

En las resoluciones mencionadas el TS no admite la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* para ese caso concreto, pero lo cierto es que se refleja en las mismas un menor rigor en su posible aplicación al reconocer que la crisis económica que se vivía pudiera ser una situación imprevista de entidad suficiente para producir un cambio en las circunstancias que sirvieron de base del negocio contractual.

El alto tribunal ve factible la posibilidad de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* ante una situación de crisis económica tan acuciante como la que sufrió España en los años 2008 y siguientes, y así lo han puesto de manifiesto numerosos autores, que siguiendo la línea del tribunal Supremo consideran la crisis económica, como la ocurrida entonces, un fenómeno de tal relevancia que puede afectar a la base del negocio, hasta el punto de hacer imposible el cumplimiento de las prestaciones. Así lo manifiesta el Magistrado del Tribunal Supremo y Catedrático de derecho Civil Don Francisco Javier Orduña Moreno cuando dice,

(...) ello se traduce a diferencia de la doctrina jurisprudencial anterior, en la estimación, como hecho notorio, de que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias, y por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido...¹⁶

No obstante tal y como manifiestan las sentencias 820 y 822/2013 del TS no basta alegar la existencia de una crisis económica para la aplicación automática de la cláusula *rebus sic stantibus*, pese a su carácter “imprevisible o inevitable”¹⁷ sino que habrá de atenderse al “riesgo normal inherente o derivado del contrato”¹⁸ descartándose pues la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en los casos en que dicha situación de crisis haya sido objeto de previsión o sea un riesgo previsible en el contrato.¹⁹

En definitiva que pese a considerar el TS que la crisis económica puede ser una circunstancia que altere la base del negocio o que cause una excesiva onerosidad en las prestaciones de una de las partes, lo cierto es que se siguió exigiendo la concurrencia del resto de los requisitos jurisprudenciales que se venían pidiendo desde su aparición.

15. Fundamento de derecho OCTAVO. Inexistencia de una sobrevenida imposibilidad de cumplir como causa de liberación de los deudores del precio de la venta, 2ª.

16. F. J. Orduña Moreno, y L. M. Martínez Velencoso, *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus*, (Navarra: Editorial Aranzadi SA, 2013), págs 254, 305 y ss.

17. STS sección 1ª 5-4-19 nº 214/2019, rec. 3204/2016.

18. STS sección 1ª 30-4-2015, nº 227/2015, rec. 929/2013

19. STS sección 1ª 15-1-2019, nº 19/2019 rec. 3291/2015.

Fue en la Sentencia del Tribunal Supremo núm 333/2014 de 30 de junio donde se refleja el verdadero cambio en la postura del Alto Tribunal, ya que en ella se hace hincapié en la necesidad de que las instituciones se adapten a los acontecimientos que se vayan produciendo en cada momento, así en el Fundamento de Derecho Segundo titulado “Contexto Interpretativo”, la sala dice:

(...) por el contrario, en la línea del necesario ajuste o adaptación de las instituciones a la realidad social del momento y al desenvolvimiento doctrinal consustancial al ámbito jurídico, la valoración del régimen de aplicación de esta figura tiende a una configuración plenamente normalizada (...). Esta tendencia hacia la aplicación normalizada de esta figura (...) 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 (Principios Unidroit, Principios europeos de la Contratación o el propio Anteproyecto relativo a la modernización del derecho de Obligaciones y Contratos de nuestro Código Civil).

Dice la mencionada sentencia que “la aplicación de la cláusula, en rigor, no supone una ruptura o singularidad respecto de la regla preferente de la lealtad a la palabra dada (*pacta sunt servanda*) ni tampoco de la estabilidad o mantenimiento de los contratos”.

De esta forma el fundamento de su aplicación lo encontramos en *la regla de la conmutatividad del comercio jurídico y del principio de la buena fe*, siendo necesario mantener el equilibrio de las prestaciones contractuales y en caso de que este equilibrio desaparezca de forma sobrevenida, sin intervención culpa alguna de las partes, podrá aplicarse. Así dice la sentencia: “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”.

Son dos pues los criterios que concretan la tipicidad contractual de la cláusula, por un lado la mutación o cambio de las circunstancias que determina la desaparición de la base del negocio jurídico cuando:

- La finalidad económica primordial del contrato, ya expresamente prevista o bien derivada de la naturaleza o sentido del mismo, se frustra o se torna inalcanzable.
- La conmutatividad del contrato, expresada en la equivalencia o proporción entre las prestaciones, desaparece prácticamente o se destruye.

El segundo criterio lo encontramos en el “riesgo normal del contrato”, de esta forma será necesario que no estemos en presencia de *riesgos asignados al cumplimiento del contrato ya por su expresa previsión o riesgos propios que se deriven de la naturaleza del contrato*.

La conclusión que se extrae del contenido de la sentencia es el cambio radical de los presupuestos que exige la Jurisprudencia para aplicar la cláusula rebus y que a partir de ese momento serían:

1. La alteración de las circunstancias que fueron tenidas en cuenta por las partes a la hora de celebrar el contrato, una alteración que debe ser sobrevenida y de carácter extraordinario.
2. La imprevisibilidad del riesgo, ya sea por no haber sido previsto éste expresamente por las partes en el contrato o por no tratarse de un riesgo propio de la naturaleza del contrato.
3. La ruptura del equilibrio o equivalencia de las prestaciones en sus dos vertientes, bien porque desaparece la base del negocio jurídico bien porque produce una onerosidad excesiva en una de las partes.
4. La aplicación de la cláusula debe ir dirigida preferentemente a revisar el contrato para adaptar las distintas prestaciones al nuevo contexto, siendo la resolución del contrato el efecto buscado cuando no sea posible la revisión.

V. POSICIÓN ACTUAL

La situación actual de pandemia por la Covid-19 ha venido a poner de nuevo a la palestra la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Son muchos los contratos cuyos efectos se han visto alterados con motivo de la declaración del estado de alarma, lo que ha provocado innumerables demandas y procesos judiciales cuyo único objetivo es determinar si la situación actual es de suficiente relevancia para justificar la aplicación de la cláusula rebus.

Nadie puede ignorar que una pandemia es una situación excepcional e imprevisible, más aún con la magnitud y la intensidad de la que nos está golpeando en la actualidad. Nadie podría haber previsto la aparición de la misma y las consecuencias tan devastadoras que está provocando en todos los niveles.

Así pues, a priori la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en estos momentos de pandemia no atenta contra los principios de *pacta sunt servanda* ni el de buena fe contractual, ya que el contratante que se ve afectado por la situación de pandemia no quiere incumplir su contrato, pero se ve abocado a ello, sin remedio, provocando que el negocio jurídico desaparezca.

Nos encontramos pues ante una situación que encaja dentro del ámbito de los supuestos de fuerza mayor recogido en el art. 1105 CC²⁰, pues se trata de un hecho o circunstancia imprevisible, sin que haya mediado culpa de las parte incumplidora total o parcialmente.

Lo reciente de la situación impide que encontremos Jurisprudencia del TS al respecto, si bien está generándose numerosa jurisprudencia menor que trata de dar respuesta a las demandas planteadas sobre la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en los contratos cuyo cumplimiento se ha visto afectado por la covid-19.

20. Art. 1105 CC: Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

En este sentido y a favor de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* se han pronunciado numerosos juzgados de primera instancia, bajo la premisa del carácter extraordinario, imprevisible y demoledor de la pandemia en el cumplimiento de los contratos generando una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes.

De esta forma el pasado 8 de enero de 2021 el Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Barcelona, en el procedimiento ordinario sobre arrendamientos 444/2020-D2, dictaba la sentencia nº 1/2021 en la que se pronunciaba a favor de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en un contrato de arrendamiento de 26 viviendas y un local cuyo destino era el alojamiento turístico.

Establece la sentencia de instancia que se dan los requisitos que exige el TS para que proceda la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*²¹, esto es:

- La existencia de una situación extraordinaria provocada por la situación de crisis sanitaria por la covid-19 y falta de previsibilidad de la misma por los contratantes en el momento de la celebración del contrato, *quienes no podían prever la existencia de esta situación extraordinaria y de gran impacto en la economía mundial dado que no había sucedido con anterioridad.*

- Que se altere la base del negocio jurídico. Pues siendo el objeto del contrato el arrendamiento de inmuebles para ser destinados al arrendamiento turístico, se acredita que con motivo de la pandemia *la tasa de esfuerzo que es el índice porcentual entre el gasto de alquiler y la facturación de los inmuebles*, ha pasado de un 53% en el 2019 a un 197.04% en el 2020. Siendo la situación es derivada de la pandemia.

- Que se haya intentado la negociación entre las partes, *comunicando el perjudicado esta situación de desequilibrio para intentar llegar a una solución, puesto que si la buena fe es uno de los presupuestos de aplicación de esta cláusula, si no se actúa con buena fe, difícilmente se puede justificar su aplicación.*

- Que la solución perseguida se distribuya entre las partes de forma equitativa y justa. Situación que se cumple habiendo propuesto el actor una disminución del 50% de la renta.

(...) para que la decisión sea equitativa hay que tener en cuenta que el arrendatario tiene que asumir un porcentaje más elevado de pérdidas porque el que realiza un contrato de arrendamiento para explotar una industria como es el arrendamiento de piso turístico lo hace como empresario y sin unas ganancias fijas, estando sometido a los vaivenes del sector y a unas eventuales pérdidas aunque, evidentemente, no a uno de tal magnitud como la pandemia que nos ocupa.

Concluye pues la sentencia que de esta manera la modificación solicitada por la actora en el proceso es justa y equitativa, procediendo así a declarar por un lado que *se ha producido una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial y que dicha alteración genera un desequilibrio de las prestaciones a cargo de la actora.* Por otro lado, declara cuál es la nueva renta en vigor de los contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 unidades.

21. Fundamento de Derecho Cuarto: Análisis de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en este procedimiento.

En una segunda instancia se pronuncia a favor de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, la AP de Valencia en su sentencia de 10 de febrero de 2021, Recurso de apelación 606/2020 en el que se impugnaba el Auto de 25 de junio de 2020 por el que se acordaba como medida cautelar el aplazamiento durante el procedimiento del pago del 50% de la renta mínima mensual acordado en una adenda del contrato de arrendamiento.

La citada sentencia avala la aplicación de la cláusula acordada por el Juzgado de primera instancia núm. 1 de Valencia y recalca *que nunca antes los tribunales habían tenido que afrontar las consecuencias en el ámbito contractual de una situación sanitaria tan extraordinariamente grave y con efectos tan sumamente extendidos, tan negativos y tan devastadores en la economía-singularmente en el ámbito de la hostelería y el turismo- como la que ha supuesto la pandemia mundial causada por el COVID-19...*

Partiendo de esa base la AP de Valencia establece la necesidad de dar respuesta favorable a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, en juicio provisional, pues es *difícil imaginar una situación más grave que la que nos ocupa y que se sitúa fuera del ámbito de los riesgos “normales” o previsibles del contrato.*

Señala la Audiencia que además que existen moratorias y medidas similares para las empresas que se han visto gravemente perjudicadas por los efectos del covid-19 al amparo del Real Decreto-Ley 15/2020 de 21 de abril²² y Real Decreto-Ley 35/2020 de 22 de diciembre²³, lo que avala la decisión judicial.

Para la Sala la situación generada por la covid-19 *era inimaginable y por ello precisamente imprevisible-hace tan solo un año, como tampoco lo era al tiempo del contrato o su adenda.*

Añadiendo que,

(...) lo relevante no es tanto el hecho que se encuentre o no vigente una determinada normativa en una fecha concreta (...) sino si la situación descrita realmente continua y con ello la extraordinaria afectación de la demanda turística, que es lo que verdaderamente podría afectar al equilibrio de las prestaciones y suponer teóricamente la frustración de la conmutatividad contractual, pues estén vigentes o no las restricciones establecidas legalmente, sean unas o sean otras, desde luego la situación no ha sido en absoluto favorable, y es notorio que el descenso de la demanda de servicios en el sector turístico se está prolongando en el tiempo más de lo previsto y lo deseable....

Como vemos los jueces y tribunales de instancia están abriendo la mano a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en los supuestos de contratos cuya ejecución sufren las consecuencias de la grave crisis

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

23. Real Decreto Ley 35/2020 de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.

provocada por el Covid-19, habrá que estar ahora a la espera de los primeros pronunciamientos en la materia del Tribunal Supremo, para comprobar si dicho criterio se mantiene en estos supuestos.

VI. CONCLUSIONES

Primera. La aparición de la pandemia por Covid-19 provocó la declaración del Estado de alarma en España, por Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, con el cual se adoptaron medidas importantes como el confinamiento domiciliario de la población, cierre de los establecimientos, a excepción de los esenciales, toques de queda, prohibición de libre circulación entre localidades etc. de obligado cumplimiento para toda la población y que afectaron de lleno a la economía de las personas y empresas.

Segunda. La grave crisis ha impedido que pudieran cumplirse los contratos vigentes a fecha de su aparición, por lo que nos encontramos con una avalancha de procesos judiciales que buscan dar solución a esta situación al amparo de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Tercera. En todo caso la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* no debe suponer la resolución del contrato, sino modificar el contrato en busca del equilibrio, perdido con motivo de la crisis, entre las prestaciones de las partes.

Cuarta. Las primeras sentencias dictadas por los jueces y tribunales de instancia avalan la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* considerando que la situación generada por la pandemia del Covid-19 ha sido y sus efectos son del todo imprevisible e inevitables, lo que ha supuesto que las prestaciones de los contratos en vigor en ese momento se tornaran en excesivamente onerosas, conllevando en muchos casos la imposibilidad de cumplimiento de las mismas en los términos en que se pactaron en su momento. De esta forma se busca reequilibrar las prestaciones de las partes de tal manera que pueda mantenerse así a salvo y en vigor el negocio jurídico.

REFERENCIAS

- Acedo Penco, Ángel. *Teoría general de las obligaciones*. Madrid: editorial Dykinson, 2020.
- Díez Picazo, Luis. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, volumen I.
- Sánchez González, María Paz. *Alteraciones económicas y obligaciones contractuales: la cláusula “rebus sic stantibus”*. Madrid :Tecnos, 1990.
- Díez Picazo, Luis y Ponce De León. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Vol. II. Navarra Cizur Menor: Thomson-Civitas, 6ª ed., 2008.
- Orduña Moreno, Francisco Javier. Cláusula Rebus. STS156/2020 de 6 de marzo. “Distinción entre contratos de “larga y corta duración”, Una clasificación carente de rango o de categorización aplicativa: inoportuna y fuera de contexto social”. *Revista de Derecho vLex*, número 191, (abril 2020).

- Orduño Moreno, F. J. y Martínez Velencoso, L. M. *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus*, Navarra: Editorial Aranzadi SA, 2013.

Fuentes Legislativas España

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, «Gaceta de Madrid» núm. 206, de 25/07/1889.
- Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.
- Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.
- Real Decreto Ley 35/2020 de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.

Jurisprudencia España

- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1298 de 6 de junio de 1959.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de abril de 1991.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de abril de 1991
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 502 de 19 de junio de 1996.
- Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio de 1993.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 197 de 1 de marzo de 2007.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 79 de 25 de enero de 2007.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 820 de 17 de enero de 2013
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 822 de 18 de enero de 2013.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 333 de 30 de junio de 2014.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 227 de 30 de abril de 2015.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 214 de 5 de abril de 2019.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 19 de 15 de enero de 2019.
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 156 de 6 de marzo de 2020.

- Auto núm. 256 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia de 25 de junio de 2020.
- Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Barcelona, núm. 1 de 8 de enero de 2021.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia núm. 43 de 10 de febrero de 2021.

RECIBIDO: 31/01/2022

APROVADO: 10/05/2022