

Rebus sic stantibus y crisis económica. Orden público económico *versus* especulación

Rebus sic stantibus and economic crisis. Economic public order vs speculation

Por ENCARNACIÓN FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ
Universitat de València

RESUMEN

El trabajo analiza la reciente revisión de la doctrina jurisprudencial sobre la figura rebus sic stantibus que ha tenido lugar a raíz de la crisis económica. El principio rebus sic stantibus no está recogido en el Código civil español, pero fue recuperado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo después de la Guerra Civil (1936-1939), aunque con un carácter rigurosamente excepcional y de forma muy restrictiva. La nueva doctrina jurisprudencial, que se ha consolidado entre 2013 y 2015, ha flexibilizado la aplicación de esta figura, otorgando, bajo determinadas condiciones, protección a los particulares en caso de imposibilidad de obtener financiación para el pago del precio en contratos de compraventa de inmuebles, y haciéndola valer incluso en beneficio de empresarios, pero excluyendo en todo caso a quienes hubieren actuado con ánimo especulativo.

El trabajo concluye considerando que la nueva doctrina jurisprudencial sobre la figura rebus ha sido una respuesta adecuada, desde el sistema jurídico, a algunos de los problemas sociales que ha traído consigo la crisis económica. Y ello a través de la invocación del orden público económico, de la buena fe y del principio de la conmutatividad de los contratos. Principios opuestos a la economía especulativa que ha estado en el origen de la crisis económica y que favorecen un desarrollo equilibrado de la economía pro-

ductiva que es la base para la creación (y para la no destrucción) de empleo y para la reducción de la pobreza y la exclusión social.

Palabras clave: *Rebus sic stantibus. Crisis económica. Equidad. Justicia conmutativa. Justicia distributiva. Buena fe. Onerosidad excesiva.*

ABSTRACT

The paper analyzes the recent revision of the case law on the rebus sic stantibus doctrine that has taken place in the wake of the economic crisis. The rebus sic stantibus principle is not included in the Spanish Civil Code, but it was recovered by the jurisprudence of the Supreme Court after the Civil War (1936-1939), although with a strictly exceptional and very restrictive character. The new jurisprudential doctrine, which has been consolidated between 2013 and 2015, has made the application of rebus sic stantibus more flexible, granting, under certain conditions, protection to individuals in case of impossibility of obtaining financing for the payment of the price in contracts for the sale of real estate, and making it valid even for the benefit of entrepreneurs, but excluding in any case those who have acted with speculative spirit.

The paper concludes that the new jurisprudential doctrine has been an adequate response, from the legal system, to some of the social problems brought about by the economic crisis. And this through the invocation of economic public order, good faith and the principle of commutativity of contracts. Principles opposed to the speculative economy which has been at the origin of the economic crisis and which favor a balanced development of the productive economy which is the basis for the creation (and non-destruction) of employment and for the reduction of poverty and social exclusion.

Key words: *Rebus sic stantibus. Economic crisis. Equity. Commutative justice. Distributive justice. Good faith. Hardship.*

SUMARIO. I. INTRODUCCIÓN.—II. PACTA SUNT SERVANDA, REBUS SIC STANTIBUS: EN BUSCA DEL EQUILIBRIO.—III. LA CUESTIÓN DEL FUNDAMENTO. III.1 *Las doctrinas subjetivistas.* III.2 *Razones de justicia y fundamentación técnico-jurídica objetiva.* III.3 *La fundamentación causal. La continuada influencia de la causa y el sinalagma funcional.* III.4 *El principio de la buena fe.*—IV. PRESUPUESTOS DE APLICACIÓN. SU RECIENTE REVISIÓN. IV.1 *La crisis económica como acontecimiento extraordinario.* IV.2 *Empresas del sector y doctrina rebus.* IV.3 *¿Vaivén de la jurisprudencia o ponderación de criterios?*—V. CONCLUSIONES

SUMMARY. I. INTRODUCTION.—II. PACTA SUNT SERVANDA, REBUS SIC STANTIBUS: IN SEARCH OF BALANCE.—III. THE QUESTION OF THE FOUNDATION. III.1 *The subjectivist doctrines.* III.2 *Reasons of justice and objective technical-legal rationale.* III.3 *The causal foundation. The continued influence of the cause and the functional synlagma.* III.4 *The principle of good faith.*—IV. APPLICATION CONDITIONS. ITS RECENT REVIEW. IV.1 *The economic crisis as an extraordinary event.* IV.2 *Companies in the sector and doctrine rebus.* IV.3 *Moving from the jurisprudence or weighting of criteria?*—V. CONCLUSIONS

I. INTRODUCCIÓN

La crisis económica, y en particular financiera y de acceso al crédito, que se desencadenó a finales de 2007 y cuyas consecuencias todavía estamos experimentando ha provocado que la doctrina *rebus sic stantibus* que ocupaba un lugar marginal en el ámbito del Derecho de la contratación se haya colocado en primera fila de actualidad. La crisis ha generado muchas dificultades para cumplir los contratos en los términos estrictamente pactados. Eso ha hecho que con frecuencia se invoque la figura *rebus* para solicitar una revisión de las obligaciones contraídas o incluso la resolución del contrato. Y lo que es más importante, esta profunda alteración de las circunstancias económicas ha propiciado una revisión de la posición de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre esta materia, posición que hasta fechas relativamente recientes era muy restrictiva. La nueva doctrina jurisprudencial ha flexibilizado la aplicación de esta figura, otorgando, bajo determinadas condiciones, protección a los particulares en caso de imposibilidad de obtener financiación para el pago del precio en contratos de compraventa de inmuebles, y haciéndola valer incluso en beneficio de empresarios apelando al llamado orden público económico, esto es a la vigencia en el ámbito del Derecho de la contratación de ciertas exigencias materiales, objetivas o al menos objetivables, que son principalmente los principios de la conmutatividad de las prestaciones y de la buena fe. Principios opuestos a la economía especulativa que ha estado en el origen de la crisis económica y que favorecen un desarrollo equilibrado de la economía productiva que es la base para la creación (y para la no destrucción) de empleo y para la reducción de la pobreza y la exclusión social¹.

¹ Sobre el papel de la especulación en el origen de la crisis y sobre la importancia de la economía productiva para garantizar condiciones de vida dignas, BALLESTEROS, J., «Globalisation: From Chrematistic Rest to Humanist Wakefulness», en Ballesteros, J./Fernández Ruiz-Gálvez, E./Talavera, P., *Globalization and Human Rights. Challenges and Answers from a European Perspective*, Springer, Dordrecht, 2012, pp. 3 ss; e *id.*, «Estado social contra Escuela neoclásica», en Fernández Ruiz-

El objetivo de este trabajo es analizar la reciente revisión de la doctrina jurisprudencial sobre la figura *rebus* examinado si, y en qué medida, puede suponer una contribución, desde el Derecho, a reducir las consecuencias sociales negativas de la crisis económica.

II. *PACTA SUNT SERVANDA, REBUS SIC STANTIBUS*: EN BUSCA DEL EQUILIBRIO

Sin negar la extraordinaria importancia del principio *pacta sunt servanda* en la vida jurídica, económica y social, cuando se trata de relaciones jurídicas duraderas que se prolongan en el tiempo, como los contratos de tracto sucesivo o incluso en los de tracto único pero con cumplimiento diferido para un momento futuro, la revisabilidad del contrato, esto es el reconocimiento de ciertos efectos jurídicos a la alteración sobrevenida y no prevista de las circunstancias concurrentes en el momento de la celebración del contrato, puede, en determinados casos, aparecer como una exigencia de la justicia material y como una consecuencia necesaria de la incidencia en el ámbito del Derecho del propio transcurso del tiempo, en la medida en que la experiencia demuestra que las circunstancias son siempre cambiantes, y tales cambios pueden producir una ruptura del equilibrio interno del contrato haciendo que para alguna de las partes la prestación se torne excesivamente onerosa, o incluso provocar la frustración del fin del contrato. En tales supuestos la denominada cláusula *rebus sic stantibus* permitiría, bajo determinadas condiciones, modificar los términos del contrato, acomodándolo a las circunstancias sobrevenidas, a fin de restaurar el equilibrio de las prestaciones que se ha visto alterado, o incluso resolver el contrato.

Un ordenamiento jurídico contractual equilibrado debe preservar ambas exigencias: la obligatoriedad de los contratos y su revisabilidad como consecuencia de un cambio sobrevenido. Y ello además, sin que quepa establecer *a priori* y en abstracto una solución de carácter general acerca de cuál de esas dos exigencias debe prevalecer en cada caso concreto, sino que por el contrario habrá que atender a las circunstancias concurrentes en cada supuesto particular para darle una respuesta adecuada², porque, como ya señalaba Aristóteles, lo que es justo nunca puede determinarse por entero con independencia de la situación que exige justicia³.

Gálvez, E./Garibo Peyró, A.-P., *El futuro de los derechos humanos*, Tirant lo blanc, Valencia, 2016, pp. 17 ss.

² VÁZQUEZ-PASTOR, L., «El vaivén de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*», *Revista de Derecho Civil*, vol. II, núm. 4, 2015, pp. 66-67.

³ ARISTÓTELES, *Ética a Nicómaco*, ed. bilingüe y trad. por M. Araujo y J. Marías, Madrid, Instituto de Estudios Políticos, 1959, V, 10. Gadamer, H. G., *Verdad y método*, Sígueme, Madrid, 1977, p. 389.

A lo largo del tiempo se han elaborado por la doctrina y la jurisprudencia de los distintos países diversas teorías para abordar los problemas que suscita la alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales, teorías tales como la doctrina de la presuposición y la de la base del negocio en Alemania, la excesiva onerosidad en Italia, la frustración del fin del contrato en el Derecho anglosajón, y la imprevisión en Francia. La doctrina relativa a la denominada cláusula *rebus sic stantibus* es la más antigua y el germen de todas las demás que pueden ser consideradas como «equivalentes» o análogas a la doctrina *rebus* en el sentido de que tratan de dar respuesta al mismo problema, aunque desde puntos de vista distintos. Este estudio se va a centrar en la doctrina relativa la denominada cláusula *rebus sic stantibus*, aunque sin perder de vista las restantes teorías a las que haremos referencia a lo largo del trabajo.

El principio *rebus sic stantibus* aparece como una excepción al principio *pacta sunt servanda*, pero sin excluir la validez de este último. La relación entre el principio general de vinculación contractual, por un lado, y la posibilidad de reclamar la revisión o resolución del contrato por alteración de las circunstancias es la que media entre la regla y la excepción.

El fundamento de esa excepción es la equidad. El principio *rebus sic stantibus* tiene una función clara: la introducción de la equidad en los contratos. La única diferencia entre la equidad y *rebus sic stantibus* es el campo en el que se aplican respectivamente: la legislación general o la contratación⁴. Del mismo modo que la ley no puede prever todos los casos y eso hace que, aun siendo justa en general, pueda resultar injusta en ciertos casos particulares, los contratantes tampoco pueden prever todas las situaciones que pueden darse y eso hace que en determinados casos el cumplimiento estricto de lo estipulado pueda resultar injusto.

Ambos, *pacta sunt servanda* y *rebus sic stantibus*, son principios y en cuanto tales, de acuerdo con la conocida distinción de Dworkin entre principios y reglas, son susceptibles de ser válidos simultáneamente puesto que ningún principio de Derecho es absoluto. Los principios pueden conjugarse con otros que maten su alcance. Y esto es lo que sucede en lo que respecta a la relación entre *pacta sunt servanda* y *rebus sic stantibus*. En caso de conflicto, la aplicación de uno u otro dependerá de su peso específico, de su importancia relativa en el caso concreto, de modo que se dará valor decisivo al principio que en el caso concreto tenga un peso relativo mayor, pero sin que por ello quede invalidado el principio con peso relativo menor. En otros contextos y supuestos, el peso de los principios podría estar repartido de manera opuesta. Siendo válidos ambos principios, lo que resulta indispensable es la búsqueda de un equilibrio armónico entre ellos.

⁴ LLUIS, «La llamada cláusula *rebus sic stantibus*», RGLJ, 1956, pp. 387-388.

Ese equilibrio resulta o se deriva del hecho de que el principio *rebus sic stantibus* sea una manifestación de las exigencias de la equidad, la cual se caracteriza porque no excluye la validez de la regla general (en el tema que nos ocupa el principio de la fuerza vinculante de los contratos), sino que únicamente excluye que sea justa en el caso concreto. Por lo demás, en cuanto institución basada en la equidad la aplicación del principio *rebus sic stantibus* tiene carácter excepcional. Y ello aunque el principio sea reconocido con normalidad, como un elemento integrante del ordenamiento jurídico que es a lo que se tiende en la actualidad tanto en los Derechos internos como en los principales textos internacionales de armonización del derecho de los contratos, como los principios UNIDROIT y los Principios de Derecho Europeo de Contratos (PECL), sin relegarlo al ámbito de un Derecho excepcional o singular. Ahora bien, no obstante su reconocimiento con carácter general, la aplicación concreta del principio tendrá que ser ineludiblemente casuística, prudente y moderada, tan solo cuando se den las condiciones para su aplicación.

De esto último se desprende que el mencionado equilibrio requiere asimismo una formulación técnica adecuada del principio *rebus sic stantibus*: la búsqueda de una fundamentación técnico jurídica objetiva que permita y justifique su aplicación en el marco del Derecho positivo, ya que la doctrina *rebus* no está recogida en el Código civil español; y la delimitación de sus condiciones de aplicación, de modo que sin perjuicio de la necesaria flexibilidad se garantice un nivel básico de certeza y seguridad jurídica.

En suma, la flexibilidad no tiene necesariamente que significar inseguridad, pero para conciliar ambas exigencias se requiere una técnica jurídica muy depurada. La puesta en práctica del principio *rebus*, inspirado en la equidad, tiene que canalizarse a través de categorías técnico-jurídicas rigurosas. En contra de lo que a menudo se piensa en el ámbito jurídico no hay una incompatibilidad entre aspiraciones de justicia y necesario rigor científico. La relación entre ambas dimensiones de la experiencia jurídica sería de complementariedad y refuerzo mutuo.

III. LA CUESTIÓN DEL FUNDAMENTO

En lo respecta a la cuestión del fundamento, las distintas posiciones tanto doctrinales como jurisprudenciales pueden ser reconducidas a dos grupos principales⁵, según que adopten un punto de vista de carácter subjetivo o de carácter objetivo. Las doctrinas subjetivistas tratan de encontrar el fundamento de la figura en la voluntad tácita de

⁵ DíEZ-PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. II, Aranzadi, Cizur Menor, 2008 (6.^a), pp. 1067-1068.

las partes. Por su parte las teorías objetivas buscan el fundamento de la figura en los principios, criterios y presupuestos objetivos que rigen los contratos.

III.1 Las doctrinas subjetivistas

Los más antiguos sostenedores de la doctrina desde Juan el Teutónico la presentaban como una cláusula implícita o sobreentendida en el contrato, lo cual sugiere al menos *prima facie* una fundamentación subjetiva de la figura. En cambio, la consideración del contexto en el que surgió y se desarrolló inicialmente la doctrina, el del Derecho canónico y la filosofía escolástica de inspiración tomista, nos lleva a comprender que la justificación de la figura era claramente objetiva. A través de ella se estaban intentando canalizar exigencias objetivas de justicia. No obstante, el concepto técnico-jurídico al que se recurrió para ello (la condición implícita en el contrato) era rudimentario, naíf, y sobre todo resultaba inadecuado para dar cuenta de una justificación basada en última instancia en el rechazo del enriquecimiento injusto, cualquiera que sea su procedencia, y en la protección del más débil. Este sería el origen de la ambigüedad presente en la construcción inicial de la doctrina *rebus* en la que convivirían una concepción formalmente subjetiva de la figura y una justificación objetiva de la misma.

A medida que en los siglos posteriores, a lo largo de la Baja Edad Media y de la Edad Moderna, va consolidándose en el seno del propio pensamiento iusnaturalista el dogma de la autonomía de la voluntad, esa ambivalencia inicial desemboca en una fundamentación claramente subjetivista del fenómeno que defiende la necesidad de respetar la voluntad real y verdadera de los sujetos en caso de divergencia entre esta y la voluntad declarada. Estas doctrinas pretenden apoyarse en una interpretación de la voluntad. Resulta significativo en ese sentido que Grocio trate de la cláusula *rebus sic stantibus* y de la alteración sobrevenida de las circunstancias en el capítulo dedicado a la interpretación de los contratos y concretamente al examinar la cuestión de la interpretación restrictiva⁶.

Dentro de esta tradición se sitúa la teoría de la «presuposición» de Windscheid formulada en 1850, en pleno auge de los dogmas liberales de la autonomía de la voluntad y de la vinculación contractual. De acuerdo con las doctrinas voluntaristas, dominantes en su época y de las que él mismo Windscheid es un destacado representante, la voluntad es la fuente de la obligación contractual y sin ella queda ineficaz, distinguiéndose además entre voluntad interna y voluntad declarada y otorgándole primacía a la primera sobre la segunda. Coherentemente con esta concepción voluntarista, la tesis de la presuposición entiende

⁶ GROCIO, H., *De iure belli ac pacis* (1625), L. II, cap. XVI, 22-27. Traducción de Jaime Torrubiano, Reus, Madrid, 1925.

que si esa presuposición falla, esto es si se produce una discrepancia entre la realidad exterior en la que el contrato debe desplegar sus efectos y la representación mental del contratante al tiempo de celebrar el contrato que condicionó internamente su voluntad, la obligación perdería su fuerza vinculante, pues habría perdido ya su conexión con la fuente que la originó: la voluntad del declarante⁷.

La teoría de la presuposición fue el germen a partir del cual Oertmann elaboró en 1921 su teoría de la base del negocio, entendiendo por tal «La representación mental de una de las partes en el momento de la conclusión del negocio jurídico, conocida en su totalidad y no rechazada por la otra parte, o la común representación de las diversas partes sobre la existencia o aparición de ciertas circunstancias, en las que se basa la voluntad negocial»⁸, pero sin formar parte del contenido del negocio⁹. Si no existen las mencionadas circunstancias o desaparecen posteriormente, sin que ninguna de las partes haya asumido el riesgo de su desaparición, la parte perjudicada debe, según Oertmann, tener un derecho a resolver el contrato y, si se trata de un contrato de tracto sucesivo, a denunciarlo.

Oertmann intentó salir al paso de las duras críticas de las que había sido objeto la teoría de la presuposición de Windscheid, en particular por parte de Lenel¹⁰, y trató de perfilar la distinción entre lo que él llama base del negocio jurídico y los motivos, pero sin conseguirlo. Oertmann «no ha podido mostrar, a pesar de sus manifestaciones en contrario, en qué se diferencia una representación mental en la que ‘se basa la voluntad negocial’ de un motivo especialmente destacado»¹¹. De ahí que Lenel sostuviera que la doctrina de Oertmann se presta a «idénticas objeciones» que la de Windscheid, a lo cual habría de añadirse «una fatal oscuridad»¹².

Las diversas doctrinas que tratan de fundamentar los efectos jurídicos de la alteración sobrevenida de las circunstancias en la voluntad de las partes resultan complejas, artificiosas y contradictorias. Y ello porque no se corresponden con la realidad, sino que se apoyan en una ficción.

⁷ Sobre la vinculación de la teoría de la presuposición con el voluntarismo, MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., *La alteración de las circunstancias contractuales. Un análisis jurisprudencial*, Civitas, Madrid, 2003, p. 32; AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. de, *La cláusula rebus sic stantibus*, Tirant lo Blanc, Valencia, 2003, p. 67; y GARCÍA CARACUEL, M., *La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales*, Dykinson, Madrid, 2014, pp. 220-222.

⁸ OERTMANN, P., *Die Geschäftsgrundlage. Ein neuer Rechtsbegriff*, Leipzig, 1921, p. 37. Traducción de Larenz, K., *Base del negocio jurídico y cumplimiento de los contratos*, Comares, Granada, 2002, p. 5.

⁹ OERTMANN, P., *Die Geschäftsgrundlage*, cit., pp. 31 ss.

¹⁰ LENEL, O., «La cláusula rebus sic stantibus», *Revista de Derecho Privado*, 1923, p. 198.

¹¹ LARENZ, K., *Base del negocio jurídico...*, cit., p. 20.

¹² LENEL, O., «La cláusula rebus sic stantibus», cit., pp. 199-201.

Precisamente, las situaciones a las que la doctrina *rebus* y otras equivalentes tratan de dar respuesta son situaciones que en modo alguno han sido previstas o «presupuestas» por las partes, que las partes no se han «representado» en modo alguno¹³. Y como destaca Larenz, cuando las partes no piensan para nada en la posibilidad de una alteración esencial de la situación existente al concluirse el contrato, no hay que suponer que eso significa que tienen una representación positiva de que persistirán las mismas circunstancias o de que no se producirá variación alguna, lo cual revela la necesidad de apoyarse en criterios distintos de los psicológicos¹⁴.

Por tanto, las teorías de la voluntad son manifiestamente insuficientes para responder a los problemas que plantea la alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales, pues los problemas más graves surgen precisamente cuando «aun sin previsión ni contemplación alguna por las partes de la necesidad del mantenimiento de un estado de cosas, éste resulte objetivamente necesario para el logro de los fines que las partes se proponían»¹⁵. La alteración sobrevenida de las circunstancias representaría de algún modo un desafío de las exigencias objetivas de la realidad al que las teorías de la voluntad no están en condiciones de dar una respuesta.

La importancia de la doctrina *rebus* y de otras equivalentes es poner de relieve que existen circunstancias que son objetivamente necesarias para el desarrollo de la relación contractual y para alcanzar el fin perseguido por las partes, circunstancias cuya modificación o alteración repercute en la vida del contrato, cualquiera que haya sido la voluntad real de los otorgantes¹⁶. «Colocar el centro de gravedad –destaca Díez-Picazo¹⁷– de los efectos jurídicos que la alteración de circunstancias pueda determinar en la autonomía de la voluntad no es suficiente [...] los efectos jurídicos se producen objetivamente y no simplemente *ex voluntate*».

¹³ Así por ejemplo en el caso que resolvió el Tribunal de Apelación de Postdam en febrero de 1948 el demandante había vendido un camión a los demandados a un precio fijo en 1940 y se había reservado el derecho de volver a comprar el vehículo después de acabada la guerra por el precio oficialmente fijado. El demandante ejerció el derecho de retroventa en febrero de 1946. Los demandados se negaron a entregar el camión cuyo valor real era muy superior al precio oficialmente fijado en ese momento (y eso sin tener en cuenta los precios del mercado negro). Tanto el juzgado de primera instancia como el de apelación rechazaron la demanda. Este último invocando la desaparición de la base del negocio. Evidentemente en este caso las partes no pudieron representarse en 1940 que el precio oficial del vehículo no equivaldría en 1946 a su valor real por razón de la perturbación de las circunstancias económicas existentes en ese momento.

¹⁴ LARENZ, K, *Base del negocio jurídico...*, cit., pp. 1-24 *passim*.

¹⁵ DÍEZ PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. II, cit., p. 1055.

¹⁶ *Ibid.*, p. 1060.

¹⁷ *Ibid.*, p. 1061.

En esa línea la revisión y reelaboración de la teoría del negocio jurídico llevada a cabo por Larenz responde al esfuerzo por superar el subjetivismo y dotar de objetividad a la doctrina. En esa labor distingue entre base del negocio subjetiva y base del negocio objetiva.

La base del negocio subjetiva sería una representación mental común a ambos contratantes y que les ha llevado a concluir el contrato, sin que sea suficiente la individual de uno cualquiera de ellos, aunque la otra parte la haya conocido y no la haya rechazado expresamente. Para Larenz la desaparición de la base subjetiva pertenece al ámbito del consentimiento, el error y los vicios de la voluntad.

La base del negocio objetiva es aquel conjunto de circunstancias y un estado general de cosas, cuya existencia o subsistencia es objetivamente necesaria para que el contrato pueda mantenerse como una regulación con sentido. Larenz distingue dos supuestos distintos de desaparición de la base del negocio objetiva: (i) la ruptura de la relación de equivalencia de las prestaciones y (ii) la imposibilidad de alcanzar el fin del contrato, entendiéndose por tal la común finalidad objetiva del contrato. La desaparición de la base objetiva se sitúa en el ámbito del cumplimiento del contrato. Se asemeja a la imposibilidad sobrevenida pero sin confundirse con ella, pues en el caso de desaparición de la base del negocio, la prestación del deudor es todavía posible aunque poderosas razones de justicia llevan a pensar que el contrato no merece ser conservado.

III.2 Razones de justicia y fundamentación técnico-jurídica objetiva

Los múltiples y variados intentos de dotar a la doctrina *rebus* o a sus equivalentes de una fundamentación objetiva se apoyan en dos tipos de argumentos: (i) la apelación a criterios de justicia y (ii) la búsqueda de un fundamento técnico jurídico que justifique su aplicación en el marco del Derecho positivo. En realidad estas dos líneas de argumentación no serían mutuamente excluyentes, sino complementarias, pues como veremos los conceptos técnico-jurídicos que se manejan para justificar la figura aparecen en última instancia como formulaciones, concreciones o explicitaciones de exigencias de justicia.

El punto de partida de las argumentaciones que apelan a criterios de justicia para fundamentar la figura suele ser la invocación de la equidad, como justicia del caso concreto, en el sentido de señalar que en determinados supuestos el cumplimiento estricto de lo estipulado puede resultar injusto. Este es el trasfondo permanente que subyace a la doctrina *rebus*: la búsqueda de soluciones de justicia material para los casos concretos.

Ahora bien, más allá de las apelaciones vagas y genéricas a la equidad, es necesario preguntarse cuál es la razón por la cual en determi-

nados supuestos el cumplimiento estricto de lo estipulado puede resultar injusto. Aquí entran en juego, principalmente, argumentos basados en las exigencias de la justicia conmutativa, pero también argumentos relacionados con la justicia distributiva.

En los cambios voluntarios la justicia consiste en el equilibrio o proporción entre las prestaciones a cargo de cada una de las partes¹⁸. Si eventos sobrevenidos, no imputables al deudor, ni previstos inicialmente en el contrato alteran el equilibrio del contrato, el fin de la doctrina *rebus* y de sus homólogas es mantener o restablecer la justicia contractual que se ha visto alterada por la modificación sobrevenida de las circunstancias. De lo contrario, el contrato quedaría desnaturalizado en su función de intercambio patrimonial equilibrado, el deudor se vería injustamente empobrecido por una prestación excesivamente onerosa no prevista al inicio y el acreedor se vería beneficiado gratuitamente, obteniendo un enriquecimiento injustificado. De ahí que en ocasiones se haya señalado como fundamento jurídico de la doctrina *rebus* el enriquecimiento injusto o sin causa. Y en conexión con lo anterior también se ha vinculado esta figura con la prohibición del abuso de Derecho¹⁹ y con el principio de la buena fe.

Para justificar la doctrina *rebus* y sus equivalentes se pueden invocar también consideraciones de justicia distributiva. Esta fue una idea sugerida por Hauriou a propósito de la teoría del riesgo imprevisible aplicada por el Consejo de Estado francés. Hauriou entendía que esa doctrina supone introducir criterios de justicia distributiva en un contrato conmutativo, distribuyendo equitativamente los riesgos de manera que ninguna de las partes contratantes resulte arruinada. Y ello en aras del interés general con la finalidad de asegurar el mantenimiento de los servicios públicos²⁰. Esos mismos criterios de solidaridad y de justicia distributiva podrían aplicarse –apunta Hauriou– para asegurar la subsistencia de las empresas en cuanto unidades económicas necesarias para el mantenimiento del sistema productivo²¹. Este argumento, que apela en definitiva al interés general y a la solidaridad, me parece un argumento de peso, que refuerza y complementa a aquellos que giran en torno a la conmutatividad del comercio jurídico y que adecuadamente desarrollado puede resultar especialmente fecundo y oportuno en el actual contexto de crisis económica para justificar, en determinados supuestos, una flexibilización de la rigidez contractual que evite la ruina de empresarios y de particulares y por tanto el incremento de la pobreza.

¹⁸ Aristóteles, *Ética a Nicómaco*, cit., V, 1-5.

¹⁹ GÓMEZ-FERRER SAPIÑA, R., «Algunas consideraciones en torno a *rebus sic stantibus* en Derecho interno e internacional», *Revista de Derecho notarial*, 1970, p. 115.

²⁰ HAURIOU, M., «La teoría del ‘riesgo imprevisible’ y los contratos influidos por instituciones sociales», *Revista de Derecho privado*, 1926, p. 2.

²¹ *Ibid.*, pp. 7-13.

Más allá de las consideraciones de justicia que pueden aportar la razón última del porqué del recurso a la figura, se requiere una fundamentación técnica que dote de objetividad a su aplicación, esto es unas categorías técnico-jurídicas objetivas, o por lo menos objetivables, que permitan garantizar no solo la equidad, sino también la seguridad jurídica. En Derecho español el fundamento técnico-jurídico objetivo de la figura que nos ocupa radicaría en la doctrina de la causa y en particular en la regla de la conmutatividad del comercio jurídico y en el principio de la buena fe²².

III.3 La fundamentación causal. La continuada influencia de la causa y el sinalagma funcional

En Derecho español, a tenor del artículo 1261 del Código civil la causa es uno de los requisitos esenciales del contrato, junto con el consentimiento y el objeto. Nuestro sistema, como el francés, es un sistema causalista, en el que se requiere la existencia de la causa para que el contrato exista y produzca efectos. En cambio, el Derecho alemán por influencia de los pandectistas abandonó el sistema causalista del Derecho común. Y en cuanto al sistema del *Common Law* ha sido tradicionalmente un sistema abstracto, caracterizado por el formalismo y el literalismo.

La causa de los contratos o de los negocios jurídicos es una de las cuestiones más debatidas en el ámbito jurídico lo cual a menudo ha contribuido a oscurecer el concepto. De ahí la importancia de precisar el significado de la causa que es relevante para nuestro objeto. Interesa el significado objetivo de la causa como función o finalidad económico-social que persigue el negocio y que en los contratos onerosos consiste en la reciprocidad de las prestaciones, pues como dispone el artículo 1274 del Código civil: «En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte». Es relevante asimismo lo que desde Federico de Castro se conoce como la «causa concreta del negocio», es decir la causa no en el sentido de tipo de negocio, sino en el sentido de propósito o resultado concretamente perseguido por las partes, el para qué de cada negocio, la razón que lo dota de sentido²³.

La existencia de la causa es necesaria no sólo inicialmente, en el momento de la conclusión del contrato, sino que debe mantenerse

²² DÍEZ PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. II, cit., p. 1068 y Orduña Moreno, J., «La moderna configuración de la cláusula “*rebus sic stantibus*”». Tratamiento jurisprudencial y doctrinal de la figura», en ORDUÑA MORENO, F. J. y MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus. Tratamiento jurisprudencial y doctrinal de la figura*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pp. 259-261. Esta postura ha sido acogida por el Tribunal Supremo en las SSTs de 30 de junio y 15 de octubre de 2014.

²³ DE CASTRO, F., *El negocio jurídico*, Civitas, Madrid, 1985, p. 317-318.

durante todo el tiempo que dure la relación contractual²⁴. Esta posición fue defendida por Federico de Castro quien hablaba de la «continuada influencia de la causa», lo cual implica una visión no formalista y dinámica del negocio jurídico²⁵.

Partiendo de estas premisas, el «remedio de la cláusula se reduce a tener (...) en cuenta la causa durante el funcionamiento de la relación negocial. Lo que estará permitido sólo cuando un cambio imprevisto de circunstancias haga que el mantenimiento de la relación negocial resulte en contradicción con el propósito negocial, sea respecto de la naturaleza del negocio (carencia de verdadera contraprestación) o de [su] propósito concreto»²⁶.

Como señala Díez-Picazo, el fundamento objetivo de la doctrina *rebus* puede encontrarse en la ruptura o fallo sobrevenido del mecanismo causal, en la «aparición de una anomalía funcional sobrevenida». «La causa del contrato, entendida como la función concreta que éste cumple, desaparece parcial o totalmente, cuando queda roto el equilibrio entre las prestaciones, en el contrato conmutativo, o cuando resulta imposible alcanzar el fin del contrato». Y esas serían las dos variantes del supuesto de hecho para la aplicación de la doctrina *rebus*: la ruptura de la relación de equivalencia u onerosidad sobrevenida y la imposibilidad también sobrevenida de alcanzar el fin del contrato²⁷. En el fondo, se trataría del mismo fenómeno, pues la parte para quien el contrato resulta frustrado se vería obligada a realizar una prestación a cambio de la cual no obtendría ventaja patrimonial alguna, lo que es otra forma de convertir su prestación en excesivamente onerosa, pues el deudor pagaría por algo que no le reporta utilidad²⁸. En ambos supuestos la *ratio* de este requisito sería la misma: la ruptura del sinalagma²⁹.

La correlación entre prestación y contraprestación ha de mantenerse durante la ejecución de lo convenido (sinalagma funcional), de manera que cuando la desigualdad llega a tal magnitud que desaparece la idea básica de correspondencia, debe entrar en juego la doctrina *rebus*. Cuando debido a una alteración significativa de la relación entre prestación y contraprestación, se rompe el sinalagma, con él,

²⁴ AMUNATEGUI RODRÍGUEZ, C. de, *La cláusula rebus sic stantibus*, cit., pp. 129-130. Vázquez-Pastor, L., «El vaivén de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*», cit., p. 70.

²⁵ DE CASTRO, F., *El negocio jurídico*, cit., pp. 313-4.

²⁶ DE CASTRO, F., *El negocio jurídico*, cit., pp. 318-9.

²⁷ Díez PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. II, cit., pp. 1069-1071. Cita de la p. 1069.

²⁸ Ejemplos clásicos de frustración del fin del contrato son los llamados «casos de la coronación» en Inglaterra. Muchas personas alquilaban apartamentos o habitaciones para presenciar el desfile de coronación de Eduardo VII previsto para el día 26 de julio de 1902. El desfile fue suspendido a causa de la enfermedad del Rey, lo cual convertía el arrendamiento en inútil para el arrendatario.

²⁹ GARCÍA CARACUEL, M., *La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales*, cit., pp. 237 y 336-337.

desaparece la causa, ya que del artículo 1274 CC se desprende que «la equivalencia entre las prestaciones se relaciona con la causa de los contratos onerosos»³⁰.

Esta posición es sostenida por Javier Orduña cuando escribe: «Este ‘equilibrio básico’, que no cabe confundir con la determinación del precio de las cosas fuera de la dinámica del mercado (precios intervenidos o declarados judicialmente), resulta también atendible desde la fundamentación causal del contrato, y sus correspondientes atribuciones patrimoniales, cuando deviene profundamente alterado con la consiguiente desaparición de la base del negocio que le dio sentido y oportunidad. Por tanto, más allá de su mera aplicación como criterio interpretativo, artículo 1289 del Código Civil, la conmutatividad se erige como una regla de la economía contractual que justifica, *ab initio*, la posibilidad de desarrollo de figuras como la cláusula *rebus sic stantibus*», tesis que ha pasado íntegramente a la STS de 30 de junio de 2014³¹.

Comentando esta sentencia, Castiñeira destaca que en nuestro Derecho no se exige una equivalencia objetiva de las prestaciones. No es necesario que estas tengan un mismo valor, ni tan siquiera equiparable, pero tampoco puede ser cualquiera. La equivalencia debe ser suficiente para que podamos hablar de verdadera onerosidad. No basta con la existencia formal de prestación y contraprestación. Si el precio es irrisorio o la prestación excesiva en relación con la contraprestación, no hay verdadera onerosidad. «Si el mínimo equilibrio exigido para que un contrato continúe siendo oneroso tras su perfección desaparece, no puede seguir hablándose de la existencia de una causa onerosa. Y sin esa causa onerosa, ese contrato pierde su sentido». En resumidas cuentas, a la hora de aplicar la figura que nos ocupa, lo que se debe valorar es si la alteración sobrevenida de las circunstancias ha perturbado de tal modo la equivalencia prestacional que el contrato, como contrato con causa onerosa, ha quedado desfigurado. «La equivalencia entre las prestaciones es la decidida por las partes, en efecto. En cambio, la decisión acerca de si esa equivalencia, *ab initio* o sobrevenidamente, es insuficiente desde una perspectiva causal debe regirse por criterios objetivos»³².

³⁰ En ese sentido, AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. de, *La cláusula rebus sic stantibus*, cit., p. 132; Castiñeira Jerez, J., «Hacia una nueva configuración de la doctrina *rebus sic stantibus*: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014», *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, 4/2014, p. 10 (de donde está tomada la cita); y VÁZQUEZ-PASTOR, «El vaivén de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*», cit., pp. 70-71.

³¹ FD Segundo. 4.

³² CASTIÑEIRA JEREZ, J., «Hacia una nueva configuración de la doctrina *rebus sic stantibus*: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014», cit., pp. 10-12.

III.4. El principio de la buena fe

El segundo de los fundamentos objetivos de la figura que nos ocupa, generalmente admitido por la doctrina y la jurisprudencia, es el principio de la buena fe.

El principio *rebus sic stantibus* sería una manifestación o un corolario del principio más general de la buena fe³³, ya que si las circunstancias han cambiado esencialmente no se puede, de buena fe, exigir al deudor el cumplimiento de las obligaciones estipuladas.

La fundamentación técnica de la figura *rebus*, o sus equivalentes, en el principio de la buena fe procede del Derecho alemán, en el cual desde la década de los veinte del pasado siglo la jurisprudencia viene aplicando la teoría de la pérdida de la base del negocio, que no fue incorporada al BGB hasta la reforma del 2002, invocando como fundamento jurídico-positivo para ello el artículo 242 BGB sobre el deber de buena fe en el cumplimiento de las obligaciones³⁴.

En España, el principio de la buena fe está recogido con un carácter genérico en el artículo 7.1 del Código Civil según el cual «los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe», precepto que fue introducido por la reforma del Título Preliminar de 31 de mayo de 1974. Además, específicamente respecto del ámbito contractual el artículo 1258 del Código civil establece: «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».

Como explica Díez-Picazo comentando el artículo 1258, el principio de la buena fe opera como fuente de integración del contrato en caso de imprevisión de las partes. «La concepción jurídica y social del liberalismo económico arrancaba del postulado de que las reglas que componen o que forman el contenido de la reglamentación de intereses en que todo contrato consiste, tienen su origen en la autonomía privada de las partes contratantes. Esta conclusión, sin embargo, no es cierta y del propio liberalismo procede la idea de una integración de la voluntad contractual, especialmente para cubrir los casos de falta de capacidad de previsión de los contratantes, respecto de los concretos problemas que en la ejecu-

³³ GÓMEZ-FERRER SAPIÑA, R., «Algunas consideraciones en torno a *rebus sic stantibus* en Derecho interno e internacional», cit., pp. 104, 109, 110, 116 y 127 donde sostiene que el fundamento más claro de *rebus sic stantibus* es el principio de la buena fe.

³⁴ Sobre ello LARENZ, K., *Base del negocio jurídico y cumplimiento de los contratos*, cit., pp. 161 ss. El propio Larenz utiliza como apoyo legal para justificar la aplicación de la teoría de la base del negocio los artículos 242 y 157 BGB este último sobre la buena fe en la interpretación de los contratos.

ción y en el desarrollo del contrato pueden surgir. Según esta idea, puede hablarse de “lagunas del contrato”, que deben colmarse acudiendo a fuentes extrínsecas a él». A este esquema parece responder el artículo 1258, que contrapone las reglas derivadas directamente de la autonomía privada («lo expresamente pactado») y otras fuentes de la reglamentación contractual que obligan igualmente a los contratantes y que constituyen «una ordenación objetiva de la relación contractual, introduciendo en ella reglas de conducta independientes en su origen de la voluntad de las partes». En este sentido puede decirse que el artículo 1258 consagra un principio de buena fe *objetiva*.

Martínez Velencoso considera que el principio de buena fe es el fundamento técnico-jurídico más convincente de la cláusula *rebus*, ya que aquel principio, consagrado en el artículo 1258 CC, integra el contenido del contrato y despliega efectos jurídicos que no se pueden imputar directamente a la voluntad de las partes³⁵.

Por lo demás, la fundamentación técnica de la aplicabilidad de la doctrina *rebus* en el principio de buena fe objetiva ha sido tradicionalmente la «justificación preferida de nuestros jueces [...], por encima de la doctrina de la causa [...], y con independencia de considerarlas en ocasiones como nociones no excluyentes»³⁶. En esta línea la reciente sentencia de 30 de junio de 2014 declara que «el principio de buena fe en la economía de los contratos, sin perjuicio de su aplicación como interpretación integradora del contrato (art. 1258 CC), y sin caer en su aplicación como mera cláusula general o cláusula en blanco de cara a la más amplia discrecionalidad o arbitrio judicial, permite una clara ponderación de los resultados que se deriven de la regla de que los pactos deben siempre ser cumplidos en sus propios términos. En este sentido, si en virtud de la buena fe el acreedor no debe pretender más de lo que le otorgue su derecho y el deudor no puede pretender dar menos de aquello que el sentido de la probidad exige, todo ello de acuerdo a la naturaleza y finalidad del contrato; también resulta lógico, conforme al mismo principio, que cuando, fuera de lo pactado y sin culpa de las partes y de forma sobrevenida, las circunstancias que dotaron de sentido la base o finalidad del contrato cambian profundamente, las pretensiones de las partes, lo que conforme al principio de buena fe cabe esperar en este contexto, pueden ser objeto de adaptación o revisión de acuerdo al cambio operado»³⁷.

³⁵ MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., «La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales en el Derecho español. La cláusula “*rebus sic stantibus*”», en ORDUÑA MORENO, F. J. y MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus. Tratamiento jurisprudencial y doctrinal de la figura*, cit., p. 119.

³⁶ AMUNATEGUI RODRÍGUEZ, C. de, *La cláusula rebus sic stantibus*, cit., p. 140.

³⁷ FD Segundo. 4.

IV. PRESUPUESTOS DE APLICACIÓN. SU RECIENTE REVISIÓN

A pesar de no estar recogida en el Código civil, la doctrina *rebus sic stantibus* fue recuperada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo después de la Guerra Civil (1936-1939)³⁸.

No obstante, esta jurisprudencia admitió la doctrina *rebus* con un carácter rigurosamente excepcional, por razones de equidad, y de forma muy restrictiva, sometiendo su aplicación a unos requisitos muy estrictos y además interpretados con mucho rigor. Se inauguraba así una línea jurisprudencial favorable a la doctrina *rebus* desde el punto de vista teórico, pero marcadamente restrictiva en la práctica. Esta doctrina restrictiva quedó plasmada en la sentencia del TS de 17 de mayo de 1957³⁹, la cual formuló los requisitos que, con posterioridad, han sido invariablemente reiterados por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y a cuyo tenor: «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 aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones; y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles». Es necesario que quien pretende la modificación de lo acordado pruebe todos estos requisitos en forma «racionalmente conveniente y decisiva»⁴⁰.

A estos tres requisitos la sentencia del TS de 6 de junio de 1959 añadió otro más: que se carezca de otro medio de remediar y salvar el perjuicio. Por tanto la doctrina *rebus* sería un mecanismo jurídico no solo excepcional sino también subsidiario en el sentido de que no puede pretenderse su aplicación cuando existan otros instrumentos dentro del ordenamiento jurídico que permitan solucionar el problema.

La jurisprudencia admite la aplicación de la doctrina *rebus* a los contratos de tracto sucesivo y también a los de tracto único pero con cumplimiento diferido, como una compraventa con precio aplazado, o una opción de compra. Ahora bien, esta jurisprudencia coincide en

³⁸ En Sentencias de 14 de diciembre de 1940 (RJ 1940/1135) y 17 de mayo de 1941 (RJ 1941/632), en las que admitió la posibilidad de su aplicación aunque sin aplicarla efectivamente para la resolución de los respectivos casos en litigio.

³⁹ STS, 1.ª, de 17 de mayo de 1957 (RJ 1957/2164): contrato, celebrado en 1935, de suministro de envases litografiados, cuyo cumplimiento suspende el estallido de la Guerra Civil al estar los negocios de una y otra parte contratante en zonas enfrentadas. Finalizada la guerra, el actor reclama la reanudación del suministro y el demandado se niega alegando la imposibilidad de cumplir por incremento de costes y prohibición administrativa de fabricar los envases en cuestión con hojalata. Desestimada la demanda en ambas instancias, el TS declaró haber lugar al recurso de la actora, rechazando la aplicabilidad de la cláusula *rebus*, que enuncia.

⁴⁰ STS de 28 de diciembre de 2001, entre otras.

señalar que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a contratos de tracto único es «*aún más excepcional que en los contratos de tracto sucesivo*», por lo que su aplicación ha de tener un «*carácter aún más restrictivo*»⁴¹.

Esta ha sido una línea jurisprudencial reiterada y consolidada⁴² que se ha mantenido hasta fechas relativamente recientes⁴³. De hecho son muy escasas las sentencias en las que el TS ha aplicado esta doctrina para modificar los contratos y mucho más numerosas las que rechazan su aplicación al caso, argumentando la no concurrencia de sus requisitos, en especial en lo que respecta a la imprevisibilidad y a la presencia de circunstancias extraordinarias.

Hasta bien entrada la crisis económica la jurisprudencia mantuvo ese criterio restrictivo desestimando la aplicación de la doctrina en supuestos en los que se alegaba que la alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales había sido provocada por los efectos de la crisis económica, insistiendo en que la evolución económica de un país y las situaciones de crisis económica global o de un sector económico en particular no pueden suponer una justificación genérica para el incumplimiento de las obligaciones contractuales. Así por ejemplo, la STS 27 de abril de 2012⁴⁴ indicaba: «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». Esta jurisprudencia ponía el acento en el carácter no imprevisible de la crisis económica, especialmente para los profesionales de un determinado sector, argumentando que las crisis económicas son siempre previsibles y que se trata de un riesgo que deben asumir las partes de un contrato.

Sin embargo, finalmente el actual contexto de crisis económica ha propiciado que el Tribunal Supremo revise, flexibilizándolos, los criterios de aplicación de la doctrina *rebus*. En esta evolución cabe distinguir dos fases que, por lo demás, han tenido lugar en un lapso de tiempo relativamente breve. El primer punto de inflexión consistió en

⁴¹ SSTS de 10 de febrero de 1997, 15 de noviembre de 2000, 22 de abril de 2004, 1 de marzo de 2007, 20 de febrero de 2011.

⁴² Sobre esta jurisprudencia hasta el año 1991, puede verse Díez-PICAZO, L., «La cláusula *rebus sic stantibus*», en FERRÁNDIZ GABRIEL, J. R., *Extinción de obligaciones*, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1996, pp. 671-678.

⁴³ Todavía la STS de 25 de enero de 2007 (RJ 2007/592), FD 3 reproducía la formulación de la doctrina en los mismos términos establecidos por la STS de 17.5.1957.

⁴⁴ MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M., «Sentencia de 27 de abril de 2012: Arrendamiento de inmueble objeto de un derecho de superficie. ¿Puede modificarse el contenido del contrato en atención a la transformación económica del lugar de localización del inmueble?», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n.º 90, 2012, pp. 361-376.

la admisión por parte de la Sala Primera del Tribunal Supremo de que la crisis económica podía constituir una alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias que permitiría acudir a la doctrina *rebus*, especialmente a particulares que actuaran en calidad de tales, esto es, sin ánimo especulativo. Un paso más en ese proceso de modernización ha consistido en la aplicación de la doctrina a la contratación mercantil, esto es, a las relaciones jurídicas entre empresarios, incluso tratándose de empresarios relevantes en el sector.

IV.1 La crisis económica como acontecimiento extraordinario

En cuanto a la primera etapa, el inicio de esa línea jurisprudencial se hallaría en la STS 644/2012, de 8 de noviembre de 2012 (Ponente: Javier Orduña), la cual pese a no ser el centro de la cuestión debatida, abrió la puerta a admitir que la crisis económica pueda ser considerada un hecho imprevisible a los efectos de la aplicación de la cláusula en el ámbito de la compraventa de viviendas⁴⁵.

No obstante la sentencia que marcó el giro decisivo en la jurisprudencia del Tribunal Supremo fue la STS de 17 de enero de 2013 (Pleno. Ponente: Fco Marín Castán) en un supuesto de compraventa de inmuebles en el que al tiempo de ir a suscribirse la correspondiente escritura, el comprador alegó no haber podido obtener la financiación necesaria para la operación como consecuencia de la crisis, y solicitó que se le liberara de su obligación de comprar el inmueble en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

La STS de 17 de enero de 2013 supuso un punto de inflexión en la medida en que profundizando en el razonamiento que ya sugería la STS de 8 de noviembre de 2012, admite que «una recesión económica como la actual, de efectos profundos y prolongados, puede calificarse, si el contrato se hubiera celebrado antes de la manifestación externa de la crisis, como una alteración extraordinaria de las circunstancias, capaz de originar, siempre que concurren en cada caso concreto otros requisitos [...], una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las correspondientes prestaciones de las partes» (FD Tercero, 5.º).

Ahora bien, la crisis económica y las dificultades de financiación que de ella se puedan derivar, no son suficientes por sí solas para aplicar la doctrina *rebus*, ni para que el comprador pueda desistir del contrato, sino que se requerirá valorar un conjunto de factores, necesitados de prueba, para llegar a apreciar si concurren o no los requisitos para aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*. La sentencia enumera,

⁴⁵ Sobre esta sentencia, BUSTO LAGO, J. M., «Comentario a la Sentencia de 8 de noviembre 2012. Acción de resolución de compraventa inmobiliaria fundada en el incumplimiento del término esencial de la obligación de entrega. La licencia de primera ocupación integra la obligación de entrega. Inaplicación de la regla *rebus sic stantibus*», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* 94/2014.

aunque no de forma exhaustiva o tasada⁴⁶ (en la sentencia se emplea la expresión «tales como»), una serie de aspectos que deben valorarse: «el destino de la casa comprada a vivienda habitual o, por el contrario, a segunda residencia o a su venta antes o después del otorgamiento de la escritura pública; 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; o en fin, 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» (FD Tercero, 8.º).

En el supuesto analizado por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 17 de enero de 2013, se resolvió, en contra del parecer de la Audiencia Provincial (cuya sentencia casa), que no cabía aplicar la doctrina *rebus*, indicando que «la propia sentencia recurrida prescinde de los presupuestos más elementales para su aplicación al no considerar necesaria una comparación entre la situación económica de los compradores antes y después del contrato, al prescindir por completo de la capacidad económica de uno de los cónyuges compradores mediante el solo y nada convincente argumento de que ambos compraban para su sociedad de gananciales, al identificar la imposibilidad de financiación con la denegación de financiación por una sola entidad de crédito y fundada en un alto endeudamiento que bien podía ya existir al tiempo de celebrarse el contrato o, en fin, al no dar la debida relevancia al dato de que el propio contrato ya contemplaba expresamente la posibilidad de que los compradores no obtuvieran la financiación prevista sin por ello exonerarles del pago del precio, asignándoles así un riesgo que en principio excluiría la aplicación de la regla *rebus sic stantibus* conforme al criterio de la asignación de riesgos» (FD Tercero, 7.º). Como puede apreciarse la no valoración por parte de la resolución recurrida de los factores antes mencionados constituye la verdadera ratio de la sentencia⁴⁷.

⁴⁶ ALEJANDRE GARCÍA-CEREZO, F. M.; LUNA YERGA, Á.; XIOL BARDAJÍ, M., «Crisis económica y cláusula *Rebus sic stantibus*: ¿cambio de vía en la Jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo? Comentario de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 17 de enero de 2013», *Revista Aranzadi Doctrinal*, 3/2013, p. 7.

⁴⁷ PÉREZ GURREA, R., «Caracterización y régimen jurídico de la cláusula *rebus sic stantibus*: el giro en la jurisprudencia del Tribunal Supremo», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, vol. 91, n.º 751, 2015, pp. 2962, *in fine*-2963.

La STS 822/2012, de 18 de enero de 2013 (Pleno. Ponente: José Ramón Ferrándiz Gabriel) también en un caso de imposibilidad de obtener financiación por parte de un comprador de inmuebles, tampoco aplica la doctrina *rebus*, pues el contrato contenía una cláusula que regulaba las consecuencias de que los compradores no obtuvieran financiación para pagar el precio⁴⁸.

En cambio, la STS 309/2013, de 26 de abril de 2013 (Ponente: Xavier O'Callaghan Muñoz) estimó el recurso interpuesto por la compradora, y resolvió el contrato de compraventa de vivienda porque, en este caso, la constructora incumplió el plazo de entrega. Además el contrato daba por supuesto que «en el préstamo hipotecario se subrogará la parte compradora». Y concluye que «No se cumplió ni el plazo ni la subrogación [...] pero puestas en relación una y otra, es claro que el comprador ha quedado sin posibilidad material (económica) de adquirir el objeto de la compraventa» (FD Tercero), porque el retraso en la entrega por parte del vendedor motivó que el banco no aceptase la subrogación del comprador en la hipoteca. El plazo fue esencial en cuanto coincidió con el hecho notorio de la crisis económica, que impidió la aceptación bancaria de la subrogación del préstamo hipotecario. La resolución del contrato se acordó aplicando la doctrina de la base del negocio.

Esta línea jurisprudencial no supone generalizar la aplicación de la figura *rebus* a cualesquiera alteraciones sobrevenidas como consecuencia de una crisis económica y por la mera ocurrencia de ésta. Estas sentencias se refieren, exclusivamente, a los casos de imposibilidad de obtener financiación para la compra de inmuebles en contratos celebrados antes de que se manifestara externamente la crisis económica, siendo necesario además que concurren otras circunstancias para que proceda la aplicación de la figura.

Por lo demás es importante destacar que la jurisprudencia excluye la aplicación de la cláusula en caso de compradores que actúan con ánimo especulativo. En ese sentido, es muy significativa la STS 597/2012, de 8 de octubre de 2012 (Ponente: Fco. Javier Arroyo Fiestas), en un supuesto de dos contratos privados de compraventa de sendas viviendas con fines puramente especulativos (para «dar el pase» antes del otorgamiento de la escritura), en el que los compradores, al no encontrar quienes adquiriesen las viviendas, pretendieron acogerse a una imposibilidad sobrevenida al no haber podido obtener financiación. El TS rechaza el argumento por entender que hay culpa del deudor que debía haber previsto el riesgo que asumía al efectuar una com-

⁴⁸ Esta sentencia, si bien contiene un excurso sobre *rebus sic stantibus* que parece que podría facilitar la aplicación de cláusula, no la considera en el caso concreto, dado que no se había alegado oportunamente. La sentencia resuelve con base en la imposibilidad sobrevenida y su eventual efecto liberatorio. No obstante, afirma también que *rebus sic stantibus* no habría sido aplicable al caso enjuiciado porque la situación que se alegaba había sido prevista expresamente en el contrato.

pra con fines puramente especulativos, pretendiendo obtener un beneficio muy superior al del promotor inicial. «Los compradores, cuando se integran en un proceso de rápida obtención de beneficios con la consiguiente disposición urgente de la inversión, se están sometiendo a una situación de riesgo aceptado que no pueden intentar repercutir sobre la parte vendedora que ningún beneficio obtiene de las ulteriores ventas. Es decir, los recurrentes pretenden aceptar los beneficios de la especulación pero repercutiendo en la vendedora las pérdidas que se pudieran presentar, lo que es contrario a la buena fe». Y por ello concluye que «no se infringe el artículo 1184 del C. Civil al concurrir culpa del deudor al no prever la existencia de una situación de riesgo que era posible anticipar mentalmente, dado que las fluctuaciones del mercado son cíclicas como la historia económica demuestra» (FD Quinto).

Esta doctrina ha sido reiterada de nuevo por la STS 227/2015, de 30 de abril de 2015 (Ponente: Rafael Saraza Jimena), en un nuevo litigio donde el comprador de una vivienda sobre plano adquirida con finalidad inversora pretendía por vía reconvenicional la nulidad del contrato y, subsidiariamente y por lo que aquí interesa la revisión del contrato celebrado «en atención a la alteración sustancial, extraordinaria e imprevisible de las circunstancias habidas en el momento de la celebración del contrato». A lo cual el Tribunal se opone en los siguientes términos: «Tratándose de una compra claramente especulativa, a la posibilidad de una ganancia rápida y sustancial, consecuencia de la rápida subida que venían sufriendo los precios de las viviendas, correspondía lógicamente un riesgo elevado de que se produjera un movimiento inverso. Acaecido tal riesgo, no puede pretender el contratante quedar inmune mediante la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* y trasladar las consecuencias negativas del acaecimiento de tal riesgo al otro contratante. Una aplicación en estos términos de la doctrina *rebus sic stantibus* sería contraria a la buena fe, que es justamente uno de los pilares en los que debe apoyarse la misma.

Las dificultades del demandado reconviniente para cumplir el contrato se derivan de su propia conducta especulativa y de su sobreendeudamiento voluntario como medio de maximizar beneficios mediante la adquisición de numerosas viviendas, cuyo pago total le resulta imposible, confiado en que el mercado seguiría en su espiral de subidas de precios, de modo que le permitiera vender las viviendas adquiridas sobre plano antes de tener que afrontar el pago de la parte del precio pendiente, pues no le sería posible afrontar el pago del precio total de todas las viviendas que había comprado sobre plano» (FD Undécimo, 4).

En suma, estas sentencias argumentan que en las operaciones especulativas el riesgo asumido es mayor, lo que excluye la aplicación de la doctrina *rebus*.

IV.2 Empresas del sector y doctrina *rebus*

Las SSTS 333/2014, de 30 de junio de 2014 y 591/2014, de 15 de octubre de 2014 (Ponente en ambas: Javier Orduña) supusieron un nuevo paso en la evolución de la jurisprudencia sobre la doctrina *rebus*. En ellas la Sala Primera del Tribunal Supremo aplicó la doctrina *rebus*, en supuestos de crisis económica, en sendos casos en los que la parte perjudicada eran empresarios que habían contratado en el ejercicio de su actividad profesional, entendiéndose que en ambos supuestos concurrían los requisitos exigibles a tales efectos y en particular la imprevisibilidad del riesgo.

La STS de 30 de junio de 2014 versó sobre un litigio relativo a un contrato, celebrado en 2006, de explotación por un periodo de cuatro años de la publicidad de los autobuses de la empresa municipal de transportes de Valencia, en virtud del cual la empresa concesionaria pagaba unas determinadas cantidades en concepto de canon. Entre 2007 y 2009 quedó acreditado en el curso del litigio que se había producido un descenso en el mercado publicitario del 67,62%. A raíz de esa circunstancia la entidad explotadora de la publicidad solicitó una rebaja en el canon a satisfacer en un porcentaje similar, pretensión que fue estimada por el TS.

La sentencia hace alusión, en primer lugar, al cambio progresivo que está teniendo lugar en la concepción tradicional de la figura *rebus* y cita las SSTS de 17 y 18 de enero de 2013 (FD Segundo.3) por constituir el «punto de partida [...] hacia una configuración de la figura normalizada en cuanto a su interpretación y aplicación» (FD Segundo.7). Desarrolla a continuación la fundamentación objetiva de la figura que sitúa, como antes hemos visto, en la regla de la conmutatividad del comercio jurídico y en principio de la buena fe (FD Segundo.4). Tras lo cual la sentencia establece los criterios para la aplicación de la doctrina *rebus*: la doctrina de la base del negocio y el riesgo normal del contrato.

De acuerdo con la sentencia, la valoración de la incidencia que determina la mutación o el cambio de circunstancias, es decir, la posible alteración causal del contrato, se realiza de un modo objetivado mediante el recurso concorde a dos criterios.

El primero de ellos consiste en que la alteración sobrevenida afecte a la base del negocio. Según explica la sentencia, la base objetiva del negocio desaparece cuando: (i) «la finalidad económica primordial del contrato, ya expresamente prevista, o bien derivada de la naturaleza o sentido del mismo, se frustra o se torna inalcanzable», o cuando (ii) «la conmutatividad del contrato, expresada en la equivalencia o proporción entre las prestaciones, desaparece prácticamente o se destruye, de suerte que no puede hablarse ya del juego entre prestación y contraprestación». Complementariamente, la base subjetiva desaparece cuando «la finalidad económica del negocio para una de las partes,

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

Por otro lado, el Tribunal Supremo recurre además a un segundo criterio básico de delimitación de la cláusula *rebus*: el denominado «riesgo normal del contrato». En este sentido para que la ruptura de la base del negocio pueda ser alegada es necesario también que el cambio o mutación, configurado como riesgo, no forme parte del riesgo normal del contrato, asignado expresamente en el mismo o que se derive del sentido y la naturaleza de la relación obligatoria (FD Segundo.5).

Por lo que respecta a la aplicación de la doctrina expuesta al caso enjuiciado, la sentencia dice que habiendo quedado acreditado el presupuesto general de la alteración de las circunstancias económicas, por el hecho notorio de la actual crisis económica, y su significativa incidencia en el mercado de la publicidad del sector del transporte, procede comprobar si concurren en el caso enjuiciado los requisitos de la imprevisibilidad del riesgo derivado del cambio de circunstancias y de la excesiva onerosidad resultante de la prestación debida.

En cuanto al requisito de la imprevisibilidad, el Tribunal se pregunta si se le puede imputar a la empresa adjudicataria el riesgo de la falta de previsión de los efectos de la crisis económica en las expectativas de negocio, a lo cual responde negativamente, porque «no parece que pueda imputarse dicho riesgo cuando por la trascendencia del mismo no cayera en la esfera de control de la parte en desventaja, ni razonablemente se tuvo en cuenta o se esperaba que se tuviese en cuenta en la distribución natural de los riesgos derivados del contrato». Para el Tribunal eso es lo que ocurre en el caso enjuiciado, en el cual «aun siendo la empresa adjudicataria una empresa de relevancia del sector y, por tanto, conocedora del riesgo empresarial que entraña la explotación del negocio, no obstante, nada hacía previsible en el año 2006, momento de la contratación, el riesgo y la envergadura de la crisis económica que se revelaba dos años después de forma devastadora. De este contexto se comprende que en el momento de la contratación, de claras expectativas de crecimiento, sólo se tuvieron en cuenta, de acuerdo con las prácticas negociales del sector, la participación de la empresa ofertante en el incremento esperado de la facturación en los años sucesivos, pero no la situación contraria o su posible modificación, caso que sí ocurrió, de forma llamativa, cuando dicha empresa, ya en la situación de crisis del sector, y desligada del anterior contrato, adapta su nueva oferta de adjudicación a la realidad del nuevo contexto económico» (FD Tercero.2).

De esta argumentación se desprende que el requisito de la imprevisibilidad se interpreta no como imprevisibilidad absoluta, sino como imprevisión razonable. La contingencia que dispara la aplicación de la cláusula ha de ser razonablemente imprevisible para el deudor al tiem-

po de contratar⁴⁹. La propia sentencia recuerda que esta es la tendencia seguida en el Derecho alemán (en el que en el párrafo primero del párrafo 313 no aparece expresamente la nota de la imprevisibilidad del cambio de circunstancias, debiendo ser inferido este requisito de la referencia que se hace a los cambios no previstos por las partes), así como también en los textos internacionales y de armonización. De acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia alemanas este requisito se entiende cumplido en todos aquellos supuestos en los que una persona razonable, dentro del ámbito negocial de que se trate, mediante el empleo de medios exigibles, no hubiera podido prever la posibilidad del desequilibrio contractual⁵⁰.

«No puede entenderse ni resolverse el problema de la alteración sobrevenida de las circunstancias –señala Castiñeira comentando la STS de 30 de junio de 2014– sin atender a la configuración del riesgo contractual. Si las partes han asumido expresamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, ese riesgo era razonablemente previsible, no es posible aplicar las teorías relacionadas con la alteración sobrevenida [...] La no asunción de un determinado riesgo unido a la razonabilidad de su imprevisión es lo que provoca, en definitiva, que no pueda afirmarse que la excusa del cumplimiento en un supuesto de alteración sobrevenida de las circunstancias es contraria al respeto a los compromisos adquiridos»⁵¹.

Asimismo la sentencia que estamos comentando apunta que «la nota de imprevisibilidad no debe apreciarse respecto de una abstracta posibilidad de producción de la alteración o circunstancia determinante del cambio, considerada en sí misma», sino «de acuerdo con su alcance y su incidencia en el contexto económico y negocial en el que

⁴⁹ MUNAR BERNAT, P. A., «Cláusula *rebus sic stantibus*, Tribunal Supremo y crisis económica: estado de la cuestión», *La Ley Mercantil*, núm. 16, 2015, p. 18.

⁵⁰ MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., «La regulación de los efectos que sobre el contrato despliega una excesiva onerosidad sobrevenida en el Derecho comparado y en los textos internacionales», en ORDUÑA MORENO, F. J. y MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus. Tratamiento jurisprudencial y doctrinal de la figura*, cit., pp. 36-37.

Así se consideró que había imprevisibilidad y se aplicó la doctrina de la base del negocio en la sentencia BGH de 8 de febrero de 1984 en un caso en el que una empresa alemana y una empresa iraní habían celebrado un contrato de suministro de cerveza. Con posterioridad la revolución en Irán y la consiguiente prohibición de consumo de alcohol impidieron la continuación del contrato. En cambio, en la sentencia BGH de 11 de marzo de 1993 no se aplicó la doctrina de la base del negocio por faltar el requisito de la imprevisibilidad del cambio de circunstancias en un caso en el que las partes habían celebrado un contrato en virtud del cual una de ellas e comprometía a gravar una serie sobre la vida de Hemingway que debía entregar a la otra. La duración pactada en un principio fue de seis horas, aunque posteriormente fueron necesarias ocho horas. La productora demandó un incremento del precio, que el tribunal denegó.

⁵¹ CASTIÑEIRA JEREZ, J., «Hacia una nueva configuración de la doctrina *rebus sic stantibus*: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014», cit., p. 18.

incide o se proyecta» (FD Segundo.6 y FD Tercero.2). Es decir, que la imprevisibilidad hay que apreciarla no respecto de la posibilidad en abstracto de que se produzca una crisis económica, sino respecto de la magnitud y de los efectos de la misma en el ámbito negocial de que se trate.

«Es cierto, como expuso la Audiencia –señala Castiñeira– que Pro-medios, la empresa adjudicataria, podría haber incluido un pacto anticipando una posible crisis en el mercado. De hecho, esa crisis, en abstracto, era previsible. Lo trascendental [...] es que las circunstancias de las partes y del mercado en el momento de contratar (año 2006) no hacían razonable la previsión de una crisis como la finalmente acontecida. Y esa imprevisión razonable o no imputable, si se prefiere, es lo que provoca a su vez que el deudor no haya asumido tal riesgo»⁵².

En relación con el requisito de la excesiva onerosidad, el Tribunal Supremo constata que esa excesiva onerosidad se desprende claramente, en el tránsito del ejercicio del 2008 al 2009, con el «balance negativo, ante la caída desmesurada de la facturación, que no sólo cierra con sustanciales pérdidas la concreta línea de negocio en cuestión, sino que compromete la viabilidad del resto de áreas de explotación de la empresa, en caso de cumplimiento íntegro del contrato según lo pactado» (FD Tercero.4).

Se ha destacado que esta sentencia supone una novedad relevante desde el punto de vista subjetivo, pues aplica la doctrina *rebus* en atención a las alteraciones económicas provocadas por la crisis económica a favor de un contratante profesional, esto es de una empresa que actúa en el ámbito de su actividad⁵³. Por esta razón algunos autores critican esta sentencia considerando que «ha sentado un peligroso precedente al generalizar, sin mayores cortapisas, la aplicación de la regla en supuestos de crisis económica a las relaciones jurídicas entre profesionales»⁵⁴. Más adelante volveré sobre esta crítica.

En todo caso, la doctrina establecida en la sentencia que acabamos de examinar fue confirmada en otra sentencia posterior, también de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 15 de octubre de 2014.

En este caso, las partes, ambas empresarias, habían celebrado en 1999 un contrato de arrendamiento de un edificio para destinarlo a actividad hotelera. En virtud del contrato, una de las partes se comprometía a construir un edificio destinado a establecimiento hotelero compuesto por tres bloques. La otra parte contratante se comprometía a arrendar dos de ellos. El tercer bloque quedaba fuera del contrato. El

⁵² *Ibid.*, p. 21.

⁵³ MUNAR BERNAT, P. A., «Cláusula *rebus sic stantibus*, Tribunal Supremo y crisis económica: estado de la cuestión», cit., p. 10; y VÁZQUEZ-PASTOR, L., «El vaivén de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*», cit., p. 81.

⁵⁴ RAVENTÓS SOLER, A.; LUNA YERGA, Á.; XIOL BARDAJÍ, M., «Cuesta abajo y sin frenos. Comentario a la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 30 de junio de 2014», *Revista Aranzadi Doctrinal* núm. 3/2015, p. 9.

contrato tenía una duración inicial de veinticinco años desde la entrega de la posesión de la edificación. El arrendamiento comenzó en 2004 cuando los bloques terminaron de construirse.

En 2009, el rendimiento por habitación de hotel en Valencia había caído un 42,3% y los hoteles objeto del contrato habían tenido pérdidas acumuladas de 3 millones de euros en el período 2005-2009. La entidad arrendataria formuló demanda contra el arrendador solicitando la resolución del contrato por incumplimiento de la arrendadora o con carácter subsidiario la modificación de la renta a fin de ajustarla a las condiciones existentes en el mercado. El Tribunal Supremo entendió, en contra de la Audiencia Provincial, que sí procedía en este caso la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

La sentencia del Tribunal Supremo remite a la doctrina jurisprudencial sobre esta materia expuesta en su anterior sentencia de 30 de junio de 2014 y procede a aplicarla al supuesto enjuiciado. Aceptando el hecho notorio de la crisis, y su incidencia significativa en el sector turístico y la actividad de hostelería, datos no cuestionados por los informes periciales, profundiza en las notas de la imprevisibilidad y la excesiva onerosidad.

Por lo que respecta a la imprevisibilidad, para el Tribunal Supremo lo que se observa en el presente caso es que, «con independencia de las expectativas de explotación del negocio, de claro riesgo asignado para la parte arrendataria, el contexto económico del momento de la celebración y puesta en ejecución del contrato (período del 1999 a 2004), de inusitado crecimiento y expansión de la demanda acompañado, además, de una relevante promoción urbanística de la zona de ubicación de los hoteles, formó parte de la base económica del negocio que informó la configuración del contrato de arrendamiento suscrito por las partes en febrero de 1999».

En consecuencia, «no parece que pese a tratarse la parte arrendataria de una empresa relevante en el sector y, por tanto, conocedora del riesgo empresarial que entraña la explotación del negocio de hostelería, se le puede imputar, exclusivamente, la falta de previsión acerca de la crisis económica». Y ello porque «por las circunstancias de su irrupción, de su especial impacto y trascendencia, su asignación como riesgo no puede caer sólo en la esfera de control de la parte en desventaja, ni tampoco cabe establecer que «razonablemente» se hubiera debido tener en cuenta en la distribución natural de los riesgos derivados del contrato celebrado» (FD Tercero,7).

Como puede verse, el Tribunal alude de nuevo, como en la sentencia anterior, a la «razonabilidad» de la imprevisión en el momento de la celebración del contrato. Y hace referencia a la imprevisibilidad y crudeza de la crisis, generalizada en el año 2009 en la ciudad de Valencia, con caídas de un 42,3% en el rendimiento por habitación, cierre de hoteles emblemáticos y renegociaciones de renta de los contratos en vigor. Sobre esto último el Supremo destaca un dato importante a tener en cuenta y es que la propia empresa arrendadora, en atención a

las nuevas circunstancias y a su incidencia en la viabilidad del negocio, sí que accedió, en el 2010, a la formalización de un nuevo contrato para mantener la relación negocial que le unía con la empresa que explotaba el hotel sito en el tercer bloque del mismo edificio contemplándose, en este caso, una sustanciosa reducción del 50% de la renta respecto de la inicialmente pactada en el año 2000.

El Tribunal destaca también, en la misma línea de la STS de 30 de junio de 2014, que «la nota de imprevisibilidad no debe apreciarse respecto de una abstracta posibilidad de producción de la alteración o circunstancia determinante del cambio considerada en sí mismo, esto es, que la crisis económica es una circunstancia cíclica que hay que prever siempre, con independencia de las peculiares características y alcance de la misma en el contexto económico y negocial en el que incide» (FD Tercero,7).

Por otra parte, el Tribunal destaca que también se da, en el presente caso, el presupuesto de la excesiva onerosidad «como exponente de la ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones de las partes (principio de conmutabilidad del contrato), particularmente referenciada en aquellos supuestos en donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, comporta un resultado reiterado de pérdidas (inviabilidad económica) o la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta de carácter retributivo de la prestación)». Situación que se daría en el presente caso en el cual los hoteles de la cadena arrendataria presentaban unas pérdidas acumuladas cercanas a los tres millones de euros en el periodo 2005-2009, frente al balance positivo de la empresa arrendadora, en torno a los 750.000 euros para el mismo periodo objeto de valoración (FD Tercero,7).

Por todo ello, el Tribunal accedió a la modificación del contrato en el sentido de reducir la renta arrendaticia en un 29%, aunque limitando esta reducción de la renta al período que media entre la presentación de la demanda hasta el final del ejercicio del año 2015, por considerarse ajustado al contexto temporal especialmente afectado por la alteración de las circunstancias examinadas.

Tras estas dos sentencias, de 30 de junio y 15 de octubre, ambas de 2014, que suscitaron un intenso debate doctrinal, la Sala Primera del Tribunal Supremo ha denegado la aplicación de la figura *rebus* en varias sentencias posteriores en casos en los que la parte contratante afectada eran empresarios mercantiles.

Destacan tres sentencias, una de 11 de diciembre de 2014 (742/2014. Ponente Fco. Javier Arroyo Fiestas), y otras dos de 19 de diciembre de 2014 (SSTS 741/2014. Ponente: Antonio Salas Carceller y 743/2014. Ponente: Eduardo Baena Ruiz). Las tres tienen por objeto la resolución de contratos de compraventa de viviendas por incumplimiento del vendedor por retraso en la entrega motivado por las dificultades de financiación para concluir la obra. En todas ellas se afirma que la falta de financiación no puede considerarse imprevisible. En

esa línea la STS 743/2014 argumenta lo siguiente: «Quien fija el plazo de entrega de las viviendas es el promotor, que es un profesional de la Construcción y debe conocer las dificultades propias de esta actividad y, por lo tanto, tiene que prever las circunstancias y asegurarse de poder cumplir sus compromisos, fijando un plazo de entrega mucho más dilatado en el tiempo, aunque ello le haga perder algún posible cliente.

El riesgo de acabar las obras dentro del plazo establecido en el contrato es asumido íntegramente por el promotor vendedor como parte de su riesgo empresarial y, en consecuencia, no puede trasladarse al comprador» (FD Tercero.3). Y también: «Las dificultades económicas ligadas al pago para la obtención de las licencias de obras, tampoco es un hecho imprevisible, pues tendría que tener concedida la financiación para ello antes de crear expectativas y plazos de entrega en los contratos celebrados con los compradores interesados» (FD Cuarto.2).

Por su parte, en la STS 64/2015, de 24 de febrero de 2015 (Ponente: Javier Orduña), en un contrato de compraventa de solares, la sociedad mercantil compradora (Riocerezo Green, S. L.) solicitaba por vía reconvenicional que se redujese el precio pactado en un 50% (o cuantía que resultase de la prueba pericial) en aplicación de la doctrina *rebus* por alteración sobrevinida de las circunstancias, pues las expectativas de desarrollo urbanístico de la zona se habían visto alteradas por el rigor de la crisis económica de 2008.

En su sentencia el TS remite a la doctrina establecida en sus sentencias anteriores de 30 de junio y de 15 de octubre de 2014 y en base a ella desestima la aplicación de la cláusula *rebus* al supuesto enjuiciado atendiendo a los criterios de asignación contractual del riesgo y mantenimiento de la base del negocio.

El TS entiende que en este caso las expectativas de desarrollo urbanístico de las fincas y la fluctuación del valor de mercado de los inmuebles constituyen «un claro riesgo que asume la parte compradora y que se sitúa, además, en el ámbito profesional de su actividad como empresa dedicada al sector inmobiliario».

Además, el Tribunal sostiene que no se ha producido una ruptura de la base económica del contrato. Afirma que «si bien el contexto de crisis económica señalado ha podido incidir en un retraso de la ejecución del propósito urbanizador de la parte compradora, no obstante, no ha resultado determinante para la frustración de la base negocial del contrato (viabilidad del proceso de urbanización), pues las expectativas del aprovechamiento urbanístico resultante que se derive de las fincas adquiridas y, con ello, la inversión estratégica de la mercantil adquirente, permanecen inalteradas [...] al ser incluidas en un área de expansión urbanística de la ciudad de Burgos», lo que impide que se constate el envilecimiento del valor de la contraprestación recibida. Por otra parte, tampoco se ha acreditado nada «acerca del nexo o relación causal de la crisis económica respecto de un significativo incre-

mento del coste de la prestación, especialmente con relación a las circunstancias y condiciones de financiación para el pago del precio, bien respecto de la restricción de la misma, o bien de su respectivo encarecimiento. Extremos, cuya incidencia tampoco se acredita respecto de la actividad del grupo empresarial, sin constatación de una incidencia de un resultado de pérdidas económicas, o de una completa desaparición de cualquier margen de beneficio (FD Segundo, 7).

IV.3 ¿Vaivén de la jurisprudencia o ponderación de criterios?

Las sentencias de 30 de junio y 15 de octubre de 2014, recibieron críticas de diversos autores principalmente por haber aplicado la doctrina *rebus* a favor de empresarios mercantiles⁵⁵. Y estos mismos autores ven en las sentencias posteriores del TS un paso atrás de la jurisprudencia en el sentido de limitar la aplicabilidad de la doctrina *rebus* en el marco de las actividades empresariales⁵⁶. Por mi parte entiendo que cabe otro modo de interpretar esta evolución de la jurisprudencia.

El requisito de la imprevisibilidad, que a su vez es el que permite determinar hasta dónde alcanza el riesgo normal del contrato y hasta dónde no, es la clave para valorar si procede la aplicación de la figura *rebus*⁵⁷.

Ahora bien, el requisito de la imprevisibilidad es de una gran complejidad. Para delimitarlo los textos del Derecho uniforme⁵⁸, al igual que la doctrina y la jurisprudencia alemanas, manejan el concepto de razonabilidad, concepto que las SSTs de 30 de junio y 15 de octubre de 2014 han incorporado a la jurisprudencia española. El viejo requisito de la imprevisibilidad absoluta (hasta fechas recientes las sentencias del TS seguían hablando de «circunstancias radicalmente imprevisibles»⁵⁹) es reinterpretado como imprevisión razonable.

El concepto de razonabilidad remite al parámetro de una persona media, ni especialmente previsora, ni especialmente imprevisora, ni

⁵⁵ ALCOVER GARAU, G., «La actual crisis económica y la irrupción de la cláusula *rebus sic stantibus*: ¿un nuevo foco de litigiosidad mercantil?», *La ley mercantil*, n.º 4-5, julio-agosto 2014, p. 5; RAVENTÓS SOLER, A.; LUNA YERGA, Á.; XIOL BARDAJÍ, M., «Cuesta abajo y sin frenos. Comentario a la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 30 de junio de 2014», cit., pp. 12-15; LUNA YERGA, Á.; XIOL BARDAJÍ, M., «*Rebus sic stantibus*: ¿Un paso atrás?», *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, 2/2015, pp. 6-7; CARRASCO PERERA, Á., «Reivindicación y defensa de la vieja doctrina *rebus sic stantibus*», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 98, 2015, p. 194; y VÁZQUEZ-PASTOR, L., «El vaivén de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*», cit., pp. 86-87.

⁵⁶ LUNA YERGA, Á.; XIOL BARDAJÍ, M., «*Rebus sic stantibus*: ¿Un paso atrás?», cit., pp. 8-11; y VÁZQUEZ-PASTOR, L., «El vaivén de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*», cit., pp. 87-91.

⁵⁷ MUNAR BERNAT, P. A., «Cláusula *rebus sic stantibus*, Tribunal Supremo y crisis económica: estado de la cuestión», cit., pp. 17-21.

⁵⁸ Art. 6.2.2.b principios UNIDROIT y artículo 6.111. 2. b PECL.

⁵⁹ Todavía en la STS de 27 de diciembre de 2012 (RJ 2013, 1625)

indebidamente optimista o pesimista⁶⁰. Ahora bien, la diligencia media en la previsión exigida al contratante se elevará en función de las características personales de este (empresario o consumidor, conocedor del mercado o desconocedor) y del contrato celebrado (de suministro o de tracto único, sobre la materia incluida en su giro mercantil o no). Como señala Martínez Velencoso, «la previsibilidad ha de valorarse en relación con el tipo de contrato celebrado y la cantidad de información a la que tienen acceso las partes contratantes»⁶¹.

En este contexto, uno de los principales criterios de identificación de la previsibilidad es la identidad de los contratantes. Los profesionales tienen un deber más intenso de previsibilidad en función del grado de conocimiento que tienen del tráfico o giro económico en el que se desenvuelve el contrato⁶².

Ello no obstante, la distinción entre profesionales del sector y no profesionales y el plus de exigencia en la previsión predicable de las empresas del sector (por el conocimiento que tienen del mismo), son criterios relevantes pero no concluyentes. Deben ponderarse con los demás factores que concurran en el caso. El hecho de que a los empresarios del sector se les exija (y se les suponga) una diligencia calificada en la previsión de los posibles cambios que se produzcan en el mismo, precisamente por el conocimiento que tienen de él, no significa que cualquier alteración de las circunstancias económicas que tenga lugar en su ámbito de actividad, cualquiera que sea su grado de excepcionalidad, de anormalidad o de falta de habitualidad, deba ser considerada como previsible para los empresarios del sector. De ahí la importancia de estar al supuesto concreto que se enjuicia para aplicar con prudencia la cláusula⁶³.

Se ha señalado acertadamente que «la ecuación entre la extraordinariedad de lo acontecido sobrevenidamente y la diligencia que le era exigible a la parte afectada al contratar darán el punto exacto de la imprevisibilidad»⁶⁴. Esta ecuación o ponderación sólo se puede efectuar a la vista de las concretas circunstancias del caso, sin que se puedan establecer criterios rígidos y absolutos a priori.

Esto significa que los diversos criterios a tener en cuenta para valorar si procede la aplicación de la figura *rebus* operan como principios y no como reglas taxativas. Como tales principios proporcionan razones para decidir en un determinado sentido, pero sin imponer una

⁶⁰ DÍEZ-PICAZO, L.; ROCA TRÍAS, E., y MORALES MORENO, A. M., *Los principios del Derecho Europeo de Contratos*, Civitas, Madrid, 2002, p. 295.

⁶¹ MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M., «La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales en el Derecho español. La cláusula “*rebus sic stantibus*”», cit., p. 136.

⁶² MUNAR BERNAT, P. A., «Cláusula *rebus sic stantibus*, Tribunal Supremo y crisis económica: estado de la cuestión», cit., p. 18.

⁶³ *Ibid.*, p. 19.

⁶⁴ GARCÍA CARACUEL, M., *La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales*, cit., p. 330.

decisión en particular. Así, por ejemplo, en el tema que nos ocupa el hecho de que el contratante sea un profesional del sector no implica que automáticamente quede excluida la aplicabilidad de la doctrina *rebus*. Los distintos criterios pueden conjugarse con otros que maticen su alcance, siendo necesario efectuar una ponderación entre ellos, en cuanto mecanismo argumentativo requerido para la aplicación de los principios.

En las sentencias de 30 de junio y 15 de octubre de 2014 se llevó a cabo explícitamente esa ponderación y se resolvió a favor de la aplicación de la *rebus* por el alto grado de excepcionalidad no ya de la crisis económica en abstracto sino de su particular y específica incidencia en los respectivos sectores de la publicidad y turístico y hotelero, y ello concretamente en la ciudad de Valencia. Esto determinó que se estimara que, en esas circunstancias, el peso específico o importancia relativa de este factor era mayor que el del otro criterio relevante, a saber, el hecho de que la parte perjudicada fueran en ambos casos empresarios líderes del sector. Como destaca Munar, los casos resueltos por estas dos sentencias son «francamente significativos»⁶⁵.

Ahora bien, esto no excluye que, en otros contextos y supuestos, el peso relativo de los criterios esté repartido de manera opuesta, esto es que tenga un peso relativo mayor y por tanto se le dé valor decisorio al hecho de que el contratante perjudicado sea un profesional a quien se le supone una mayor capacidad de prever los eventos que puedan afectar al contrato, tales como las dificultades para obtener financiación (STS 11 de diciembre de 2014, y sendas sentencias de 19 de diciembre de 2014 (SSTS 741/2014 y 743/2014) o las fluctuaciones del mercado inmobiliario (STS de 24 de febrero de 2015).

De acuerdo con esta interpretación no habría vaivenes en la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, ni las sentencias analizadas en último lugar supondrían un paso atrás en la jurisprudencia de TS, sino que estaríamos ante supuestos de hecho distintos que habrían recibido respuestas diferentes como consecuencia de la ponderación entre diversos criterios, todos ellos relevantes a la hora

⁶⁵ «En el supuesto que resuelve la STS de 30 junio 2014 resulta que las periciales aportadas al litigio acreditan que ha existido una disminución de contratación en el campo de la publicidad del 60%, lo que permite sin duda calificar como una consecuencia extraordinariamente llamativa de la crisis económica con una incidencia superlativa en el ámbito negocial de la arrendataria.

En el caso de la STS de 15 de octubre 2014 se trata de un contrato de alquiler de un hotel de 2 estrellas en el centro de Valencia, habiendo quedado acreditado que se había producido una rebaja en el rendimiento por habitación del 42,3%, cierre de establecimientos emblemáticos y renegociación de la renta de otros establecimientos de los que también era arrendadora la demandada, habiendo acordado una rebaja del 50% de la renta.

[...] Dicho de otro modo, si la disminución de la publicidad o del rendimiento por habitación no hubiera sido tan acusada, no habría lugar a la aplicación de la cláusula» (MUNAR BERNAT, P. A., «Cláusula *rebus sic stantibus*, Tribunal Supremo y crisis económica: estado de la cuestión», cit., p. 19).

de valorar si procede la aplicación de la doctrina *rebus*, pero cuyo respectivo peso específico y consiguiente valor decisorio no es idéntico en todos los casos.

V. CONCLUSIONES

La nueva doctrina jurisprudencial sobre la figura *rebus* se encuentra consolidada a través de las SSTs de 17 y 18 de enero de 2013, 30 de junio y 15 de octubre de 2014 y de 24 de febrero y 30 de abril de 2015.

Ahora bien esta doctrina no implica una aplicación generalizada e indiscriminada de la figura en supuestos de crisis económica, sino que por el contrario exige una aplicación casuística, prudente y moderada de la misma debiendo acreditarse en cada caso la efectiva incidencia de la crisis económica en la relación contractual concreta. Esta fue una de las razones determinantes de la desestimación de la aplicación de la cláusula al supuesto enjuiciado por la STS de 24 de febrero de 2015.

La nueva doctrina puede utilizarse para proteger no solo a particulares sino también a empresarios, pero con exclusión en todo caso de quienes hubieren actuado con propósitos especulativos. Esta fue la *ratio decidendi* de la STS de 30 de abril de 2015 para excluir la entrada en juego de la figura *rebus* a favor de un comprador que había comprado con claros fines de especulación.

Por lo demás el sentido de la reciente doctrina jurisprudencial es evitar el desastre económico que puede traer consigo para una de las partes el cumplimiento estricto del contrato como consecuencia de una crisis económica imprevisible razonablemente, no imputable al deudor, que queda fuera de su ámbito de control y que por tanto no puede considerarse incluida en el alea normal del contrato.

Así configurada, la reciente revisión de la doctrina jurisprudencial sobre la figura *rebus* aparecería como una respuesta adecuada, desde el sistema jurídico, a algunos de los problemas sociales que ha traído consigo la crisis económica, pues puede contribuir de una manera limitada, pero no por ello menos importante, a paliar los efectos negativos de la misma.

Virtualidad limitada porque ni siquiera se ha planteado la posibilidad de aplicar esta doctrina para aliviar la situación de los deudores hipotecarios que no pueden hacer frente al pago de su deuda, que es sin duda uno de los problemas más graves que la crisis ha traído consigo. Y no se ha planteado porque el Tribunal Supremo mantiene que las alteraciones de los precios del mercado inmobiliario no pueden afectar al cumplimiento de los contratos y por la especial relevancia que reviste la salvaguardia de la seguridad jurídica en el ámbito del Derecho hipotecario.

Como es bien conocido, para aliviar la situación de los deudores hipotecarios se han utilizado otras vías: la protección frente a cláusulas abusivas, la suspensión de los desahucios por un plazo de dos años bajo determinadas condiciones, la dación en pago, la Ley de segunda oportunidad, etc.

Ahora bien, en su limitado ámbito de aplicación la doctrina *rebus* puede contribuir a remediar los efectos adversos de la crisis económica por dos vías.

En primer término, me parece muy acertado el criterio de no permitir en ningún caso que esta figura se utilice para dar cobertura a operaciones especulativas. Es más este criterio parece operar en la jurisprudencia como un criterio concluyente. Esta toma de posición es sin duda fruto de la atención a la realidad social, pues no cabe duda del papel que jugó la especulación en la formación de la burbuja inmobiliaria.

Por otra parte, la invocación del principio de la conmutatividad del contrato es el cauce técnico-jurídico que ha permitido, en ciertos casos muy «significativos» aplicar la doctrina *rebus* a favor de empresarios. La realidad social que subyace a ello es la de evitar la ruina de ciertas empresas, con el efecto multiplicador negativo que eso puede tener en términos de pérdida de puestos de trabajo, así como otras consecuencias derivadas, habida cuenta de la interdependencia que caracteriza el funcionamiento del sistema económico.

BIBLIOGRAFÍA

- ALCOVER GARAU, G., «La actual crisis económica y la irrupción de la cláusula *rebus sic stantibus*: ¿un nuevo foco de litigiosidad mercantil?, *La ley mercantil*, n.º 4-5, julio-agosto 2014.
- ALEJANDRE GARCÍA-CEREZO, F. M.; LUNA YERGA, Á.; XIOL BARDAJÍ, M., «Crisis económica y cláusula *Rebus sic stantibus*: ¿cambio de vía en la Jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo? Comentario de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 17 de enero de 2013», *Revista Aranzadi Doctrinal*, 3/2013.
- AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. de, *La cláusula rebus sic stantibus*, Tirant lo Blanc, Valencia, 2003.
- ARISTÓTELES, *Ética a Nicómaco*, ed. bilingüe y trad. por M. Araujo y J. Marías, Madrid, Instituto de Estudios Políticos, 1959.
- BALLESTEROS, J., «Globalisation: From Chrematistic Rest to Humanist Wakefulness», en Ballesteros, J.; Fernández Ruiz-Gálvez, E.; Talavera, P., *Globalization and Human Rights. Challenges and Answers from a European Perspective*, Springer, Dordrecht, 2012.
- «Estado social contra Escuela neoclásica», en Fernández Ruiz-Gálvez, E.; Garibo Peyró, A.-P., *El futuro de los derechos humanos*, Tirant lo Blanc, Valencia, 2016.

- BUSTO LAGO, J. M., «Comentario a la Sentencia de 8 de noviembre 2012. Acción de resolución de compraventa inmobiliaria fundada en el incumplimiento del término esencial de la obligación de entrega. La licencia de primera ocupación integra la obligación de entrega. Inaplicación de la regla *rebus sic stantibus*», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* 94/2014.
- CARRASCO PERERA, Á., «Reivindicación y defensa de la vieja doctrina *rebus sic stantibus*», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 98, 2015.
- CASTIÑEIRA JEREZ, J., «Hacia una nueva configuración de la doctrina *rebus sic stantibus*: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014», *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, 4/2014.
- DE CASTRO, F., *El negocio jurídico*, Civitas, Madrid, 1985.
- DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. II, Aranzadi, Cizur Menor, 2008 (6.ª).
- «La cláusula *rebus sic stantibus*», en Ferrándiz Gabriel, J.R., *Extinción de obligaciones*, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1996.
- DÍEZ-PICAZO, L.; ROCA TRÍAS, E., y MORALES MORENO, A. M., *Los principios del Derecho Europeo de Contratos*, Civitas, Madrid, 2002.
- GADAMER, H. G., *Verdad y método*, Sígueme, Madrid, 1977.
- GARCÍA CARACUEL, M., *La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales*, Dykinson, Madrid, 2014.
- GÓMEZ-FERRER SAPIÑA, R., «Algunas consideraciones en torno a *rebus sic stantibus* en Derecho interno e internacional», *Revista de Derecho notarial*, 1970.
- GROCIO, H., *De iure belli ac pacis* (1625), traducción de Jaime Torrubiano, Reus, Madrid, 1925.
- HAURIOU, M., «La teoría del “riesgo imprevisible” y los contratos influidos por instituciones sociales», *Revista de Derecho privado*, 1926.
- LARENZ, K., *Base del negocio jurídico y cumplimiento de los contratos*, Comares, Granada, 2002.
- LENEL, O., «La cláusula *rebus sic stantibus*», *Revista de Derecho Privado*, 1923.
- LLUIS, «La llamada cláusula *rebus sic stantibus*», *RGLJ*, 1956.
- LUNA YERGA, Á.; XIOL BARDAJÍ, M., «*Rebus sic stantibus*: ¿Un paso atrás?», *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, 2/2015.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M., *La alteración de las circunstancias contractuales. Un análisis jurisprudencial*, Civitas, Madrid, 2003.
- «Sentencia de 27 de abril de 2012: Arrendamiento de inmueble objeto de un derecho de superficie. ¿Puede modificarse el contenido del contrato en atención a la transformación económica del lugar de localización del inmueble?», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, n.º 90, 2012.
- MUNAR BERNAT, P. A., «Cláusula *rebus sic stantibus*, Tribunal Supremo y crisis económica: estado de la cuestión», *La Ley Mercantil*, núm. 16, 2015.
- OERTMANN, P., *Die Geschäftsgrundlage. Ein neuer Rechtsbegriff*, Leipzig, 1921.
- ORDUÑA MORENO, F. J., y MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M., *La moderna configuración de la cláusula *rebus sic stantibus*. Tratamiento jurisprudencial y doctrinal de la figura*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013.
- PÉREZ GURREA, R., «Caracterización y régimen jurídico de la cláusula *rebus sic stantibus*: el giro en la jurisprudencia del Tribunal Supremo», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, vol. 91, n.º 751, 2015.

RAVENTÓS SOLER, A.; LUNA YERGA, Á.; XIOL BARDAJÍ, M., «Cuesta abajo y sin frenos. Comentario a la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 30 de junio de 2014», *Revista Aranzadi Doctrinal* núm. 3/2015.

VÁZQUEZ-PASTOR, L., «El vaivén de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula rebus sic stantibus», *Revista de Derecho Civil*, vol. II, núm. 4, 2015.

Fecha de recepción: 31/03/2016. Fecha de aceptación: 31/10/2016.