

# LA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS

**EMILIA ROS MARTÍNEZ**

*Magistrado/Juez Sustituto, Profesor Asociado Universidad de Murcia,  
Profesor-Tutor UNED*

**RESUMEN:** El presente estudio revisa la temática de la cláusula Rebus Sic Stantibus (*en latín "things thus standing"*) y defiende la necesidad de su revisión por la doctrina y la jurisprudencia para su posible aplicación en la actualidad. Es esencialmente una "cláusula" que hace una excepción a la regla general de pacta sunt servanda (los pactos deben cumplirse).

**PALABRAS CLAVE:** Obligaciones y contratos, alteración de circunstancias, cláusula rebus sic stantibus.

*ABSTRACT: The present study checks the subject matter of the **clausula rebus sic stantibus** (Latin for "things thus standing") and defends the need for its revision by the doctrine and jurisprudence to its possible application today. It is essentially a "clause" which makes an exception to the general rule of pacta sunt servanda (agreements must be met).*

*KEY WORDS: Obligations, Contract Law, Change of Circumstances, rebus sic stantibus Clause.*

**SUMARIO.** I. Introducción. II. Fundamentos para la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus. III. La cláusula rebus sic stantibus en la jurisdicción civil. IV. La cláusula rebus sic stantibus en la jurisdicción contencioso administrativa. V. La cláusula rebus sic stantibus en la jurisdicción social. VI. La cláusula rebus sic stantibus en la jurisdicción

mercantil. VII. La doctrina *rebus sic stantibus* en el Derecho Internacional . VIII. Efectos de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. IX. Jurisprudencia. X Conclusiones. XI. Recursos, Referencias y bibliografía.

## I. INTRODUCCIÓN

*Rebus sic stantibus* es una expresión latina, que puede traducirse como "estando así las cosas", que hace referencia a un principio de Derecho, en virtud del cual, se entiende que las estipulaciones establecidas en los contratos lo son habida cuenta de las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, esto es, que cualquier alteración sustancial de las mismas puede dar lugar a la modificación de aquellas estipulaciones.

La doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus et aliquo de novo non emergentibus* –literalmente, “mientras las cosas sigan como eran [en el momento de la celebración del contrato] y no surja algo nuevo”- tiene su origen en el derecho canónico. Su *sedes materiae*, han explicado Reinhard Zimmermann<sup>17</sup> Jim Gordley<sup>18</sup>, se encuentra en un pasaje de Cicerón<sup>19</sup>, citado primero por San Agustín<sup>20</sup> y recogido luego en el *Decretum* (1140-42) de Graciano, en el cual se dice que el deudor no está obligado a restituir la espada al acreedor que, en el ínterin, ha perdido la razón (“*Hic ideo non habet duplex cor, quia ille, cui commendatus est gladius, cum promittebatur, se redditurum poscenti, non cogitabat furem posse repetere*”<sup>21</sup>) y permitía la modificación o resolución judicial de un contrato por alteración sobrevenida de las circunstancias de su celebración. Esta doctrina, acogida por la Escuela del Derecho Natural, cayó en descrédito durante el siglo XIX, con el auge de las teorías de la

voluntad (una circunstancia o condición implícita no integra la voluntad común de los contratantes), fue singularmente rechazada por el Code Civil francés de 1804, por la Escuela de la Exégesis y por la jurisprudencia de la Cour de Cassation, circunstancias que explican su ausencia en el Código Civil español de 1889: resultaba ajena al Zeitgeist.

Mas las circunstancias cambiaron con el fin de la bonanza económica del largo siglo de la “Primera Globalización” económica y comercial, que había comenzado tras las Guerras Napoleónicas (1815) y finalizó abruptamente con el estallido de la Primera Guerra Mundial (1914). Finalizadas las hostilidades (1918), la revisión doctrinal siguió a la crisis económica de la Alemania derrotada en la Guerra y arruinada tras ella con una famosa monografía de Paul Oertmann (1865-1938), publicada en 1921 sobre la base del negocio, *(Paul Oertmann (1921), Die Geschäftsgrundlage. Ein neuer Rechtsbegriff, Leipzig und Erlangen. Oertmann, continuador -y yerno- de Bernhard Windscheid (1817-1892) adaptó a la coyuntura económicamente pavorosa de la primera posguerra mundial alemana la doctrina de la presuposición, Voraussetzung, ideada por su maestro, pero cuyo intento de llevarla al Código Civil alemán de 1896 había fracasado)* .

Antiguamente, en el Derecho consuetudinario francés, se incluía expresamente en todos o casi todos los contratos de tracto sucesivo o con prestación diferida en el tiempo. Posteriormente, su inclusión se consideró innecesaria, por entender que estaba implícita, por deducirse de la voluntad de los contratantes: se estimaba que cada contrato contenía una cláusula tácita que, en caso de que se cambiasen las circunstancias presentes en el momento de la celebración del mismo, llevaba a la disolución del contrato. De ahí que a veces se diga cláusula rebus sic stantibus, aunque ahora la opinión mayoritaria contempla el principio como una norma objetiva, permitiéndole a la parte contratante

perjudicada por el cambio de las circunstancias invocar la disolución del contrato.

La cláusula “rebus sic stantibus” no tiene un reflejo expreso en nuestro Derecho, y su formulación es de corte doctrinal y jurisprudencial, sustentado en los principios generales de la buena fe y el justo equilibrio de las prestaciones. El fundamento objetivo de la cláusula “rebus sic stantibus” se ha buscado fundamentalmente a través del principio de la buena fe.

El Código Civil español de 1889 no incluyó ninguna disposición general sobre revisión o resolución del contrato por alteración sobrevenida de las circunstancias ni, en particular, recibió la doctrina medieval de la cláusula rebus sic stantibus. A pesar de que el Tribunal Supremo recuperara dicha doctrina a mediados de siglo XX, su aplicación fue con carácter rigurosamente excepcional, tendencia que se ha mantenido hasta sentencias recientes. Sin embargo, el artículo 1213 de la reciente Propuesta de Anteproyecto de Ley de Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos reconoce de forma expresa la posibilidad de revisar, o incluso, de resolver un contrato cuando hayan surgido circunstancias imprevistas que hagan el cumplimiento excesivamente oneroso.

La relación entre el problema de la modificación sobrevenida de las circunstancias y el principio general de la buena fe ha sido establecida, sobre todo, por la doctrina y por la jurisprudencia alemana.

En España, la doctrina de la cláusula rebus sic stantibus fue recuperada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo después de la catástrofe de la Guerra Civil (1936-39), pero su reconstrucción conceptual tuvo lugar con un rigor, formal y de contenido, exorbitante. Tanto es así, que a priori, los elementos de su supuesto de hecho, es decir, de su reconocimiento y aplicación cristalizaron en una formulación draconiana que ha sobrevivido hasta nuestros días. Así, todavía en 2007, el Tribunal Supremo reproducía el enunciado originario de la doctrina, formulado por una sentencia de 1957 y en cuya virtud:

“A) (...) la cláusula rebus sic stantibus no está legalmente reconocida; B) Que sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y

admitida por los Tribunales, C) Que es una cláusula peligrosa, y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; D) Que su admisión (...) requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones; y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles”(STS de 25 de enero de 2007 (RJ 592), FD 331).

El Tribunal Supremo (TS) en la Sentencia de 23 noviembre 1962, ya se pronunciaba claramente en esta dirección sustentándose en la letra del art. 1258 CC, en el que se contiene el principio general de cumplimiento de los contratos conforme a la buena fe, siendo la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” una justa consecuencia de la buena fe en sentido objetivo, que se traduce en “el restablecimiento de la base contractual con reciprocidad equitativa de las obligaciones”. Pero la doctrina de la cláusula “rebus sic stantibus” ha sido admitida incluso antes por la jurisprudencia española. El mismo Tribunal Supremo, en alguna Sentencia muy significativa de la postguerra civil, reconoció esta circunstancia. Así, la STS, de 5.6.1945 rechazó un recurso de casación interpuesto por los demandados, quienes habían sido condenados en ambas instancias, en un caso de arrendamiento celebrado antes de la Guerra, en 1929, de fábrica de chapas y tableros, por doce años de duración y con opción de compra por precio de 286.332 pesetas. La opción fue ejercitada en 1941 y los demandados se habían negado a otorgar escritura de venta. En palabras del Tribunal Supremo:

“Aunque esta Sala, principalmente en sus SS de 14 de diciembre de 1940 y 17 de mayo de 1941, ha señalado la conveniencia y no ha excluido la posibilidad de construir, en el ámbito del derecho vigente, la cláusula rebus sic stantibus (...) si lo demandasen, imperiosa e inexcusablemente, circunstancias muy calificadas, y no ha desconocido (...) que lo mismo en el CC que en la legislación de emergencia nacida por imposición de situaciones que la guerra y la revolución crearon, hay atisbos, y aun aisladas aplicaciones, se ha cuidado de subrayar, sin embargo, la cautela con que en materia tan quebradiza debe obrarse, atenta al designio de que, por falta de prudencia en la aplicación, o por excesiva anormal generalización de la doctrina, pudiera padecer la seguridad jurídica, sin

motivo bastante, o atacarse, sin sobrada razón, la estabilidad de las convenciones, tal como inicialmente se establecieron, según la patente e inequívoca voluntad de las partes; posición esta que conviene traer a capítulo(...) porque si en las más modernas ordenaciones positivas que rindiéndose a esta legítima preocupación doctrinal dieron paso a la cláusula en cuestión en los contratos de ejecución diferida cuidó de subordinarse su aplicación, tanto a la concurrencia de circunstancias extraordinarias e imprevisibles, como medio de templar su excesiva onerosidad para el obligado, y, aun y así, las facultades rescisorias, que no siempre se otorgan, pueden enervarse por obra de equitativas modificaciones ofrecidas por el demandado (...)

De hecho, por ejemplo, el TS, ya se pronunció al respecto mediante la sentencia de 13 de junio de 1944, en un caso relativo a un contrato de venta de aceite de oliva que incrementó notablemente su precio como consecuencia de la guerra civil. El TS estimó que el conflicto bélico era una justa causa para suspender la obligación de entrega y, además, rebajó la cantidad de aceite que había de entregarse habida cuenta del incremento del precio.

El hecho de que la cláusula “rebus sic stantibus” carezca de sustrato normativo no ha impedido a nuestra doctrina y jurisprudencia admitir su aplicación, siempre que concurren determinados presupuestos. El TS la ha concebido como un mecanismo para restablecer el justo equilibrio de las prestaciones pero, en cuanto que supone una modificación del régimen de la relación obligatoria y del sistema de organización de intereses por desaparición sobrevenida de la base del negocio, se admite con muchas cautelas.

Esta doctrina suele utilizarse como complementaria del brocardo latino *pacta sunt servanda* (los pactos deben cumplirse) en la forma *pacta sunt servanda rebus sic stantibus* que significa *los pactos deben cumplirse, mientras las cosas sigan así* lo que habla de la obligatoriedad de cumplir los pactos (contratos) mientras las circunstancias existentes al momento de la celebración no varíen.

## **2. FUNDAMENTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS.-**

No son totalmente extraños los supuestos en que, como consecuencia de la extraordinaria alteración de las circunstancias atinentes al contrato, no previstas por las partes, se producen efectos que atentan contra la equivalencia de las prestaciones establecidas originariamente en el momento de la celebración del contrato. Estos supuestos plantean problemas de justicia material a los que el Derecho debe hacer frente, aunque las partes no lo hayan previsto. En nuestro sistema jurídico, existe una institución que está llamada a corregir ese desequilibrio patrimonial que la alteración de las circunstancias previstas en el contrato puede llegar a comportar, es el principio llamado *rebus sic stantibus*. Esta institución proveniente del Derecho Romano viene a modular la rigidez formalista del cumplimiento contractual ante nuevas circunstancias sobrevenidas que puedan variar la base económica del contrato y romper el equilibrio originario de las recíprocas prestaciones (Ver mas en: <http://iuristax.blogspot.com.es/2013/06/la-influencia-de-la-crisis-economica.html#sthash.sLELSX5a.dpuf>)

Como ya hemos mencionado, se entiende, por tanto, la cláusula *rebus sic stantibus* como aquellos supuestos en que como consecuencia de la extraordinaria alteración de las circunstancias atinentes al contrato, no previstas por las partes, se producen efectos que atentan contra la equivalencia de las prestaciones establecidas originariamente en el momento de celebración del contrato.

Por lo tanto la cláusula *rebus sic stantibus* “ sería el remedio al desequilibrio patrimonial que la alteración de las circunstancias contractuales comporta en caso de una extraordinaria modificación del entorno contractual”. La confrontación entre el principio de seguridad contractual (“*pacta sunt Servanda*” “los contratos son para cumplirlos”) y el mantenimiento de la equivalencia de las prestaciones (*cláusula rebus sic stantibus*) se ha pretendido superar, a favor de esta última, argumentando que dicha cláusula se encuentra implícita en todo contrato por voluntad presunta de las partes. Por ello la admisibilidad de este mecanismo jurídico se hace con extraordinaria cautela. Admitida por la jurisprudencia la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*, si bien de manera restrictiva, por afectar al principio general *pacta sunt servanda* y a la seguridad jurídica, se exigen por ello que entre las circunstancias existentes cuando se celebren el contrato y las circunstancias a la hora de su cumplimiento, se haya producido una alteración extraordinaria; Que a consecuencia de esa alteración, se hayan producido una desproporción exorbitante y fuera de todo calculo de las pretensiones convenidas; Que

no exista otro medio jurídico para compensar ese desequilibrio. En este sentido el Tribunal Supremo es enormemente restrictivo es decir, casi siempre estima que existe otro mecanismo jurídico de compensación; Que esas nuevas circunstancias fueran del todo imprevisibles para las partes al momento de la celebración del contrato; Que la parte ( la que pida ante el Tribunal o arbitrio) que alguna la aplicación de esta cláusula, tenga buena fe y carezca de culpa. Los presupuestos exigidos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo para llevar a cabo una revisión de un contrato en aplicación del principio general contenido de la cláusula «*rebus sic stantibus*», aluden a una alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción que ha de ser exorbitante entre las prestaciones de las partes, que se produjo por un riesgo imprevisible y, por último, la subsidiaridad por no haber otro remedio (SSTS de 20 de noviembre de 2009 y 21 de febrero de 2012); si tienen lugar todas estas circunstancias, la aplicación de la referida cláusula no producirá la extinción del contrato, sino a su modificación ( STS 243/12) y STS de 27 de junio de 1984 y 19 de abril de 1985 (Carlos Lasarte. Principios de Derecho Civil. Vol. III. Pág. 158-161) (2).

Para algunos autores dicho planteamiento es erróneo, y, además confuso, porque según ellos hay algunos que acaban por creer que es necesario insertarla en el contrato. Para ellos la virtualidad propia de la cláusula *rebus sic stantibus* (ajustar el contenido contractual a las nuevas circunstancias o declarar su ineficacia para el futuro) no se deriva de pacto entendido alguno, ni de la voluntad presunta de las partes, ni por supuesto es una cláusula contractual en el sentido convencional de regla prevista e insertada en el contrato por las partes. Al contrario, para ellos se trata sencillamente de una aplicación concreta a los contratos de ejecución temporalmente diferida de las reglas de integración contractual imperativamente previstas por el artículo 1258 del código civil que, por principio, son indisponibles para la voluntad (presunta, implícita, tácita o declarada) de las partes.

**La cláusula “*rebus sic stantibus*” es, por tanto, de configuración doctrinal y jurisprudencial, no está recogida en nuestro ordenamiento jurídico, pero es reiterada la jurisprudencia que reconoce la teoría de la cláusula “*rebus sic stantibus*” (desde las más antiguas STS de 14 de diciembre de 1940, de 17 de mayo de 1941, de 17 de mayo de 1957, a las más recientes de 22 abril de 2004 o 1 de junio de 2010).**

Debemos mencionar la **relevante sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2012** en la cual se establecían expresamente los criterios para la aplicabilidad de la cláusula:

*“Alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, lo que ha de haber producido por un riesgo imprevisible y la subsidiaridad (sic) por no haber otro remedio”.*

Dicha sentencia casó la recurrida proveniente de la Audiencia Provincial de Valencia que sí que estimaba justificada la modulación de la renta *"por la gran transformación económica sufrida por España desde que se firmó el contrato en 1977 hasta la actualidad, así como por la larga duración del contrato de arrendamiento" (...)"el beneficio mutuo de las actividades comerciales, el volumen de negocio y el éxito comercial hace aparecer un desequilibrio entre las contraprestaciones del contrato y faculta al órgano judicial para alterar la obligación principal del arrendatario, como es el pago de la renta".*

El Tribunal Supremo estimó en cambio que el transcurso del tiempo en contratos de tan larga duración como los de arrendamiento y la transformación económica de un país, producida, entre otros motivos, por dicho devenir, no pueden servir de fundamento para el cumplimiento de los requisitos requeridos por la jurisprudencia para llegar a la existencia de un desequilibrio desproporcionado entre las prestaciones, fundado en circunstancias imprevisibles, pues esa transformación económica no puede calificarse como imprevisible. El propio Tribunal Supremo se ha ratificado en el mismo sentido con posterioridad, en la Sentencia de 18 de junio de 2012, en este caso no considerando imprevisible la demora en la concesión de una licencia urbanística.

**Recientemente** se han dictado **dos nuevas sentencias del Tribunal Supremo** de notable interés para la evolución de esta doctrina, ambas relativas a la imposibilidad de obtener financiación para pagar el precio en una compraventa de vivienda. La primera de ellas es de fecha **7 de enero de 2013** y señala que si bien dicha cláusula puede aplicarse a determinados casos de **imposibilidad de financiación absolutamente imprevisible** al tiempo de perfeccionarse la compraventa de una vivienda, **ello no significa que la crisis económica, por sí sola, permita**

**al comprador desistir del contrato, pues en tal caso se produciría un manifiesto desequilibrio en contra del vendedor.**

Lo relevante de esta sentencia es que, a pesar de no aceptar el incumplimiento, cita una serie de **factores que justificarían la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*** a compraventas de viviendas afectadas por la crisis económica, entre ellos:

- El destino de la casa comprada a **vivienda habitual o a segunda residencia**.
- La **asignación contractual del riesgo** de no obtener financiación y el grado de colaboración prometido por el vendedor para obtenerla, distinguiendo entre contratantes que sean profesionales del sector inmobiliario y los que no lo sean.
- La **situación económica** del comprador al tiempo de la perfección del contrato y al tiempo de tener que pagar la parte pendiente del precio que esperaba poder financiar.
- El **grado real de imposibilidad de financiación y sus causas** concretas añadidas a la crisis económica general, debiéndose valorar también, en su caso, las condiciones impuestas por las entidades de crédito para conceder financiación.
- Las **posibilidades de negociación** de las condiciones de pago con el vendedor y, por tanto, de mantener el contrato como alternativa preferible a su ineficacia.

Finalmente, en la reciente **sentencia de 26 de abril de 2013 el alto tribunal sí que resuelve el contrato de compraventa de vivienda basado en la crisis como alteración sustancial de las circunstancias** que hacen desaparecer la base del negocio e impiden al comprador adquirir la vivienda. Lo cierto es que en este caso existen dos factores imputables al vendedor, como son el retraso en la entrega de la vivienda, que supuso la entrada en el periodo más acusado de la crisis; y la imposibilidad de subrogarse en la hipoteca tal y como ofrecía el propio comprador en el contrato. El Tribunal Supremo considera que la crisis económica, por sí misma, no puede ser una razón válida para ser exonerado de la obligación de cumplir con una obligación asumida en un contrato, sobre la base de una imposibilidad sobrevenida de cumplimiento o de la cláusula *rebus sic stantibus*. Por lo tanto, la ineficacia de un contrato solo puede tener lugar cuando la crisis económica cambia las circunstancias de una manera efectiva, concreta, seria e impredecible, o cuando el cumplimiento deviene imposible debido a que la crisis económica provoca un evento extraordinario que no fue, ni

podía haber sido, previsto. Estas situaciones no se dan en los casos analizados, ya que no se ha probado que la situación concreta de los compradores cambiara notablemente después de la firma del contrato, haciendo realmente imposible el cumplimiento de su obligación. Esta evolución jurisprudencial hace esperar nuevos pronunciamientos en un futuro cercano profundizando y matizando la cuestión y abre la puerta a su extensión a otros ámbitos. (3)

### **3. LA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS EN LA JURISDICCIÓN CIVIL.-**

La cláusula “rebus sic stantibus” hace referencia a la posibilidad que tienen los jueces de revisar los contratos y dejar sin efecto parte de los mismos. De este modo, en virtud de la misma, pueden ser modificadas judicialmente las prestaciones del contrato, cuando se haya producido una alteración sobrevenida e imprevisible en las circunstancias que dé lugar a un desequilibrio grave en las prestaciones. El criterio de aplicación de la cláusula rebus sic stantibus ha sido siempre muy **restrictivo** por parte de los tribunales. Son muy escasos los supuestos en los que ha sido acogida esta figura dogmática y jurisprudencial por el Tribunal Supremo (Sentencias 14 diciembre 1940, 17 mayo 1941, 13 abril 1944, 30 junio 1948, 21 octubre 1958, 23 noviembre 1962, 15 abril 1991, 23 diciembre 1991, 20 febrero 2001). Aunque se ha de recordar que esta cláusula, considerada implícita en todo contrato de tracto sucesivo y prolongada duración, en principio no tiene como finalidad la resolución o extinción del contrato, sino su acomodación a las circunstancias sobrevenidas para restaurar el equilibrio en las prestaciones.

Los presupuestos establecidos por la jurisprudencia contractual para que entre en juego la citada cláusula en el ámbito de la jurisdicción civil son los siguientes:

1. Que estemos ante un contrato de tracto sucesivo, es decir cuya ejecución sea prolongada en el tiempo, o siendo de tracto único, que el cumplimiento de la obligación se haya retrasado para un momento futuro.
2. Que entre las circunstancias existentes cuando se celebren el contrato y

las circunstancias a la hora de su cumplimiento, se haya producido una alteración.

3. Que la alteración sea extraordinaria, y que sea del todo imprevisible para las partes al momento de la celebración del contrato.

4. Que sea inevitable, es decir, que no sea imputable al deudor.

5. Que origine una desproporción inusitada y exorbitante, fuera de todo cálculo, que aniquile el necesario equilibrio de las prestaciones.

6. Que la aplicación por los Tribunales se haga cautelosamente y con moderación, sólo procede cuando se cumplen los requisitos que exige la doctrina jurisprudencial, atendiendo a las circunstancias particulares de cada caso.

Siguiendo este último requisito podemos observar que la cláusula “*rebus sic stantibus*” es de aplicación excepcional, ya que implica una alteración importante del principio citado de “**pacta sunt servanda**”, ligado estrechamente al **principio de autonomía de la voluntad**, dos principios en torno a los cuales gira nuestro sistema contractual. Aún teniendo carácter excepcional, con esta cláusula se brinda a los jueces la oportunidad para que, cuando concurren circunstancias extraordinarias y especiales, puedan entrar a modificar los contratos apoyándose en el principio de la buena fe y en el justo equilibrio de las prestaciones relacionando la misma con el artículo tercero del Código Civil cuando dispone que las normas “se interpretarán según la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas”.

La cláusula *rebus sic stantibus se establece así* como un remedio al desequilibrio patrimonial que la alteración de las circunstancias contractuales comporta. Por lo tanto el cumplimiento del contrato se entiende necesario siempre y cuando las cosas sigan manteniéndose tal y como se encontraban en el momento de perfección del contrato. En caso de una extraordinaria modificación del entorno contractual, habría de concluirse que el contrato no vincula a las partes o que no les obliga más que adecuándolo a las circunstancias coetáneas al momento de ejecución.

No obstante, hay que declarar que semejante pretensión no puede cohonestarse con otro de los principios básicos de la materia contractual, el principio *pacta sunt servanda* (*los contratos nacen para ser cumplidos*). La admisibilidad de dicha cláusula se hace con extraordinaria cautela.

Se hace necesario así destacar para la utilización de dicha cláusula será necesario que entre las circunstancias existentes en el momento de celebración del contrato y las concurrentes en el momento de su cumplimiento o ejecución se haya producido una alteración extraordinaria. Asimismo, que, a consecuencia de dicha alteración, resulte una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las prestaciones convenidas y que no exista otro medio (jurídicamente hablando) de remediar el desequilibrio sobrevenido de las prestaciones. Que las nuevas circunstancias fueran imprevisibles para las partes en el momento de celebración y que quien alegue la cláusula *rebus sic stantibus* tenga buena fe y carezca de culpa.

En la actualidad estamos asistiendo a un incesante bombardeo de noticias sobre los desahucios que se están produciendo en este país, de los dramas personales que existen detrás de cada uno de ellos y de los trágicos sucesos que se han producido en últimos tiempos de continua incertidumbre económica. Ante la alarma social generada, nuestro legislador, en un intento loable pero tardío de dar respuesta a esta situación, está pretendiendo cambiar las normas que regulan las ejecuciones hipotecarias y evitar en la medida de lo posible este drama humano y social. Desgraciadamente la solución no es fácil y se hace necesario reflexionar en profundidad y con la necesaria reflexión todos y cada uno de los puntos a tratar para evitar encontrarnos a posteriori con demasiadas lagunas legales, que al final no supongan una adecuada respuesta al verdadero problema de fondo. Debemos advertir que se deben excluir todos aquellos procedimientos de desahucios que derivan del cumplimiento de la ley de arrendamientos urbanos, por cuanto se debe entender que contienen matices muy diferentes a los casos que se están produciendo en este momento en nuestra sociedad y que son consecuencia principalmente de los procesos de ejecución hipotecaria iniciados esencialmente por las entidades financieras y no de los derivados de impago de cuotas derivadas de contrato de arrendamiento.

En materia de obligaciones y contratos, uno de los principios generales del Derecho y máxima que rige en nuestro ordenamiento jurídico es el aforismo PACTA SUNT SERVANDA, y que viene a significar que LO PACTADO OBLIGA. Este principio es una manifestación de la autonomía de la voluntad y del espíritu del negocio jurídico y constituye una regla tradicional por la cual se establece que los pactos deben ser cumplidos y lo deben ser en sus propios términos. De esta forma y sobre esta premisa, nos encontramos que las entidades financieras no están

haciendo nada más que exigir el cumplimiento de lo pactado en las escrituras de préstamos hipotecarios, que se cumpla lo establecido en un contrato, y por lo tanto no debe existir reproche alguno sobre este aspecto.

Pero dicho lo anterior, y hasta tanto se apruebe por nuestro legislador un marco normativo más coherente, lógico, equilibrado y dotado de mayor seguridad jurídica para todos, este principio general del Derecho, este aforismo jurídico, que resulta tan inamovible e incluso estricto en sus propios términos, debería ser a la luz de los nuevos tiempos y de la nueva realidad social y económica que estamos viviendo, objeto de su oportuna revisión, y lo podría ser con la aplicación de disposiciones normativas y doctrinas ya existentes en nuestro ordenamiento jurídico. En este sentido, la estricta interpretación y aplicación de este principio puede ser objeto de su revisión, a través tanto del art. 3.1 del Código Civil, como de la construcción doctrinal y jurisprudencial denominada cláusula “*Rebus sic stantibus*”.

En primer lugar, el **art. 3.1 del Código Civil** viene a decir que “Las normas se interpretarán según *el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.*” En este sentido, en nuestro propio ordenamiento jurídico se abre la puerta para que las normas sean interpretadas (por los juzgados y tribunales) conforme a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, y atendiendo a que la situación social y económica que estamos atravesando es de una especial complejidad, salvo mejor y mayor criterio, que las normas se deben aplicar e interpretar sin alejarse de las circunstancias tan excepcionales que estamos viviendo.

Y en segundo lugar, en nuestro ordenamiento jurídico existe una construcción doctrinal y jurisprudencial, que pese a que no tenga su apoyo en ninguna disposición normativa en sentido estricto, sí puede resultar de aplicación a los casos extremos que se están produciendo, y nos referimos a la denominada **cláusula “rebus sic stantibus”**. Esta regla se puede aplicar para aquellos supuestos en los que una de las partes no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales en contratos de larga duración o de ejecución a largo plazo, y se dé una alteración extraordinaria sobrevenida de las circunstancias en los mismos, alteración referida al momento del cumplimiento del contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración. Y además de lo

anterior, que se produzca un desequilibrio exorbitante entre las partes y que no exista otro medio jurídico para compensar ese desequilibrio.

Con todo lo anteriormente señalado, resulta evidente que las condiciones en las que se firmaron los préstamos hipotecarios han sufrido una considerable alteración desde la fecha en la que alguno de ellos ( la gran mayoría) fueron suscritos y la situación existente en la actualidad. Atendiendo a cada caso concreto y las circunstancias de cada uno de ellos (desempleo en uno, varios y, en algunos casos de todos los miembros de la familia, falta de ingresos familiares,...) podríamos plantear que se haga una interpretación favorable hacia aquellos que no pueden en este momento cumplir con los contratos de préstamos hipotecarios, y con la formulación de estas reglas se puede plantear una alternativa o solución provisional y transitoria para dar respuesta a las situaciones actuales, hasta tanto se apruebe una nueva regulación (cuyos efectos retroactivos está todavía por ver).

#### **4. LA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS EN LA JURISDICCIÓN CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA.-**

La aplicación de la cláusula rebus sic stantibus está expresamente excluida por el Tribunal Supremo en materia de derecho de superficie y en general de derechos reales, si se encuentra, en cambio, expresamente admitida en materia de contratación administrativa, a pesar del principio de “a riesgo y ventura” que rige en esta materia:

1º En nuestro ordenamiento jurídico, el contrato administrativo tiene, en principio, un evidente carácter aleatorio que recogía el antiguo Art. 46 de la ley de contratos del año 2000, que expresaba que se concierta a riesgo y ventura del contratista, y aunque está rigurosa construcción jurídica haya venido mitigándose, primero por la jurisprudencia en la aplicación de ciertos arbitrios de equidad al amparo de llamada cláusula rebus sic stantibus (STS DE 24 DE ENERO DE 1984)

2º Afectando gravemente la cláusula de revisión, por motivos para nadie previsibles en el momento del contrato, el equilibrio económico de las prestaciones recíprocas, estima esta sala que la dimensión esencial del

litigio alcanza a la subsistencia de los presupuestos mismos del negocio, que aún habría de desarrollarse, como más injustas consecuencias, durante otros 3 años forestales; y, en tales circunstancias, entiende esta sala que la resolución de la fase forestal estuvo bien dispuesta por los acuerdos recurridos se dice en la STS DE 18 DE FEBRERO DE 1986.

En STSJ CLM 1824/2013, Id Cendoj: 02003330012013100405 Tribunal Superior de justicia Sala de lo Contencioso, sede Albacete, Sección 1, nº recurso 650/2009, procedimiento ordinario dice que “ la Administración debe tener en cuenta las concretas circunstancias existentes al momento de adoptar la decisión sobre la concesión o prórroga de una concentración de trabajos, lo que a su vez tiene su justificación en el carácter excepcional de esta figura frente al deber de explotación de las concesiones obtenidas”.

## **5. LA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS EN LA JURISDICCIÓN SOCIAL**

La condición beneficiosa opera cuando establecidas condiciones laborales en ley o convenio colectivo, estas pretenden mejorarse, en cuyo caso esto se podrá hacer unilateralmente por el empresario, no sería así si se estableciesen condiciones más restrictivas. Esto plantea problemas cuando la condición beneficiosa no se ha otorgado de forma expresa, sino de forma tácita, no explicitada. Se plantea la duda de si existe un derecho adquirido, los tribunales exigen la intención del empresario de obligarse, los tribunales atienden al hecho de que se haya reiterado, repetido esos actos por parte del empresario, que esos actos se hayan mantenido en el tiempo. Si hay un error en la empresa (Ej. Que durante un tiempo se pague a alguien más) este principio no se aplicará, así mismo tampoco se aplicará cuando no haya conocimiento del empresario y por último cuando exista una mera liberalidad en los actos del empresario (Ej. Entregar una cesta de navidad)

Los mecanismos para suprimir una condición más beneficiosa son:

- El acuerdo de las partes (que empleador y trabajador lleguen a un acuerdo para suprimir esto) - la compensación - la renuncia del trabajador

unilateralmente - la cláusula *rebus sic stantibus*: según el profesor Thibault Aranda, esta cláusula todavía no ha sido aplicada en el ámbito laboral, pero podría ser un mecanismo de suprimir la condición más beneficiosa. - En cuanto a la modificación sustancial de las condiciones de trabajo en el Art. 41 del ET: Se reconoce al empresario la capacidad de modificar unilateralmente las condiciones de trabajo coincidiendo esto a que concurran causas económicas, técnicas, organizativas o de producción - Compensación y absorción de salarios, que respecto a las condiciones salariales más beneficiosas se regulan en el artículo 26.5 del ET

## **6. LA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS EN LA JURISDICCIÓN MERCANTIL.-**

Los contratos de arrendamientos de terrenos para extraer mineral han dado lugar a sentencias importantes en materia de cláusula *rebus sic stantibus* y excesiva onerosidad de la prestación porque son contratos a largo plazo y el arrendatario se obliga, normalmente, a dejar la finca como estaba originalmente una vez extraído el mineral.

La más famosa sentencia del Tribunal Supremo es, en este ámbito, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil nº 344/94 de 20 de abril que también se refería a un contrato para extracción de guijo de una finca. Es conocido que nuestro Tribunal Supremo hace prevalecer, casi invariablemente, el *pacta sunt servanda*. En esta Sentencia dice el alto Tribunal que “ El influjo de circunstancias sobrevenidas e imprevistas en la vida del contrato no ha dejado de ser considerado por la jurisprudencia de esta Sala, aparte de su aceptación de la doctrina de la cláusula “*rebus sic stantibus*”. Ha considerado ejercitable la facultad de resolución cuando existe un hecho obstativo que de modo absoluto, definitivo e irreformable impide el cumplimiento - Sentencia de 22 de octubre de 1985 (Rj 1985\4963) y las que cita – , y cuando la prestación pactada no responde a la finalidad para cuya consecución se concertó el contrato, frustrándose la misma [ Sentencias de 3 de noviembre y 9 de diciembre de 1983 ( RJ 1983\5953 y RJ 1983\6925), y 27 octubre 1986 /RJ11986\5960) y las que citan. Por eso es extravagante el recurso a la cláusula “*rebus sic stantibus*”, si hay una frustración total del fin del contrato. Ahora bien, la resolución contractual, por incidir en un contrato con prestaciones recíprocas de tracto sucesivo, no tiene efectos retroactivos, pues las realizadas hasta el acaecimiento que legitima par a

pedir la resolución han tenido su propia causa, han cumplido la finalidad perseguida.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 2012 se mantiene en la misma línea. El contrato preveía expresamente que el arrendatario debía dejar la finca al mismo nivel – sin desniveles – previo al inicio de la explotación. El arrendatario realizó obras de restauración pero quedó un desnivel de 14 metros entre la zona explotada y el resto de la finca. El Supremo da la razón a la arrendadora y considera que obligar al arrendatario a hacer lo que fuera necesario para eliminar el desnivel no implicaba una prestación desproporcionadamente costosa a su cargo, esto es, no había onerosidad excesiva de la prestación que no es mas que otra forma de decir que la cláusula *rebus* no resultaba aplicable.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 20102 ( d. Xavier O'Callaghan Muñoz) ,*CUARTO*.- En la última parte del escrito del recurso se hace mención de la cláusula *rebus sic stantibus* que tiene por objeto la revisión, no anulación, del acto o negocio jurídico que ha sufrido un hecho imprevisible posterior a su celebración, no anterior. Así, la abundante jurisprudencia reitera que la alteración posterior de las circunstancias, sea extraordinaria, que provoque un desequilibrio exorbitante, por circunstancias imprevisibles.

Así, la sentencia de 20 noviembre 2009 y la anterior de 25 enero 2007 dicen: *"analizando la aplicabilidad al caso de la cláusula "rebus sic stantibus", dice la sentencia de 23 de abril de 1991 que "la doctrina ha examinado la dificultad extraordinaria sobrevenida en el cumplimiento de la obligación al igual que lo ha hecho la jurisprudencia, al tratar de la posibilidad de construir dentro de nuestro derecho vigente, la cláusula "rebus sic stantibus" como medio de establecer equitativamente el equilibrio de las prestaciones; con cita de las sentencias de 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941, y 5 de junio de 1945, la de 17 de mayo de 1957 establece las siguientes conclusiones en relación con la aplicación de la citada cláusula: A) Que la cláusula "rebus sic stantibus" no está legalmente reconocida; B) Que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los*

*Tribunales; C) Que es una cláusula peligrosa, y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; D) Que su admisión requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles; y E) En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole los modificativos del mismos, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones". Tal doctrina se ha mantenido en posteriores resoluciones de esta Sala -Sentencias, entre otras, de 29 de mayo de 1996, 10 de febrero de 1997, 15 de noviembre de 2000, 27 de mayo de 2002 y 21 de marzo de 2003 ".*

Ninguno de estos presupuestos se da en el presente caso, no fue un hecho imprevisible posterior, sino una discordancia entre realidad registral y extraregistral, que, lejos de ser imprevisible, la sociedad demandante que otorgó la dación en pago, tenía conocimiento de la misma para la que incoó un expediente de mayor cabida.”

## **7. LA DOCTRINA REBUS SIC STANTIBUS EN EL DERECHO INTERNACIONAL.-**

7.1 Evolución histórica de la cláusula rebus sic stantibus : En el siglo XIX “la cláusula tuvo un reconocimiento general” y la pregunta que se formulaba la doctrina era la de determinar si los tratados podían ser resciliados por la voluntad de uno de los Estados contratantes o, si por el contrario, siguiendo el adagio popular, de acuerdo con el cual en derecho todo se deshace como se hace, para dar fin a un tratado perpetuo, o de

larga duración, el acuerdo de voluntades una condición sine qua non . Por lo general, los tratados siempre tienen una cláusula que estipula su duración en forma expresa o tácita. Así, por ejemplo, cuando el objeto del tratado consiste en una obligación de hacer, en el momento en que la obligación se hizo el tratado muere de forma natural. Otros tratados tienen una cláusula en la que las partes se reservan el derecho de denunciarlo. En este último caso podemos preguntarnos qué sucede si un tratado a perpetuidad no tiene cláusula de denuncia. ¿Cómo podría darse por terminado? Parte de la doctrina ha sostenido que no puede haber obligaciones irrenunciables. En este sentido, Rivier afirmaba a finales del siglo XIX que no puede haber obligaciones perpetuas, esto es, un principio generalmente reconocido por el derecho civil moderno y éste lo tomó, a su vez, del derecho romano. De acuerdo con lo anterior no puede haber obligaciones a perpetuidad; en consecuencia, el derecho debe brindar las herramientas necesarias para que esto no suceda. Aquí es donde la cláusula *rebus sic stantibus* entra a tener un rol fundamental en el desarrollo del derecho internacional. De lo anteriormente señalado, podemos concluir en primer lugar que la cláusula es aplicable para resciliar aquellos tratados que fueron firmados a perpetuidad o a término indefinido. A contrario sensu no puede aplicarse a aquellos tratados suscritos a término definido, en la medida en que se estaría violando el principio *pacta sunt servanda* . Sin embargo, se afirmaba que, a modo excepcional, esta cláusula se podría aplicar a aquellos tratados suscritos por un largo período. En segundo lugar, podemos decir que la cláusula es aplicable únicamente a aquellos tratados en los que no se ha previsto una cláusula que estipule la forma como se pueda dar por terminado. Es evidente que si se ha pactado una forma de dar por terminado el tratado, las partes deben ceñirse a lo expresamente estipulado.

Hoy día, el principio *rebus sic stantibus*, en el Derecho Internacional, se rige por el Art. 62 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados del 1969. Según él, si se produjera un cambio fundamental en las circunstancias preponderantes en el momento de la celebración del tratado y ese cambio conlleva un cambio radical de las obligaciones que en virtud del tratado todavía quedan por cumplir, la parte perjudicada puede alegar el cambio para desvincularse del tratado o suspenderlo. La Corte Internacional de Justicia considera que Art. 62 de la Convención de Viena representa derecho consuetudinario, lo cual significa que el Art. 62 de la Convención también tiene vigor para Estados no partes a la Convención.

El miércoles 10 de abril 2013, con los auspicios de la Academia de Ciencias de la República Dominicana, tuvo lugar la disertación de la profesora Dra. Yocasta Valenzuela Arias, experta en Derecho Internacional Público y Privado, la cual versó sobre el tema “La Cláusula Rebus Sic Stantibus, como base para la demanda de modificación o nulidad del contrato entre el Estado Dominicano y la empresa Barrick Gold.”

De indudable interés e importancia nacional e internacional, el tema cobró mayor trascendencia, como apunta la Dra. Valenzuela, con la calificación de “inaceptable” dado al contrato por el Presidente Danilo Medina el pasado 27 de febrero ante el Congreso que había aprobado, en esos términos, la explotación del oro y sulfuro de Pueblo Viejo y la inicua distribución de su rentabilidad y beneficios a favor de la minera.

Explicó la Dra. Valenzuela, que su disertación no tenía otra pretensión que ofrecer una nueva perspectiva jurídica sobre la cual se podría explicar y justificar la demanda del presidente Medina para revisar ese contrato y, si fuere necesaria, una acción del Estado Dominicano dando por extinguido el contrato en virtud de la aplicación de la Cláusula Rebus Sic Stantibus.

Acorde con su origen histórico, que se remonta a los tiempos de los antiguos jurisconsultos romanos y alcanza a Santo Tomás de Aquino “Suma Teológica”, al decir: “Si el precio excede al valor del objeto, sobrepasa la igualdad propia de la justicia siendo de, suyo, injusto e ilícito”, de donde se establece que “si ocurriera alguna cosa” (Rebus Sic Stantibus) que altere lo que las partes se obligaron cumplir (Pacta Sunt Servanda) los contratantes, partiendo del principio de la buena fe, la equidad y la autonomía de las partes, ante una nueva situación o circunstancia extraordinaria no previsible al tratarse de un contrato de “tracto sucesivo” (duración continua), cualquiera de ellas puede pedir la revisión o modificación del contrato para restablecer el necesario equilibrio y la armonía de los intereses envueltos; y si alguna no se adviene y pretende seguir obteniendo ventajas o beneficios excesivos en perjuicio de la otra, esta podría - y debe- perseguir su anulación, invocando esa cláusula sin que se ponga en peligro la cacareada seguridad jurídica que tanto, sin razón, se ha sazonado.

La Cláusula Rebus Sic Stantibus, (Hardship), señala, ha sido ya adoptada de manera expresa en algunos países del Common Law, y en Latinoamérica inclusive, y figura en diversos Acuerdos y Tratados Internacionales como una fórmula conveniente para el mantenimiento de las buenas relaciones comerciales y políticas entre las partes que, de ese modo, no se verían drásticamente afectadas por cambio alguno de circunstancias no previstas (Cláusula de imprevisibilidad).

En los países de Derecho Civil, se han detectado tres actitudes básicas hacia la cláusula rebus sic stantibus. El modelo francés rechaza básicamente la doctrina. En el modelo alemán, rebus sic stantibus es aceptado a través de una construcción jurisprudencial del Código Civil y Comercial. Este es el caso también en Suiza y Brasil. El modelo italiano, donde los códigos expresamente aprueban rebus sic stantibus. Argentina y Uruguay son ejemplos de este modelo. No hay doctrina equivalente de rebus sic stantibus en los países del common law. Sin embargo, por las doctrinas jurisprudenciales construidas de “frustración, imposibilidad e inviabilidad” países del common law han logrado el mismo resultado. En los EEUU ahora se ha codificado (*Un resumen comparado sobre la doctrina de la cláusula rebus sic stantibus puede verse en Aziz T. Saliba (2001), disponible*

*en [http://www.murdoch.edu.au/elaw/issues/v8n3/saliba83\\_text.html](http://www.murdoch.edu.au/elaw/issues/v8n3/saliba83_text.html) (consultado el 5.8.2013).*

## **8. EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LA CLAÚSULA REBUS SIC STANTIBUS**

En cuanto a los efectos jurídicos de la modificación sobrevenida de las circunstancias, podemos decir que, en cuanto al efecto que debe otorgarse a la alteración sobrevenida de las circunstancias tenidas en cuenta por las partes a la hora de contratar, la doctrina y la jurisprudencia oscilan entre la atribución de un efecto resolutorio o extintivo de la relación contractual o un efecto simplemente modificativo, de reajuste o de revisión, aunque la línea general de la jurisprudencia es favorable a la

revisión encaminada simplemente a compensar el desequilibrio de las prestaciones.

## **9. JURISPRUDENCIA**

### **9.1 La jurisprudencia general de los últimos años sobre la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”**

El Tribunal Supremo se inclina por revisar o modificar la originaria equivalencia de las prestaciones atendiendo al principio de conservación, esto es, el contrato se mantiene en su estado original lo que ocurre es que se hacen algunas modificaciones en las prestaciones para adaptarlo a la nueva situación. El Tribunal Supremo ha desarrollado un papel esencial en la configuración de este instrumento jurídico, se ha afirmado su carácter de instrumento para la corrección del desequilibrio interno del contrato.

Lo cierto es que el TS es muy poco proclive a la aplicación de las cláusulas “rebus sic stantibus”. En los últimos años lo ha hecho en muy contadas ocasiones. Por ejemplo, en la sentencia del TS de 20 febrero 2002, en relación con el canon a pagar por parte del titular de un derecho de superficie como consecuencia de la limitación del mismo que se produjo por la reivindicación de una parte de la parcela por el Patrimonio del Estado. También se admitió en la sentencia del TS del 26 julio 1993, en relación con la limitación que afectaba a una finca que había sido donada a un Ayuntamiento con prohibición de enajenarla para usos distintos al deportivo. El TS consideró que tal limitación debía quedar sin efectos al haber transcurrido más de cincuenta años.

Una de las afirmaciones más reiteradas por nuestro alto tribunal hace referencia a la suma cautela con que debe procederse en la aplicación de esta cláusula, dados los grandes peligros que encierra para la seguridad del tráfico jurídico, la cautela exigida por el tribunal supremo en la admisión de esta figura se traduce en la observancia de los requisitos sumamente rígidos para permitir su aplicación.

Hasta el momento, son más numerosas las sentencias que han considerado inaplicable la cláusula “rebus sic stantibus”. Por citar algunos ejemplos relativos al ámbito inmobiliario, sentencias del TS de 25 octubre 2007, de 1 marzo 2007, de 25 enero 2007, de 18 de junio de 2004 o de 22 de abril de 2004. Y la más reciente STS Sala Primera de lo Civil.

Pleno, 820/2013, de 17 de enero, Recurso 1579/2010. Siendo ponente: FRANCISCO MARÍN CASTÁN.

Según reciente Sentencia de la Sala Primera de lo Civil de nuestro Tribunal Supremo la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus en la compraventa de viviendas como causa de resolución del contrato, no es suficiente con la alegación de la crisis económica y la dificultad de obtener financiación por el comprador.

Entiende nuestro Más Alto Tribunal que la aplicación de esta regla rebus sic stantibus en los casos de compraventa de viviendas, basándose en que no se ha obtenido financiación económica para la definitiva compra debido a la crisis económica actual; por sí sola, no es suficiente para ser acogida.

Para que esta regla pueda ser acogida junto a la consabida crisis económica, se deben de poner de manifiesto otros aspectos, como son, la situación económica de los contratantes antes y después del contrato, si la negativa de financiación lo fue de una o de todas las entidades de crédito visitadas, el destino al que iba a ser dirigida la vivienda; si como vivienda habitual o segunda vivienda, etc...

En síntesis y citando literalmente la Sentencia referida "...la posible aplicación de la regla rebus sic stantibus a compraventas de viviendas afectadas por la crisis económica no puede fundarse en el solo hecho de la crisis y las consiguientes dificultades de financiación, sino que requerirá valorar un conjunto de factores, necesitados de prueba".

## **9.2 A TITULO DE EJEMPLO REFERENCIA A ALGUNAS SENTENCIAS SOBRE LA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS**

La Sala Primera del Tribunal Supremo ha dictado la sentencia número 243/2012 en un doble recurso de casación y uno de infracción procesal interpuestos por El Corte Inglés, S.A. y Fapemar, S.A.

El Corte Inglés demandó a Fapemar para resolver el contrato de arrendamiento de un local de negocio situado en Valencia y suscrito el 15 de octubre de 1977, entre la demandada y Galerías Preciados, S.A., en el que se subrogó la empresa de distribución comercial.

El Alto Tribunal estima el recurso de casación formalizado por Fapemar y confirma la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia que desestimó la demanda de El Corte Inglés. Al mismo tiempo, desestima los otros dos recursos interpuestos en esta causa.

En una sentencia, cuyo ponente ha sido el magistrado Román García Varela, la Sala reitera como doctrina jurisprudencial que la posibilidad de revisión de un contrato, con aplicación del principio general de la cláusula llamada «*rebus sic stantibus*», exige los requisitos de: “alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, lo que ha de haber producido por un riesgo imprevisible y la subsidiaridad por no haber otro remedio”.

6.2.1 Tribunal Supremo , Sala de lo Civil S 243/2012 , de 27 de abril de 2012

*Sala de lo Civil*

***SENTENCIA N°: 243/2012***

*Excmos. Sres.:*

***D. Francisco Marín Castán***

***D. José Antonio Seijas Quintana***

***D. Francisco Javier Arroyo Fiestas***

***D. Román García Varela***

***D. Xavier O'Callaghan Muñoz***

---

*En la Villa de Madrid, a veintisiete de Abril de dos mil doce.*

*La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados reseñados al margen, ha visto los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por Fapemar, S.A., representada ante esta Sala por la Procuradora doña María Victoria Hernández Claverie, y, de casación, interpuesto por El Corte Inglés, S.A. representada ante esta Sala por el Procurador don César Berlanga Torres, contra la sentencia dictada, en fecha 29 de febrero de 2008, por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, en el rollo nº 10/2008 dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 1406/2006, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia.*

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- 1º.-** *La Procuradora doña Lorena Layana Daza, en nombre y representación de El Corte Inglés, S.A., promovió demanda de juicio ordinario, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia, contra Fapemar, S.A., en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: «...se declare resuelto el contrato de arrendamiento de local de negocio suscrito el 15 de octubre de 1977 entre Fapemar y Galerías Preciados (y en él que se subrogó El Corte Inglés) por haberse cumplido la condición resolutoria prevista en la cláusula cuarta de dicho contrato. Se condene a Fapemar a estar y pasar por la anterior declaración, procediendo al desalojo inmediato del inmueble objeto del contrato y a poner el mismo a disposición de El Corte Inglés en perfecto estado de conservación y mantenimiento. Se impongan las costas del procedimiento a Fapemar. Subsidiariamente, En el improbable supuesto de que el Juzgado considere que no se dan los requisitos para que opere la condición resolutoria prevista en el contrato de arrendamiento y, por tanto, éste se mantenga en vigor: 1.- se*

*declare que, de acuerdo con los hechos alegados, se ha producido una excesiva onerosidad sobrevenida en la prestación que vincula a El Corte Inglés en el contrato de arrendamiento suscrito con Fapemar de fecha 15 de octubre de 1977. 2.- Conforme al pronunciamiento anterior, se modifique el contrato de arrendamiento, estableciendo como renta a abonar por Fapemar a El Corte Inglés la cantidad de novecientos noventa y cuatro mil setecientos cincuenta y dos euros (994.752 €) anuales, con actualización anual de la renta, en más o en menos, en el mismo porcentaje en el que aumente o disminuya la tarifa que Fapemar establezca para el aparcamiento de vehículos en dicho local, condenando a Fapemar a estar y pasar por esta modificación de la relación contractual, abonando la renta en lo sucesivo conforme a estos criterios. 3.- Se impongan a Fapemar las costas procesales».*

*2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, la Procuradora doña María Esperanza de Oca Ros, en nombre y representación de Fapemar, S.A., se opuso a la misma, y, suplicó al Juzgado: «...dicte en su día sentencia por la que se desestime totalmente la demanda con imposición de costas a la parte actora».*

*3º.- Convocadas las partes a comparecencia previa y, no llegándose a un acuerdo entre las partes, examinadas las cuestiones planteadas y fijados los hechos controvertidos, se propusieron por las partes los siguientes medidos de prueba: a) Por la parte actora: Documental y pericial. Por la demandada: Interrogatorio de parte, documental. Examinadas, admitidas las pertinentes y útiles, se señaló fecha para la celebración del juicio, que tuvo lugar con el resultado que obra en las actuaciones, quedando los autos conclusos para sentencia.*

*4º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia dictó sentencia, en fecha 4 de septiembre de 2007, cuya parte dispositiva dice literalmente: «FALLO: Que desestimando la demanda formulada por El Corte Inglés, S.A. representado por la Procurador doña Lorena Layana Daza, debo absolver y absuelvo a*

*Fapemar, S.A., representado por la Procuradora doña Esperanza de Oca Ros, de las pretensiones contra ellos deducidas en el presente juicio, todo ello, con imposición a la parte actora de las costas originadas en el mismo».*

*5º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Sevilla dictó sentencia, en fecha 29 de febrero de 2008, cuya fallo es del siguiente tenor literal: «I) Estimamos en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación de El Corte Inglés, S.A. contra la sentencia de fecha 4 de septiembre de 2007 dictada en los autos número 1406/06 por el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia. II) Estimamos el interpuesto por Fapemar, S.A. contra la misma resolución. III) Estimamos en parte la demanda y determinamos que la renta que la demandada deberá abonar a la actora en la próxima anualidad será de 721.216 €. IV) Fijamos que la cuantía del procedimiento es de 17.584.000 €.V) Se confirman los restantes pronunciamientos de la sentencia de instancia. VI) No hacemos expresa condena al pago de las costas causadas en ambas instancias».*

**SEGUNDO.- 1º.-** *La Procuradora doña María Esperanza de Oca Ros, en nombre y representación de Fapemar, S.A., con fecha 3 de julio 2008, interpuso recurso de casación y extraordinario por infracción procesal contra la sentencia dictada, en fecha 29 de febrero de 2008, por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, en el rollo nº 10/2008 dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 1406/2006, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia. Asimismo, por la Procuradora doña Lorena Layana Daza, en nombre y representación de El Corte Inglés, S.A., con fecha 15 de septiembre 2008, se ha interpuesto recurso de casación contra la referida sentencia.*

**2º.- Motivos del recurso de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por Fapemar, S.A. :**

**a) Recurso Extraordinario por infracción procesal.** Al amparo del artículo 469.1 2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de los artículos 216, 217.2 y 218, 1 y 2 de la citada Ley.

**b) Recurso de casación.** Al amparo del artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1º) Por violación de los artículos 1091, 1281, 1255 y 1256 del Código Civil e infracción de la doctrina del Tribunal Supremo respecto a los requisitos para la aplicabilidad de la cláusula «rebus sic stantibus» y en particular al requisito de la desproporción exorbitante fuera de todo cálculo. 2º) Por infracción de los artículos 1091, 1281, 1255 y 1256 del Código Civil e infracción de la doctrina del Tribunal Supremo respecto a los requisitos para la aplicabilidad de la cláusula «rebus sic stantibus» y en particular el requisito de la sobrevenencia de circunstancias radicalmente imprevisibles. 3º) Por inaplicación de los artículos 1091, 1281, 1255 y 1256 del Código Civil e infracción de la doctrina del Tribunal Supremo respecto a los requisitos para la aplicabilidad de la cláusula «rebus sic stantibus» y en particular el requisito de la subsidiariedad o ausencia de previsiones de futuro. Y, en el mismo sentido, infracción por inaplicación de la Disposición Transitoria Tercera, apartado C, nº 6, de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 al aplicar la cláusula «rebus sic stantibus» en contra de lo establecido en dicha disposición transitoria.

**3º.- Motivos del recurso de casación interpuesto por El Corte Inglés, S.A.** . 1º) Con cobertura en el artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de lo establecido en el artículo 1204 del Código Civil, así como la doctrina jurisprudencial relativa a la novación extintiva y los requisitos para su aplicación en general y en los casos de arrendamientos rústicos en particular. 2º) por transgresión de los artículos 1281, 1282 y 1285 del Código Civil

**4º.-** El Procurador don Cesar Berlanga Torres, en nombre y representación de El Corte Inglés, S.A., presentó escrito ante esta Sala con fecha 26 de septiembre de 2008, personándose en calidad

*de recurrente-recurrida. La Procuradora doña Isabel Fernández Criado Bedoya, en nombre y representación de Fapemar, S.A., presentó escrito ante esta Sala con fecha 21 de octubre de 2008, personándose en calidad de parte recurrente-recurrida.*

*5º.- La Sala dictó auto, de fecha 10 de noviembre de 2009, cuya parte dispositiva dice literalmente: «1º) Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación, interpuestos por la representación procesal de Fapemar, S.A., contra la sentencia dictada, en fecha 29 de febrero de 2008, por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7ª), en el rollo nº 10/2008 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1406/2006, del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia. 2º) Admitir el recurso de casación, interpuesto por la representación procesal de El Corte Inglés, S.A., contra la sentencia dictada, en fecha 29 de febrero de 2008, por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7ª), en el rollo nº 10/2008 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1406/2006, del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia. 3º) Y entréguese copia de los escritos de interposición del recurso extraordinario por infracción procesal y de los recursos de casación formalizados, con sus documentos adjuntos, a las partes recurridas para que formalicen su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría».*

**TERCERO.-** *1º.- Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña Isabel Fernández-Criado Bedoya (sustituida posteriormente por la Procuradora doña María Victoria Hernández Claverie), en nombre y representación de Fapemar, S.A., formuló oposición al recurso de casación interpuesto por El Corte Inglés, S.A. mediante escrito, de fecha 29 de diciembre de 2009, suplicando a la Sala: «...dicte sentencia desestimando el recurso interpuesto con imposición de costas a la parte recurrente».*

*2º.- Asimismo el Procurador don César Berlanga Torres, en nombre y representación de El Corte Inglés, S.A., se opuso al*

*recurso de casación y extraordinario por infracción procesal interpuesto por Fapemar, S.A. mediante escrito de fecha, 29 de diciembre de 2009, suplicando a la Sala: «...se dicte sentencia por la que se desestimen ambos recursos, con imposición de las costas procesales a la parte recurrente».*

**CUARTO.-** *No habiendo solicitado todas las partes personadas la celebración de vista pública, ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 28 de marzo de 2012, en que tuvo lugar.*

*Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **ROMÁN GARCÍA VARELA,***

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** *El Corte Inglés, S.A. demandó a Fapemar, S.A., por los trámites del juicio ordinario, y alegó la procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio suscrito el 15 de octubre de 1977, entre la demandada y Galerías Preciados, S.A., en el que se subrogó la actora, al haberse cumplido la condición resolutoria prevista en el mismo, según la cual si se rescindiera el derecho de superficie concedido por el Colegio Imperial de Niños Huérfanos de San Vicente Ferrer (en la actualidad, Fundación de la Comunidad Valenciana) a Galerías Preciados, lo mismo ocurriría con el contrato de arrendamiento, al entender la actora que la novación de derecho de superficie producida en el año 2002, supone su extinción y el nacimiento de otro nuevo, lo que determina la aplicación de dicha condición resolutoria respecto al arrendamiento; y, subsidiariamente, solicitó la declaración de que, de acuerdo con los hechos alegados, se ha producido una excesiva onerosidad sobrevenida en la prestación que vincula a El Corte Inglés S.A. con Fapemar S.A. y se modifique*

*el contrato fijando como renta a abonar por la última la suma de 994.752 euros, con actualización anual en más o en menos, en el mismo porcentaje en que aumente o disminuya la tarifa que Fapemar S.A. establezca para el aparcamiento de vehículos en dicho local; a cuyos pedimentos se opuso la demandada.*

*El Juzgado rechazó la demanda y su sentencia fue revocada en grado de apelación por la de la Audiencia, que acogió parcialmente las peticiones del escrito inicial con la determinación de que la litigante pasiva deberá abonar a la actora la cantidad de 721.216 euros en concepto de renta en la próxima anualidad, aceptó el recurso formulado por la demandada y fijó como cuantía del procedimiento la suma de 17.584.000 euros, con la argumentación de que, tras la interpretación del contrato que vincula a las partes, la voluntad de las contratantes era la de que el derecho de arrendamiento se mantuviera mientras Galerías Preciados ostentara el derecho de superficie sobre el solar, y en cuyas obligaciones se subrogó el Corte Inglés, y a partir de estas premisas, colige que, por el contrato de marzo de 2002, no se ha extinguido el primitivo derecho de superficie, ni se han alterado sus condiciones específicas de modo que lo hayan hecho desaparecer, al entender que no estamos ante una novación extintiva, puesto que subsiste el contrato inicial, desde cuya fecha se computan los plazos de duración del derecho de superficie y las partes se limitan a prorrogar la duración del mismo y fijar el nuevo canon con su mantenimiento; y respecto a la concurrencia de los requisitos de la doctrina «rebus sic stantibus», la resolución señala que, después de analizar las obligaciones asumidas inicialmente por las contratantes y los nuevos términos del contrato de marzo de 2002, estima que la gran transformación económica sufrida por España desde 1997 hasta la actualidad ha repercutido sustancialmente en las condiciones pecuniarias del contrato, con la provocación de un desequilibrio entre las prestaciones de las partes, por lo que debe buscarse la estabilidad entre el canon superficiario y el arrendaticio, y en atención a ello, estima que la renta a abonar por la demandada a la actora, por el*

arrendamiento de los sótanos destinados a aparcamiento, será 721.216 euros.

*El Corte Inglés, S.A. ha interpuesto recurso de casación, con cobertura en el artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra la sentencia de segunda instancia; Fapemar, S.A. ha formulado recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, al amparo de los artículos 469.1 2º y 477.2 3º, respectivamente, de esta Ley, frente la misma resolución.*

### **RECURSO DE CASACIÓN DEL CORTE INGLÉS.**

**SEGUNDO.-** *El motivo primero de este recurso acusa la infracción del artículo 1204 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial relativa a la novación extintiva, respecto al derecho de superficie en el año 2002, se desprenden una serie de derechos y obligaciones para las partes, que resultan incompatibles con el régimen jurídico originario procedente del contrato celebrado entre el propietario y la entidad Galerías Preciados en el año 1976, lo que supone la extinción del derecho de superficie, y, consecuentemente del arrendamiento suscrito entre los litigantes.*

*El motivo se desestima.*

*La recurrente se apoya en una valoración de la prueba con conclusiones diferentes a las alcanzadas por la sentencia recurrida, que, tras analizar los hechos que han quedado plenamente acreditados, ha determinado que, mediante la escritura pública del año 2002, tuvo lugar la alteración de elementos que permiten colegir la producción de una novación modificativa, donde la actora se ha limitado a ejercer una serie de derechos, ya reconocidos en el contrato inicial de superficie, pero estas situaciones no pueden ser alteradas a través del recurso de casación, cuya función está limitada a constatar la correcta aplicación de la norma jurídica sustantiva a la cuestión de hecho tal y como fue sentada por el tribunal de instancia, amén de que*

*esta Sala ha declarado que el concepto de novación es objeto de interpretación restrictiva y no puede declararse sólo por medio de presunciones (STS de 29 de abril de 2005 (RC nº. 4129/1998), 11 de julio de 2007 (RC nº. 1980/2000) y 22 de mayo de 2009 (RC nº 425/2004).*

**TERCERO.-** *El segundo motivo de este recurso denuncia la transgresión de los artículos 1281, 1282 y 1285 del Código Civil, con la alegación de que, incluso si no se considerase que la novación del derecho de superficie es extintiva, la sentencia impugnada debió acordar la resolución del arrendamiento, pues de la lectura de la cláusula cuarta del mismo se deduce que las partes no sometían la duración del arrendamiento a la existencia de un derecho de superficie cualquiera, sino de uno concreto concedido a una entidad en particular, Galerías Preciados, de modo que la desaparición de esta entidad y de las características contempladas para atar el contrato de arrendamiento al de superficie ya no concurren y, en cambio, si lo hace la causa de resolución arrendaticia.*

*El motivo se desestima.*

*Es doctrina reiterada de esta Sala que la interpretación de los contratos constituye función de los tribunales de instancia, que debe prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquellos en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario; no se pueden considerar infringidas dichas normas legales cuando, lejos de combatirse una labor interpretativa abiertamente contraria a lo dispuesto en ellas o al derecho a la tutela judicial efectiva, el recurrente se limita a justificar el desacierto de la apreciación realizada por el Juzgador de instancia, con el exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones.*

*En consecuencia, el único objeto de discusión a través del recurso de casación sobre la interpretación contractual, no se refiere a lo oportuno o conveniente, sino a la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico; por ello, salvo en estos supuestos, prevalecerá el criterio del tribunal de instancia, aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o su absoluta exactitud (SSTS de 13 de junio de 2011, RC n.º 1008/2007; 4 de octubre de 2011).*

*Ninguno de los defectos descritos son apreciados en la respuesta ofrecida por la Audiencia, la cual considera plenamente acreditado que el elemento esencial del contrato de arrendamiento, la existencia del contrato de superficie sobre un solar con unas condiciones generales, subsiste sin que se haya producido una alteración sustancial.*

### **RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL DE FAPEMAR, S.A.**

**CUARTO.-** *El recurso extraordinario por infracción formulado se estructura en tres apartados, en el primero y el segundo se aduce la vulneración de los artículos 216, 217.2, 218.1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en el tercero, otra vez, la conculcación del artículo 218.2 de este ordenamiento.*

*Las cuestiones planteadas en los apartados se examinan conjuntamente por su unidad de planteamiento.*

*Esencialmente, la recurrente manifiesta que las razones observadas por la Audiencia para la determinación de la nueva renta, se fundan en circunstancias no alegadas por las partes y, también, señala que la desproporción entre el canon superficiario y la renta anual con el canon y la renta actual no ha sido valoradas correctamente por la sentencia de apelación conforme a los elementos probatorios aportados y cuando la decisión judicial considera demostrada la existencia de un desequilibrio en las*

*prestaciones por particularidades como «la gran transformación que ha sufrido España desde 1977» o «el éxito comercial» de la zona donde está situado el inmueble, incide en una incorrecta valoración de la prueba.*

*En definitiva, la parte recurrente achaca a la sentencia de instancia infracciones relativas a las normas procesales reguladoras de las sentencias y defectos en la valoración probatoria.*

*Los motivos del recurso se desestiman.*

*La exigencia constitucional de motivación no impone una respuesta pormenorizada, punto por punto, a cada una de las alegaciones de los litigantes, sino que la respuesta judicial esté fundada en Derecho y que se anude con los extremos sometidos por las partes a debate (STC 101/92, de 25 de junio), de manera que sólo una motivación que, por arbitraria, deviniese inexistente o extremadamente formal, quebrantaría el artículo 24 de la Constitución (STC 186/92, de 16 de noviembre).*

*La motivación de la resolución nada tiene que ver con el acierto o desacierto de la argumentación y procede distinguir, en relación con la valoración probatoria, la falta de motivación o la motivación insuficiente -situada en el requisito procesal y exigencia constitucional de la motivación- del error en la valoración de la prueba, que es un tema ajeno a aquéllas (SSTS de 31 de enero de 1912, 9 de marzo de 2010 y 8 de julio de 2009).*

*Desde la óptica del contenido de los dos párrafos precedentes, la sentencia impugnada cumple la exigencia de motivación impuesta por el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*En realidad, la argumentación del motivo está fundada en los diversos resultados que se obtendrían con una valoración probatoria diferente a la expresada por la sentencia recurrida,*

*donde fue examinada la documental obrante en las actuaciones y, asimismo, realizado su análisis conjunto para alcanzar soluciones concretas; frente a ello, la recurrente insiste en que no se han apreciado adecuadamente los diferentes medios por ella aportados, lo que ha llevado a la Audiencia no solo a respuestas no ajustadas a la realidad, sino, además, a entender como acreditados hechos que no fueron objeto de comprobación; en definitiva, el motivo queda centrado en una defectuoso tratamiento probatorio, que, sin embargo, no revela la supuesta falta de motivación en la que se sustenta.*

*La falta de motivación y la vulneración del principio dispositivo aludidas por la recurrente en relación con los argumentos ofrecidos por la sentencia, se asientan en la discrepancia con las conclusiones de la Audiencia para fijar una nueva cantidad de renta y, asimismo, la alegación de un error en la valoración probatoria, cuando, para ello, es preciso concretar qué medio acreditativo ha sido vulnerado y en relación a cual de los preceptos reguladores de la prueba se ha producido la infracción, lo que no se efectúa en los motivos, donde siquiera se cita un precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre esta materia.*

*Esta Sala ha declarado con reiteración que la valoración probatoria solo excepcionalmente tiene acceso a su examen, a través del recurso extraordinario por infracción procesal, si existe un error patente o arbitrariedad o se ha producido la infracción de una norma tasada de valoración de prueba y, todo ello, con cobertura en el artículo 469.1 4º de la referida Ley (aparte de otras, SSTS de 30 de junio y 6 de noviembre de 2009).*

*En definitiva, la recurrente alude a la falta de motivación, la vulneración del principio dispositivo y la omisión de congruencia, que tampoco es apreciada al existir correlación o armonía entre las pretensiones de los litigantes oportunamente deducidas en el pleito y el fallo de la sentencia, para ofrecer soluciones relativas a un aumento de la renta inferior al solicitado por la demandante, a un error en la valoración de la prueba sin la determinación del*

*precepto que permita conocer sobre que medio probatorio se ha producido el error o si se ha vulnerado una norma tasada de valoración probatoria.*

### **RECURSO DE CASACIÓN DE FAPEMAR, S.A. .**

**QUINTO.-** *Los tres motivos de este recurso -el primero, acusa la infracción de los artículos 1091, 1281, 1255 y 1256 del Código Civil y la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto a los requisitos necesarios para la aplicabilidad de la cláusula «rebus sic stantibus», contenida en las sentencias de esta Sala de 1 de marzo de 2007, 18 de enero de 1996, 4 de febrero de 1994, 24 de junio de 1993 y 8 de julio de 1991, que requiere una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes en el de celebración, una desproporción exorbitante de las prestaciones que ello acontezca con la sobrevenida de circunstancias imprevisibles y que se carezca de otro medio para remediar el perjuicio o ausencia de previsiones revisorías de futuro, con la negativa de que se haya producido una «desproporción exorbitante fuera de todo cálculo», pues el canon superficiario, en la fecha de celebración del contrato, no es el indicado por la sentencia; el segundo, denuncia la transgresión de idénticos preceptos y de la jurisprudencia en relación con el requisito de la «sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles», pues el hecho de la efectividad de un notable incremento del coste de la vida no puede calificarse de circunstancia imprevisible; y el tercero, aduce la infracción de los artículos 1091, 1281, 1255 y 1256 del Código Civil y la Disposición Transitoria tercera, apartado c), número 6, y de la regla 6a, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y de la doctrina antes citada en lo concerniente al requisito de la subsidiariedad o ausencia de previsiones de futuro, pues en el caso existe una cláusula de revisión contractual y un mecanismo legal para la actualización de la renta- se examinan conjuntamente por su unidad de planteamiento y se estiman.*

*La recurrente ha alegado que la Audiencia, con vulneración de los preceptos del Código Civil, que consagran el principio de autonomía de la voluntad de las partes, y la interpretación literal del contrato donde se plasma una cláusula de actualización de la renta, ha aplicado la cláusula «rebus sic stantibus», para dar un alcance y un contenido al convenio distinto a la voluntad de las partes contenida en la relación que les une, sin que concurran las circunstancias extraordinarias exigidas por la jurisprudencia de esta Sala, que permite su aplicación y, con ello, la alteración de un elemento esencial en el concierto suscrito por las partes, cual es la determinación de la cuantía de renta a la que debe hacer frente el arrendatario.*

*Los presupuestos exigidos por la jurisprudencia de esta Sala, para llevar a cabo una revisión de un contrato en aplicación del principio general contenido de la cláusula «rebus sic stantibus», aluden a una alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción que ha de ser exorbitante entre las prestaciones de las partes, que se produjo por un riesgo imprevisible y, por último, la subsidiaridad por no haber otro remedio (SSTS de 20 de noviembre de 2009 y 21 de febrero de 2012); si tienen lugar todas estas circunstancias, la aplicación de la referida cláusula no producirá la extinción del contrato, sino a su modificación.*

*La sentencia traída a casación considera que el desequilibrio de las prestaciones se aprecia por la gran transformación económica sufrida por España desde que se firmó el contrato en 1977 hasta la actualidad, así como por la larga duración del contrato de arrendamiento; expone el beneficio mutuo de las actividades comerciales que ejercen ambas partes, el aumento del volumen de negocio y el éxito comercial que ha sufrido la zona donde se encuentra el aparcamiento arrendado; y, en base a estos argumentos, califica las estipulaciones de actualización de la renta contenidas en el contrato como obsoletas y estima que, dada la modificación operada en el contrato de superficie entre la demandante y la propietaria del suelo, con un*

*importante aumento del canon superficiario, aparece un desequilibrio entre sus prestaciones que le faculta para alterar la obligación principal del arrendatario, como es el pago de la renta.*

*Sin alterar estos elementos que han quedado probados (la transformación económica del país, el mayor canon a que debe hacer frente el superficiario y el aumento del volumen de negocio), la recurrente considera que ninguno de ellos constituye alguno de los presupuestos exigidos para la aplicación de la cláusula «rebus sic stantibus».*

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

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

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

**SEXTO.-** *Como consecuencia de lo razonado, al estimarse fundado el recurso de casación, de conformidad con lo establecido en el artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe casarse la resolución recurrida y resolver sobre el caso y declarando lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la contradicción jurisprudencial, lo que se traduce en la confirmación de la sentencia de primera instancia, con la desestimación de la demanda.*

*Además debe reiterarse como doctrina jurisprudencial que la posibilidad de revisión de un contrato con aplicación del principio general de la cláusula «rebus sic stantibus» exige los requisitos de alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, que ha de haberse producido por un riesgo imprevisible y la subsidiaridad por no haber otro remedio.*

**SÉPTIMO.-** *En cuanto a las costas, procede imponer a la parte actora las de la primera instancia, sin hacer especial imposición de las costas de la apelación.*

*Las costas derivadas del recurso de casación formalizado por El Corte Inglés S.A., se imponen a esta parte, al haber sido íntegramente desestimado.*

*Las costas del recurso extraordinario por infracción procesal se imponen a la parte que lo ha formalizado, Fapemar S.A., mientras que las derivadas del recurso de casación formalizado por Fapemar S.A., no se imponen a ninguna de las*

*partes, todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

*Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.*

## **FALLAMOS**

*Debemos acordar lo siguiente:*

*1º.- La desestimación del recurso de casación formalizado por El Corte Inglés S.A., contra la sentencia dictada el veintinueve de febrero de dos mil ocho por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, en el rollo de apelación número 10/2008.*

*2º.- La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal formalizado por Fapemar S.A. contra dicha sentencia.*

*3º.- La estimación del recurso de casación formalizado por Fapemar S.A. contra la mentada sentencia, que queda sin efecto y, en su lugar confirmamos la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia en fecha 4 de septiembre de 2007.*

*4º.- Reiterar como doctrina jurisprudencial que la posibilidad de revisión de un contrato, con aplicación del principio general de la cláusula «rebus sic stantibus», exige los requisitos de alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, lo que ha de haber producido por un riesgo imprevisible y la subsidiaridad por no haber otro remedio.*

*5º.- La imposición a El Corte Inglés de las costas causadas en la primera instancia y las derivadas del recurso de casación por ella formalizado; la imposición a Fapemar, S.A. de las costas*

*procesales del recurso extraordinario por infracción procesal por ella formalizado, sin hacer especial pronunciamiento de las causadas en la apelación y en el recurso de casación.*

*Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.*

*Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. **Francisco Marín Castán; José Antonio Seijas Quintana; Francisco Javier Arroyo Fiestas; Román García Varela; Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Román García Varela**, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.*

[Sentencia nº 820/2013 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 17 de Enero de 2013](#)

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA. RESOLUCIÓN DE CONTRATO. **REBUS SIC STANTIBUS**. El litigio causante de los presentes recursos versa sobre la resolución de un contrato de compraventa de vivienda a instancia del comprador por imposibilidad de obtener financiación para pagar la parte del precio más el correspondiente IVA estipulada para el momento del otorgamiento de escritura pública y entrega de la vivienda. El régimen de los arts. 1182 a 1184 CC , referido a la pérdida de la cosa debida como causa de extinción de la obligación de entregarla, y a la liberación del deudor cuando este lo sea de una obligación de hacer y la prestación resultare legal o físicamente imposible, se compadece mal con los hechos litigiosos y con la pretensión de los demandantes-reconvenidos: lo primero, porque la obligación de estos no era la de entregar una cosa determinada, hipótesis del art. 1182 CC , ni tampoco una obligación de hacer, hipótesis del art. 1184 del mismo Código , sino la de pagar una suma de dinero, siendo el dinero una cosa genérica sujeta a la regla de que el género nunca perece; y lo segundo, porque lo verdaderamente pretendido en la demanda inicial no era tanto una liberación de la obligación de los compradores de pagar

el precio subsistiendo la de la vendedora de entregar la cosa cuanto un desistimiento del contrato, por más que se calificara de resolución y se invocara el art. 1124 CC , por circunstancias sobrevenidas consistentes, en esencia, en la imposibilidad de obtener financiación. Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal. Se **estima** el recurso de casación.

- [Sentencia n° 1059/2000 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 17 de Noviembre de 2000](#)

CONTRATO DE SUMINISTRO. INCUMPLIMIENTO. DAÑOS Y PERJUICIOS. Los requisitos que la jurisprudencia exige para aplicar la cláusula "**rebus sic stantibus**", deben necesariamente acreditarse en forma racionalmente contundente y decisiva. En primera instancia se desestima demanda. Se **estima** en parte apelación. Se desestima casación.

- [Sentencia n° / de TS, Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo, 14 de Enero de 2002](#)

PROCEDIMIENTO. CONVENIO. INCUMPLIMIENTO. **REBUS SIC STANTIBUS**. Se reclama contra la sentencia que **estima** parcialmente el recurso interpuesto contra el acuerdo del Ayuntamiento, el que se anula, se declara la inadmisibilidad del recurso en cuanto a la petición de abono de las cantidades derivadas de la expropiación. En los procedimientos de revisión de oficio, se condiciona el examen de fondo de la cuestión suscitada a la previa tramitación del procedimiento adecuado por la Administración autora del acto sujeto a revisión, de tal modo que omitido el procedimiento adecuado, lo procedente no es que la Jurisdicción entre a examinar la posible existencia de razones justificadoras de la resolución, sino condicionar este examen a la previa tramitación del procedimiento previsto para la revocación del acto declarativo del derecho o para la resolución por incumplimiento del correspondiente convenio administrativo. No se hace lugar al recurso de casación.

☞ Sentencia Favorable a: Recurrido

- [Sentencia n° 1045 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 19 de Noviembre de 1994](#)

CONTRATO DE SUMINISTRO. ENERGÍA ELÉCTRICA. INTERPRETACIÓN. Se aprecia que la entidad recurrida ha infringido la ley del contrato o contratos concertados con la recurrente, quebrantando su obligatoriedad y faltando a lo que en defecto de pacto, mandan la buena fe, el uso y la ley, y al proceder unilateralmente en el cumplimiento del contrato. Por ello, los suministros que quebrantan lo convenido deben cesar. Así como debe reintegrarse al cumplimiento del contrato según lo pactado, el uso y la ley, y sin tergiversar los pactos con interpretaciones arbitrarias, ni restringir los efectos que naturalmente se derivan del modo con que los contratantes explicaron su voluntad y contrajeron sus obligaciones, como manda el artículo 57 del Código de comercio. Es inaplicable al supuesto contemplado la doctrina de la llamada cláusula "**rebus sic stantibus**", al no ser en modo alguno imprevisibles las modificaciones en el contenido de las prestaciones, ni en modo alguno extraordinarias, ni exorbitantes. Se **estima** la demanda y parcialmente la apelación. Se hace lugar al recurso de casación.

☞ Sentencia Favorable a: Recurrido

- [La Audiencia reconoce que la anterior junta del Grupo cogestionó el Centro Asturiano](#)

El fallo a favor de la fusión reprocha el encargo de auditorías tres años después del acuerdo y niega cambios importantes en la situación del club de Mareo

...Además, encuentra razonable la **estimación** sobre el valor de los terrenos en la parroquia de ... existen motivos para aplicar la cláusula «**rebus sic stantibus**», relativa a la anulación de ...

- [Sentencia de Audiencias Provinciales, 5 de Febrero de 2002](#)

CONTRATO. **REBUS SIC STANTIBUS**. La parte apelada ha alegado al oponerse al recurso su inadmisibilidad por no expresarse en el escrito de preparación del mismo los pronunciamientos de la sentencia que se recurren. El escrito de preparación no es especialmente preciso, pero indica que se recurre la sentencia "por considerar no ajustado a derecho el Fallo de la misma por lo que una interpretación racional del escrito lleva a **estimar** que con el mismo se combate el entero fallo y por tanto todos los pronunciamientos que en el mismo se contienen. Si se produjo tal divergencia entre ejecución y pacto contractual fue por un acto voluntario de la parte demandada, nacido de su propósito de beneficio y

propiciado -pero no determinado imperativamente- por el nuevo marco normativo, y no es fruto, por tanto, de la concurrencia de un hecho externo y extraordinario, ajeno a la voluntad o capacidad de control de los litigantes, por lo que no nos hallamos ante un supuesto de aplicación de la doctrina jurisprudencial relativa a la cláusula **rebus sic stantibus**". Se **estima** parcialmente el recurso de apelación.

- [Sentencia nº 399/2007 de TSJ Cantabria \(Santander\), Sala de lo Social, 27 de Abril de 2007](#)

SALARIO. DIFERENCIA SALARIAL. El incremento salarial que venía percibiendo el actor se corresponde con la condición más beneficiosa, que no ha sido neutralizada por el nuevo Convenio Colectivo y que no puede ser extraída del nexo contractual que une a las partes por decisión unilateral, ni de aplicación en consecuencia la clausula **rebus sic stantibus**. En primera instancia se **estima** la demanda. Se desestima la suplicación.

☞ Sentencia Favorable a: Trabajador

- [Sentencia nº 48/2003 de AP A Coruña, Sección 1ª, 6 de Febrero de 2003](#)

PENSIÓN ALIMENTICIA. CONVENIO. MODIFICACIÓN. REQUISITOS: Para que proceda la modificación de las medidas reguladoras de la crisis familiar se requiere la acreditación plena de la alteración real y efectiva de alguna o algunas de las circunstancias que fueron presupuesto de la anterior regulación de las medidas, y la ponderación de la variación, que determinen una sustancial alteración que provoque unas consecuencias jurídicas distintas a aquella que en su momento se tuvieron en cuenta; se trata en definitiva de la concreción, en la esfera de los efectos de las crisis matrimoniales del principio jurídico "**rebus sic stantibus**". Se **estima** parcialmente la demanda y se **estima** parcialmente la reconvencción. Se desestima la apelación.

☞ Sentencia Favorable a: Esposa

- [Sentencia nº 878/2004 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 30 de Julio de 2004](#)

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO. INCUMPLIMIENTO. **REBUS SIC STANTIBUS**: La aplicación de la cláusula "**rebus sic stantibus**" requiere la concurrencia de situaciones extraordinarias sobrevenidas e imprevisibles al momento del cumplimiento del contrato, causante de una desproporción exorbitante de las prestaciones, que permitiese su resolución unilateral. En primera instancia se **estima** parcialmente la demanda. Se desestima la apelación. Se desestima la casación.

☞ Sentencia Favorable a: Arrendador, Recurrido

- [Sentencia nº 367/2005 de AP Barcelona, Sección 12ª, 2 de Junio de 2005](#)

DIVORCIO. PENSION COMPENSATORIA. TEMPORALIDAD. Es una institución cuya finalidad es evitar que las consecuencias negativas desde el punto de vista patrimonial que se derivan normalmente de la quiebra de la vida en común, graviten de forma desproporcionada y desequilibrada sobre uno de los miembros de la pareja, como consecuencia de la diferente situación en que se encuentran a raíz de las diferentes posiciones ostentadas durante el tiempo que duró la vida en común, tanto en el desempeño de trabajos subordinados al bienestar familiar como a la formación de un patrimonio privativo, así como evitar situaciones contrarias a principios de equidad o a criterios de una mínima solidaridad postconyugal. E Siendo así, no se atisba razón social alguna que conduzca a la inexorabilidad de un plazo a fijar para la pensión compensatoria, plazo que, además, obligaría a adivinar ex ante la cesación de la situación de desequilibrio, cuando la Ley ofrece, mecanismos suficientes para modular una situación que se fija **rebus sic stantibus**. En priemra instancia se **estima** la demanda. Se desestima la apelación.

☞ Sentencia Favorable a: Pensionado

[Sentencia nº 530/2007 de AP Madrid, Sección 21ª, October 30, 2007](#)

COMPRAVENTA. VENTA DE COSA FUTURA. En el presente caso no se lleva a cabo una aplicación de la cláusula "**rebus sic stantibus**" sino una interpretación de la estipulación contractual inserta en la publicidad: "televisor de las mismas características". Y, en este extremo, se comparten los atinados argumentos del Juzgado de instancia que le llevan a considerar que el televisor entregado al demandante es "de las

mismas características" que el comprado en su día, aunque no tenga el "PIP". Quizás tuviera que haberse practicado una prueba pericial para constar esa importancia crucial del PIP en un televisor. Pero no se ha practicado. En primera instancia se **estima** la demanda. Se desestima la apelación.

☞ Sentencia Favorable a: Comprador

- [Sentencia nº 360/2010 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, June 01, 2010](#)

ARRENDAMIENTO. DAÑOS Y PERJUICIOS. INDEMNIZACIÓN. La inviabilidad de la prestación por desaparición de la falta de interés en la misma del arrendatario se debe a que ambas partes elevaron a la categoría de causa contractual la unión de ambos locales para unirse en una única unidad locativa, como se especificó en el contrato mediante la expresión de la finalidad y la obtención de las correspondientes licencias, lo que el recurrente conoce en el momento en que se dicta sentencia **estimando** la pretensión deducida en su contra por parte de la Comunidad de vecinos en la que se insertan los locales, con la consiguiente devolución de la posesión entregada con dicha finalidad, sin poder haber disfrutado del local afectado por el vínculo arrendaticio, dado que no pudo abrir su negocio. Las partes previeron en la estipulación novena que para perfeccionar el contrato el Ayuntamiento o el organismo competente otorgara las licencias pertinentes de obras, actividad, apertura o cualquier otro permiso o autorización que fuera necesario para poder realizar la actividad de supermercado en el inmueble objeto del contrato y esta cláusula la interpreta la sentencia en el sentido de que la autorización se ampliaba también a la obtención del permiso de la Comunidad, "porque solo así podía cumplirse con lo pactado" de dedicarlo a esta actividad, que es la finalidad del contrato de arrendamiento. Se **estima** la casación.

... a tales casos de la cláusula "**rebus sic stantibus**". Argumenta la parte recurrente ...

☞ Sentencia Favorable a: Recurrente

- [Sentencia de AP Guipúzcoa, Sección 2ª, May 17, 2001](#)

PENSION COMPENSATORIA. EXTINCION. Por otra parte, y dada su naturaleza, la dogmática actual entiende que la pensión compensatoria no es una renta absoluta e ilimitada en el tiempo, una renta vitalicia, debiendo conectarse con la posibilidad de rehacer la vida y conseguir un status económico autónomo para el cónyuge con derecho a su percibo, teniendo en cuenta la edad, cualificación profesional, años de matrimonio y demás circunstancias contempladas en el artículo 97 CC. Se trata, pues, de un derecho relativo y circunstancial, por cuanto dependerá de la situación personal, familiar, laboral y social del beneficiario; y un derecho condicional, puesto que una modificación de las concretas circunstancias en que la pensión fue concedida -de modo análogo- a la cláusula **rebus sic stantibus** puede determinar su modificación o su supresión. En primera instancia se **estima** parcialmente la demanda. Se **estima** la apelación.

☞ Sentencia Favorable a: Pensionista

- [Sentencia de TS, Sala 1ª, de lo Civil, March 14, 1987](#)

Los contratos una vez perfeccionados, por razones de equilibrio en las prestaciones que trascienden a la causa de los mismos son inalterables según el aforismo «pacta sum servanda», inalterabilidad que acaso por motivos excepcionales pueda tener alguna salvedad, como es la de la cláusula «**rebus sic stantibus**», pero que no sufre la menor erosión por el hecho de que «ex lege» asuma un órgano de la Administración Pública el nexo obligacional resultante de un contrato suscrito por un Ente al que ya la Jurisprudencia tiene calificado como no perteneciente a la Administración Pública. Aunque el Colegio Oficial de Arquitectos ostente la representación de los profesionales integrados en él, esta representación no puede, obviamente, mermar ni menos aún extinguir los derechos propios de los colegiados que permanecen inalterables.

... oportunos, dictar sentencia por la que, **estimando** cualquiera de las excepciones planteadas, se ...

- [Sentencia nº 257/2005 de AP Albacete, December 14, 2005](#)

IMPAGO DE PARTE DEL PRECIO. CONTRATO DE EJECUCION DE OBRA. INVARIABILIDAD. Aunque se pacte un precio unitario para las obras de construcción, este principio de invariabilidad del precio

tiene la excepción que prevé el último inciso del art. 1593 del Código Civil , para cuando se produzca efectivo aumento de obra, que debe contar con la autorización de la propiedad, lo que equivale a consentimiento tanto anterior o posterior, mediante su aprobación y puede ser expreso o tácito y no hace preciso la aplicación de la cláusula "**rebus sic stantibus**". Se **estima** la demanda. Se desestima la apelación.

☞ Sentencia Favorable a: Arrendador

- [Auto nº 85/2011 de Tribunal Constitucional, June 07, 2011](#)

Inadmite a trámite la cuestión de inconstitucionalidad 8173-2010, planteada por la Sala de lo Social de la Audiencia Nacional en relación con diversos preceptos del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público.

... de 2010, manifestando en el mismo que no **estimaba** procedente el planteamiento de la cuestión de ... aplicativo de la denominada cláusula **rebus sic stantibus**, se está refiriendo exclusivamente ...

- [Sentencia nº 97/2001 de AP Zaragoza, February 21, 2001](#)

COMPRAVENTA. RESOLUCIÓN. La resolución o atemperamiento del precio de la venta en atención a la aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus** exige, una atención particularizada de cada caso concreto, debiéndose apreciar una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplirse el contrato en relación a las previstas al tiempo de su celebración, tratándose por tanto de circunstancias imprevisibles por completo y que vienen a actuar aportando una desproporción inusitada y exorbitante, fuera de todo cálculo, que aniquilan el necesario equilibrio de las prestaciones. En primera instancia se **estima** la demanda. Se desestima el recurso de apelación.

- [Sentencia nº 75/2000 de AP Jaén, February 15, 2000](#)

CONPRAVENTA DE TRACTO ÚNICO. ALEGACIÓN DE LA CLAÚSULA "**REBUS SIC STANTIBUS**". No se han generado los supuestos necesarios para la aplicabilidad de tal doctrina, al no haberse producido alteraciones extraordinarias, sobrevenidas e imprevisibles al momento de cumplimiento del contrato causantes de una desproporción exorbitante de las prestaciones. No ha existido esa alteración imprevisible en el precio del aceite, a pesar de lo cual la demandada pretende liquidar sin respetar ese precio mínimo pactado, por lo que al tratarse de una compraventa de tracto único, no pueda ser aplicada la "**rebus sic stantibus**". En primera instancia se **estima** la demanda y se declara que la liquidación final de la campaña de aceite 1996/97 debe realizarse conforme a la presentada por la actora y en consecuencia, se condena a la demandada a abonar la cantidad de 39.600.925 pts más los intereses legales, así como las subvenciones dejadas de percibir en relación a los 47.529 Kgs de aceituna no reflejados en la certificación y con costas a la parte demandada. Se desestima la apelación de la demandada y se confirma la sentencia; con costas.

☞ Sentencia Favorable a: Vendedor

- [Sentencia nº 8/1999 de AP Navarra, January 21, 1999](#)

SEPARACIÓN MATRIMONIAL. Sabemos perfectamente lo que queríamos decir, y es obvio, que no quisimos vincular la duración del plazo a la culminación del proceso de rehabilitación del edificio. Sabemos que las sentencias deben ser "...claras, precisas y congruentes". Sencillamente, si hubiéramos querido vincular la "perdurabilidad en la atribución de la facultad de uso de la vivienda" a la finalización de proceso de reforma del inmueble del que es propietaria la demandante, así lo hubiéramos dicho. No lo hicimos así, y al fijar la posibilidad de "prolongación extraordinaria" del plazo de dos años, en base a la concurrencia de "circunstancias imprevistas debidamente justificadas que hagan extraordinariamente dificultoso el desalojo", deliberadamente utilizamos la expresión normativa que puede leerse en el párrafo 3º de la Ley 493 del Fuero Nuevo, cuando regula en el mismo la operatividad de la conocida cláusula "**rebus sic stantibus**". Se **estima** la apelación.

- [Sentencia nº 1788/2011 de TSJ Andalucía \(Granada\), Sala de lo Social, July 06, 2011](#)

CONFLICTO COLECTIVO. El Tribunal Supremo concluye en definitiva que la teoría únicamente cabría aplicarla, restrictivamente y

concurriendo muy precisas exigencias, cuando se tratase de obligaciones derivadas del contrato de trabajo, pero nunca cuando las obligaciones han sido pactadas en Convenio Colectivo, pues la cláusula "**rebus sic stantibus**" es impredecible de las normas jurídicas y el pacto colectivo tiene eficacia normativa ex art. 37 CE, e incluso, tratándose de condición individual de trabajo, la citada cláusula **rebus sic stantibus** habría de invocarse como causa justificativa de la modificación en el procedimiento previsto en el art. 41 ET, pero nunca alcanzaría a justificar la supresión o modificación por unilateral voluntad de la Empresa. Se **estima** la demanda.

☞ Sentencia Favorable a: Demandante

[Sentencia nº 308/2011 de AP Burgos, Sección 2ª, July 12, 2011](#)

ACCIÓN DE DIVORCIO CONTENCIOSO. Presupuestos fundamental para la determinación de la procedencia de la pensión compensatoria y su cuantía es el hecho de la presencia de tal desequilibrio patrimonial al momento de la ruptura matrimonial **rebus sic stantibus**, debiendo entrar en consideración la valoración de las circunstancias económicas y personales de los cónyuges a esa fecha y no otra, con independencia de las expectativas de futuro porque como tales expectativas, pueden cumplirse o no. Situación esta de la que toma conciencia el legislador y así la previsión de un procedimiento especial para la posibilidad de modificar tales medidas derivadas de los procesos de separación y/o divorcio en la línea también arriba descrita. Se **estima** la apelación.

☞ Sentencia Favorable a: Demandante

- [Auto de TS, Sala 4ª, de lo Social, March 16, 2011](#)

..., sobre conflicto colectivo, que **estimaba** la pretensión formulada. SEGUNDO.- Dicha ... de la misma, en aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus**. SEGUNDO.- El artículo 217 de la

- [Sentencia nº 1392/2008 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, January 15, 2008](#)

CONTRATOS MERCANTILES. CONTRATO DE DISTRIBUCION. COMPENSACION POR CLIENTELA. De todo lo dicho se desprende que, en los casos de extinción de un contrato de concesión o distribución, la compensación por clientela y la aplicación analógica de la idea

inspiradora del art. 28 de la Ley del Contrato de Agencia no pueden obedecer a criterios miméticos o de automatismo. Lejos de ello, como la jurisprudencia viene reiterando sin fisuras, el demandante que pretenda aquella compensación habrá de probar la efectiva aportación de clientela y su potencial aprovechamiento por el concedente, del mismo modo que corresponderá a los tribunales ponderar todas las circunstancias del caso, como en especial sería la integración o no del concesionario en una red comercial que aproxime significativamente su posición a la del agente. En primera instancia se **estima** parcialmente la demanda. Se **estima** la apelación. Se desestima la casación.

..., hoy pacífica, de la cláusula **rebus sic stantibus** como remedio equitativo al ...

☞ Sentencia Favorable a: Demandado

- [Sentencia nº 481/2005 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, June 17, 2005](#)

PROPIEDAD HORIZONTAL. El plazo de caducidad previsto en el art. 16.4º LPH rige para los acuerdos de las Juntas que entrañen infracción de preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la Comunidad. La nulidad absoluta del art. 6.3 CC sólo es aplicable a los contrarios a la moral o al orden público o cuando proceda por constituir fraude de ley. La doctrina de la cláusula "**rebus sic stantibus**" se aplica a las relaciones obligatorias, cuando se trata de contratos de tractu sucesivo o que dependen de un hecho futuro. Esta no es aplicable a situaciones en que a la entidad le corresponde, con arreglo al título constitutivo y estatutos de la comunidad, una cuota de participación que delimita su contribución a los gastos comunes. Se **estima** la demanda. Se rechaza el recurso de Apelación. No se hace lugar al recurso de casación.

- [Sentencia nº 77/2012 de AP Valladolid, Sección 3ª, February 23, 2012](#)

COMPRAVENTA. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. No estamos en absoluto con la sentencia dictada por la Jueza de Instancia. Y no lo estamos y accedemos a lo solicitado en demanda por las siguientes consideraciones: a) Desconocemos con qué dinero iba a

comprar la demandada el despacho. No sabemos si el dinero destinado a la compra lo tenía ahorrado o de dónde lo pensaba obtener. b) No ha acreditado dónde trabajaba con anterioridad a quedarse en el paro. c) Desconocemos cual es la profesión de la demandada. Si compró un despacho profesional presumiblemente sería para ejercer su profesión. Luego es indiferente que haya sido despedida. d) Desconocemos todas las circunstancias que rodean a Doña Eulalia y que según ella, le impiden comprar el despacho. Sólo sabemos que cobra el paro, pero el estar en el paro no es motivo por sí sólo para ser invocado como cambio de circunstancias para la compra de un despacho profesional. e) La doctrina "**rebus sic stantibus**" debe ser de aplicación cautelosa y a los contratos de larga duración. No produciéndose ésta circunstancia en los contratos de compraventa. f) Si las circunstancias producidas por la crisis económica se hace dificultoso para el comprador, esas circunstancias son igualmente penosas para el promotor. Se **estima** la apelación.

☞ Sentencia Favorable a: Recurrente

- [Sentencia nº 58/2011 de Audiencia Nacional - Sala de lo Social, March 30, 2011](#)

CONFLICTO COLECTIVO. Estas afirmaciones se ven corroboradas por diversos precedentes de esta Sala, sentados no sólo en la sentencias que acaban de citarse, sino en otras muchas. En efecto, si bien excepcionalmente se ha contemplado la incidencia de circunstancias sobrevenidas en las condiciones de trabajo pactadas colectivamente, en tales casos no se ha entrado a resolver el tema planteado por inexistencia de datos de hecho que lo consintieran; o bien se accedió a la pretensión, no por aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus**, sino por la desaparición del presupuesto sobre el que se asentaba la mejora de cuya supresión se trataba, que trató la incidencia sobre ILT producida por el RD- ley 5/1992, y la Ley 28/1992, desplazando al empresario el abono del subsidio de los días cuarto a decimoquinto. Y la restante casuística jurisprudencial va referida a condiciones más beneficiosas, cuya unilateral alteración por causas sobrevenidas se rechaza. Se **estima** la demanda.

☞ Sentencia Favorable a: Demandante

- [Sentencia nº 0344 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, April 20, 1994](#)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. RESOLUCIÓN. ABONO DE RENTAS ADEUDADAS. La resolución contractual, por incidir en un contrato con prestaciones recíprocas de tracto sucesivo, no tiene efectos retroactivos, pues las realizadas hasta el acaecimiento que legitima para pedir la resolución han tenido su propia causa, han cumplido la finalidad perseguida. Se **estima** en parte la demanda y se desestima la reconvencción, se declara que los demandados adeudan a los demandantes la cantidad de 6.600.000 ptas, sin costas. Se **estima** parcialmente la apelación, se revoca exclusivamente en el sentido de fijar como cantidad a indemnizar, 5.610.000 ptas. Se confirman los restantes pronunciamientos, sin costas. Se **estima** la casación de Jose Ramón, se absuelve a los citados recurrentes, se **estima** la reconvencción, se declara resuelto el contrato de arrendamiento, con la obligación de abono a los arrendadores de las rentas devengadas hasta entonces.

...cláusula "**rebus sic stantibus**" contenida en las sentencia del ...

☞ Sentencia Favorable a: Arrendador

- [Sentencia de TS, Sala 4ª, de lo Social, October 09, 2012](#)

... es del siguiente tenor literal: <ESTIMANDO la demanda interpuesta por el SINDICATO ANDALUZ ... también la aplicabilidad de la cláusula class="highlighted"**rebus sic stantibus** que la empresa invocaba como causa ...

- [Sentencia de TS, Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo, March 22, 2011](#)

... por aplicación de la cláusula "**rebus sic stantibus**". . Continúa su argumentación ...Por otra parte, **estima** que la simple existencia del Acuerdo ...

- → Desestima el recurso contra [Sentencia de Audiencia Nacional - Sala de lo Contencioso, July 18, 2006](#)

[Sentencia nº 1048/2000 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, November 15, 2000](#)

RECURSO DE CASACIÓN. PRESUNCIONES. LOGICA O RACIONLIDAD. Se interpuso recurso de casación contra la sentencia **estimatoria** del recurso de apelación. El enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano, constituye un juicio de valor reservado a la Sala de instancia, que ha de ser respetado en tanto no se acredite su irracionalidad, así como la inexigibilidad, para considerar correcta la presunción, de que la deducción sea necesaria y unívoca sino que pueden seguirse de los hechos base diversas consecuencias y lo que se ofrece al control casacional es la sumisión a la lógica de la operación deductiva, estando reservada a la Sala de instancia la opción discrecional entre las diversas deducciones posibles, y, en este caso, no se aprecia falta de lógica o irracionalidad en la operación deductiva del Tribunal a quo. Por lo que se declaro no haber lugar al recurso de casación interpuesto.

... y en virtud de la cláusula **rebus sic stantibus** lo revise en el sentido de adecuar ...

- [Sentencia de TS, Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo, May 16, 2011](#)

CONSTRUCCIÓN DE AUTOPISTA. DAÑOS Y PERJUICIOS. RESTABLECIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO. Autopista Madrid-Toledo Concesionaria Española de Autopistas, S.A. (AMT) pretende que se anule la desestimación por silencio por el Consejo de Ministros de sus solicitudes de restablecimiento del equilibrio económico-financiero de su concesión (AP-41) como consecuencia de la transformación de la carretera autonómica madrileña M-407 en autovía y de la falta de construcción de la autopista Toledo-Ciudad Real-Córdoba-N IV. Siendo evidente que la falta de funcionalidad de la AP-41 para comunicar por autopista Madrid y Andalucía ha de traducirse en una merma en el tráfico que por ella discurre y, en consecuencia, en los ingresos de AMT, cabe dar por producidas tales disminuciones y reconocer el derecho de la recurrente a que se restablezca el equilibrio económico y financiero de su concesión en función del impacto producido por esta circunstancia. Se **estima** parcialmente el recurso contencioso administrativo.

...Aduce la cláusula **rebus sic stantibus** , el factum principis que predica,  
...

- [Sentencia de TS, Sala 1ª, de lo Civil, February 20, 2001](#)

CONTRATO. REVISIÓN. CIRCUNSTANCIAS EXTRAORDINARIAS. ESTIMACIÓN. Se declara en segunda instancia procedente en parte la revisión solicitada del contrato por circunstancias extraordinarias sobrevenidas con posterioridad, que se concreta en la supresión del canon anual a satisfacer por la entidad actora durante el período que va desde la anualidad en que dejó de abonarlo, hasta aquella, inclusive, en la que se produzca la cancelación de la anotación preventiva de la demanda en favor del Estado, tras la desestimación de la demanda en primera instancia. Se interpone casación por el actor. El Tribunal entiende que por la aplicación de la cláusula implícita "**rebus sic stantibus**" cabe la posibilidad de que, aunque en casos excepcionales y con gran cautela, por la alteración que ello puede suponer del principio "**pacta sunt servanda**" y del de seguridad jurídica, pueda el órgano jurisdiccional, atendidas las circunstancias particulares de cada caso concreto, llevar a efecto una modificación (no la extinción o resolución) del vínculo obligacional, por defecto o alteración de la base negocial y haber sido roto el equilibrio de las prestaciones, siempre que concurren los requisitos siguientes: a) alteración completamente extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción inusitada o exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes, que rompan el equilibrio entre dichas prestaciones; y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles. Sin embargo, ocurre que la actora, y ahora recurrente, justificaba las dos acciones ejercitadas en la demanda (una, dirigida a la resolución del contrato por grave alteración sobrevenida de las circunstancias; y otra, con carácter alternativo y subsidiario a la anterior, encaminada a la revisión del contrato, por idéntico fundamento que la anterior) en la aplicación ex...

- [Sentencia nº 822/2012 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, January 18, 2013](#)

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. IMPOSIBILIDAD SOREVENIDA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. El conflicto de intereses a que se refieren los recursos extraordinarios a decidir, se generó en el funcionamiento de un contrato de compraventa de vivienda en construcción, en el que los demandantes ocuparon la posición de

compradores y la demandada, también actora reconvenzional, la de vendedora. En el escrito de demanda pretendieron los compradores la resolución del vínculo contractual y la condena de la vendedora a la devolución de la parte del precio que habían abonado, una vez aplicada en beneficio de la otra parte la reducción resultante de la cláusula penal. En la primera instancia fue desestimada la demanda y **estimada** la reconvencción. El Tribunal de apelación declaró resuelta la relación de compraventa existente entre las dos partes litigantes y, al fin, liberados a los dos compradores, por considerar probada una sobrevenida imposibilidad de que obtuvieran financiación para cumplir la obligación de pagar el precio de compra. Es cierto que el pago del precio de las viviendas se suele efectuar gracias al crédito bancario y que el Tribunal de apelación, dando a ese dato generalidad y teniendo por notorio su conocimiento - aunque, sin considerar que caben otras alternativas ni que la negativa de dos entidades a prestar puede deberse a la escasa solvencia de los solicitantes o que el riesgo de financiación lo asumen en nuestro sistema, como regla, los deudores - derivó de la prueba practicada la conclusión de que la imposibilidad del medio repercutió, en el supuesto enjuiciado, en la del fin. No cabe desconocer que, en la cláusula tercera del denominado " pliego de condiciones particulares " del litigioso contrato, lo que aparece convenido es que los compradores podrían pagar la parte adeudada del precio de compra en los términos previstos en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria ; esto es, subrogándose en una supuesta obligación de la vendedora, como pre...

..., por medio de la aplicación de la regla " **rebús sic stantibus** ". Hogar y Jardín, SA, como acaba ...

- [Sentencia nº 243/2012 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, April 27, 2012](#)

... es del siguiente tenor literal: «I) **Estimamos** en parte el recurso de apelación interpuesto por ... para la aplicabilidad de la cláusula «**rebus sic stantibus**» y en particular al requisito de ...

- [Sentencia nº 300/2011 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, May 04, 2011](#)

CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA. ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD. INCUMPLIMIENTO. Cuando la

cláusula penal está prevista para un determinado incumplimiento parcial, no puede aplicarse la facultad moderadora del artículo 1154 del Código civil si se produce exactamente aquel incumplimiento parcial, dado que la moderación procede cuando se hubiera incumplido en parte la total obligación para la que la pena se previó, de modo que, como afirma la doctrina, la finalidad del repetido artículo no reside en si debe rebajarse equitativamente una pena por resultar excesivamente elevada, sino en que las partes, al pactar la pena, pensaron en un incumplimiento total y la determinaron en función de esa hipótesis. En primera instancia se **estima** la demanda. Se **estima** en parte la apelación. Se desestima la casación.

... la doctrina conocida como de la "cláusula **rebús sic stantibus** " - al haberse interpuesto ...

☞ Sentencia Favorable a: Demandante

- [Sentencia de TS, Sala 1ª, de lo Civil, November 19, 1994](#)

CONTRATO DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA. ZONA TERRITORIAL DE EXCLUSIVA. **REBUS SIC STANTIBUS**. La suministrante ha infringido la ley del contrato concertado, quebrantando su obligatoriedad y faltando a lo que en defecto de pacto, mandan la buena fe, el uso y la ley, y al proceder unilateralmente en el cumplimiento del contrato. Es inaplicable la cláusula **rebus stantibus**, al no ser en modo alguno imprevisibles las modificaciones en el contenido de las prestaciones, ni en modo alguno extraordinarias, ni exorbitantes, fuera de todo cálculo que hicieran extraordinariamente, desproporcionadas las prestaciones de las partes contratantes. Se **estima** la demanda. Se **estima** parcialmente la apelación. A la casación ha lugar.

☞ Sentencia Favorable a: Comprador

- [Sentencia nº 613/2012 de AP Madrid, Sección 11ª, December 10, 2012](#)

FJ 2º lugar se alega la vulneración de normas procesales, concretamente del artículo 217 de la LEC, con cita de abundante jurisprudencia y alegación de que la juzgadora habría vulnerado el apartado 7 del precepto, criterio de la disponibilidad y facilidad probatoria, al exigir a la actora y no al BBVA que pruebe la inexistencia de la información; se

alega asimismo la vulneración del artículo 218 LEC, exhaustividad y congruencia de las sentencias, por falta de motivación al no concluir sobre uno de los elementos claves del proceso cual es si el BBVA cumplió con su deber de información tanto en la fase contractual como precontractual; se alega también como motivo intitulado "segundo" el error en la valoración de la prueba, concretamente en relación con la documental, los documentos e...

... se solicita la aplicación de la cláusula "**rebus sic stantibus**" con modificación de los términos ... de la actora pues aun cuando **estima** que no consta que se diera una información por ...

- [Sentencia nº 146/2002 de AP Badajoz, June 10, 2002](#)

CONTRATOS. TEORIA DE LA CLAUSULA **REBUS SIC STANTIBUS**. Pues bien aplicando dicha doctrina y jurisprudencia al caso hoy sometido a la consideración de la Sala resulta evidente, al menos para la misma, que no nos encontramos ante dicho supuesto, en primer lugar debido a que no existe esa desproporción extraordinaria, no nos encontramos ante ningún tipo de contratos a los que en principio le sea aplicable dicha doctrina, la posible insolvencia, hecho no fehacientemente acreditado, no representa un evento imprevisible y pudo preverse y adoptarse las cláusulas correctoras pertinentes, y en todo caso de no cumplirse lo pactado, significándose que no existen pruebas acreditativas de que la intención de la actora sea no cumplirlo, mas bien todo lo contrario pues ha elaborado el proyecto de obras, solicitado las correspondientes licencias e incluso llegó a iniciar las mismas, ni tampoco de que haya imposibilidad material de hacerlo en los términos ya expuestos, pues se acredita la existencia de al menos una cierta solvencia, podrá la parte demandada reconviniendo ejercitar las acciones pertinentes, por todo ello procede la desestimación del recurso y la confirmación de la resolución impugnada. En primera instancia se **estima** la demanda y se desestima la reconvención. Se desestima la apelación.

☞ Sentencia Favorable a: Demandante

**10. CONCLUSIÓN:** Para finalizar este trabajo, sería oportuno matizar lo siguiente, para una mejor aclaración de esta materia. La virtualidad de la Cláusula “*Rebus Sic Stantibus*”, entendida como adecuación del contenido contractual a las nuevas circunstancias o declaración de su ineficacia para el futuro, no se deriva de pacto contractual alguno, ni procede de la voluntad presunta de las partes integrantes del contrato, ni es una cláusula pactada convencionalmente por las partes e incorporada al contrato. Se trata de una de las reglas de integración contractual imperativamente previstas por el artículo 1258 del Código Civil, que opera en los contratos de tracto sucesivo. Por tanto, en virtud del citado precepto, son indisponibles para la voluntad de las partes. Dice el referido precepto que:

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

Por lo tanto y a tenor de lo expuesto aquí, se puede concluir que la jurisprudencia ha venido entendiendo desde hace algún tiempo que el contrato es revisable o modificable (y no resoluble, porque este remedio es más fuerte, y no necesario, debiendo en tanto se pueda, conservarlo, aunque sea modificado) si, con la concurrencia de los requisitos anteriormente expuestos se alteran las circunstancias en las que se celebró. Que su revisibilidad no está acogida como regla por nuestro código pero que puede llenarse con los principios generales del derecho, a tenor de los cuales puede acogerse (con todas las cautelas necesarias, y siempre que concurren los debidos requisitos) la repetida revisibilidad. Pensar otra cosa sería pensar que el TS, tomándose atribuciones que no le corresponden, establece reglas de derecho que nuestro ordenamiento jurídico no acoge ni como leyes ni como costumbres ni como PGD. (Art. 1.1 y 1.7 del CC.)

Por último, en relación con lo dicho y dejando esta cuestión para **reflexionar**, acerca de que la situación de **crisis económica-**

**financiera** de carácter global inédita en nuestra historia reciente que, además , está revistiendo especial gravedad en el sector inmobiliario , puede que sea un momento oportuno y en el que se reúnan los presupuestos exigidos para que se proceda a la **aplicación de la doctrina “rebus sic stantibus”**. Eso sí, analizando las circunstancias caso por caso, y comprobando cautelosamente si la base real de las obligaciones en el momento de asumirlas han cambiado cualitativamente, de modo que sea necesario hacer un ajuste de las mismas. Es un tema controvertido por cuanto ello implica, por lo que es necesario hacer un seria reflexión sobre el mismo.

Sin duda alguna, el principio PACTA SUNT SERVANDA constituye un principio esencial dentro de nuestro ordenamiento jurídico, pero su aplicación e interpretación debe ser objeto de su revisión, a la luz de los nuevos tiempos y particularmente de los momentos tan excepcionales que estamos atravesando. Parece poco probable pero quizás ahora sí se den las circunstancias necesarias para que [nuestros Tribunales](#) admitan la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” para casos especialmente severos.

## **11. RECURSOS , REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA:**

De la materia abordada en este trabajo, la bibliografía específica que debe ser resaltada en todo caso, viene referida al Derecho del Código Civil relativa a la revisión de las obligaciones por alteración sobrevenida esencial de las circunstancias. Entre los manuales y obras habituales de referencia merecen ser destacadas:

- *Código Civil*

- *Ley de Enjuiciamiento Civil*
- *Ley Orgánica del Poder judicial*
- Díez Picazo, Fundamentos del Derecho Civil patrimonial vol. I , 4, edi. Madrid 1993)
- LaCruz Berdejo, Elementos de Derecho civil patrimonial vol. III-I ? (2" ed .,
- Barcelona , [1985 ; recogido ahora e n la 3 a s ed ., Barcelona , 1994);
- ALBALADEJO, Derecho civil, (9" ed ., Barcelona 1994 )
- (1) Carlos Lasarte “*Principios de Derecho Civil. volumen III – Contratos*”. Decimocuarta edición, Marcial Pons, 2011.pag 158-161
- Carlos Martínez Aguirre, Catedrático D<sup>o</sup> Civil “*La revisión de las obligaciones por alteración sobrevenida esencial de las circunstancias en el nuevo Fuero*” [www.navarra.es](http://www.navarra.es)
- *Jurisprudencia del CENDOJ*
- *Código Civil*
- *Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo último (Vigente hasta el 22 de Julio de 2014).*
- Carlos Martínez Aguirre, Catedrático de Derecho Civil “*La revisión de las obligaciones por alteración sobrevenida esencial de las circunstancias*”
- (2) Ricardo Abelló Galvis “*De la cláusula rebus sic stantibus al cambio fundamental en las circunstancias, pag 206*
- *Un resumen comparado sobre la doctrina de la cláusula rebus sic stantibus puede verse en Aziz T. Saliba (2001), disponible en [http://www.murdoch.edu.au/elaw/issues/v8n3/saliba83\\_text.html](http://www.murdoch.edu.au/elaw/issues/v8n3/saliba83_text.html)(consultado el 5.8.2013).*
- *Revista in DrevAño LXV. BMJ núm. 2130. Abril 2011 - ISSN: 1989-4767 - [www.mjjusticia.es/bmj](http://www.mjjusticia.es/bmj)*

-

- (3) See more at: <http://iuristax.blogspot.com.es/2013/06/la-influencia-de-la-crisis-economica.html#sthash.sLELSX5a.dpuf>

- Jurisprudencia del CENDOJ

<http://www.poderjudicial.es/cgpj/>

- Sentencia TS número 243/2012 dictada en los recursos de casación e infracción procesal número 1628/2008.

[http://es.wikipedia.org/wiki/Rebus\\_sic\\_stantibus](http://es.wikipedia.org/wiki/Rebus_sic_stantibus)

[http://en.wikipedia.org/wiki/Clausula\\_rebus\\_sic\\_stantibus](http://en.wikipedia.org/wiki/Clausula_rebus_sic_stantibus)

[http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Privado/cc.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html)

[http://queaprendemoshoy.com/la-clausula-rebus-sic-](http://queaprendemoshoy.com/la-clausula-rebus-sic-stantibus/http://www.iuriscivilis.com/2008/11/la-clausula-rebus-sic-stantibus.html)

[stantibus/http://www.iuriscivilis.com/2008/11/la-clausula-rebus-sic-stantibus.html](http://www.iuriscivilis.com/2008/11/la-clausula-rebus-sic-stantibus.html)

<http://www.fundesem.es/update/archive/articulos/Rebusitas.pdf>

<http://www.agizaragoza.es/index.php/rebus-sic-stantibus,-estando-as%C3%AD-las-cosas.html>

<http://vlex.es/search/index?>

[page=2&query\[pais\\_id\]=ES&query\[textolibre\]=estima+rebus+sic+stantibus](http://vlex.es/search/index?page=2&query[pais_id]=ES&query[textolibre]=estima+rebus+sic+stantibus)

<http://juanantonigonzalez.wordpress.com/tag/clausula-rebus-sic-stantibus/>

<http://www.diariojuridico.com/opinion/la-clausula-%E2%80%9CRebus-sic-stantibus%E2%80%9D-%C2%BFuna-posible-solucion-para-aquellos-que-no-pueden-cumplir-con-sus-obligaciones-contractuales.html>

[http://www.academia.edu/1154338/De\\_la\\_Clausula\\_Rebus\\_Sic\\_Stantibus\\_al\\_Cambio\\_Fundamental\\_en\\_las\\_circunstancias](http://www.academia.edu/1154338/De_la_Clausula_Rebus_Sic_Stantibus_al_Cambio_Fundamental_en_las_circunstancias)

[www.anuariocdi.org](http://www.anuariocdi.org)

<http://hoy.com.do/opiniones/2013/4/23/477252/La-Clausula-Rebus-Sic-Stantibus-un-tema-para-el-debate>

<http://derechomercantiles pana.blogspot.com.es/2012/12/rebus-sic-stantibus-iii.html>

<http://iuristax.blogspot.com.es/2013/06/la-influencia-de-la-crisis-economica.html#sthash.sLELSX5a.dpuf>

<http://notasdejurisprudencia.blogspot.com.es/2013/02/civil-obligaciones-clausula-rebus-sic.html>