

**LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS Y EL CONTRATO  
DE ARRENDAMIENTO**

**THE REBUS SIC STANTIBUS CLAUSE AND THE LEASE  
CONTRACT**

*Rev. Boliv. de Derecho N° 39, enero 2025, ISSN: 2070-8157, pp. 446-471*

José Luis  
SOBREVIELA  
BRAVO

**ARTÍCULO RECIBIDO:** 3 de diciembre de 2024

**ARTÍCULO APROBADO:** 19 de diciembre de 2024

**RESUMEN:** El texto aborda la evolución del contrato de arrendamiento en España, enfocándose en la cláusula *rebus sic stantibus*. Esta cláusula permite la modificación o resolución de contratos ante circunstancias imprevistas que alteran el equilibrio contractual. En Francia y Alemania, la cláusula está compilada, facilitando su aplicación. En España, sin embargo, carece de codificación expresa, siendo su desarrollo y aplicación el resultado de la evolución jurisprudencial. Se destaca su uso durante la crisis de 2008 y la pandemia de COVID-19, lo que ha generado debate sobre la necesidad de su regulación normativa para asegurar una mayor seguridad jurídica en el ámbito del Derecho contractual español.

**PALABRAS CLAVE:** Contrato de arrendamiento; cláusula *rebus sic stantibus*; Código Civil; Derecho comparado.

**ABSTRACT:** The text deals with the evolution of the lease contract in Spain, focusing on the *rebus sic stantibus* clause. This clause allows for the modification or termination of contracts in the event of unforeseen circumstances that alter the contractual equilibrium. In France and Germany, the clause is compiled, facilitating its application. In Spain, however, it lacks express codification, its development and application being the result of jurisprudential evolution. Its use during the 2008 crisis and the COVID-19 pandemic is highlighted, which has generated debate on the need for its normative regulation to ensure greater legal certainty in the field of Spanish contract law.

**KEY WORDS:** Lease contract; *rebus sic stantibus* clause; Civil Code; comparative law.

**SUMARIO.-** I. INTRODUCCIÓN.- II. LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*.- 1. Antecedentes históricos de la cláusula *rebus sic stantibus*.- 2. Evolución de la doctrina jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus* en España.- A) *Primera etapa: la posguerra civil española*.- B) *Segunda etapa: la gran recesión de 2008*.- C) *Tercera etapa: la pandemia del COVID 19*.- III. CODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* EN EL DERECHO COMPARADO.- 1. Codificación de la cláusula *rebus sic stantibus* en Europa.- 2. Codificación de la cláusula *rebus sic stantibus* en países iberoamericanos.- 3. Antecedentes de la codificación de la cláusula *rebus sic stantibus* en España.- IV. ANÁLISIS DE LA ALTERACIÓN SOBREVENIDA DE LAS CIRCUNSTANCIAS EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO.- 1. Equilibrio y adaptación contractual: Principios clave ante la alteración sobrevenida de las circunstancias.- 2. La alteración sobrevenida de las circunstancias en el Código Civil español.- 3. La alteración sobrevenida de las circunstancias en la LAU.- V. CONCLUSIONES.

---

## I. INTRODUCCIÓN.

La evolución normativa del arrendamiento en nuestro país ha sido característicamente dispar, reflejando una adaptación continua a las necesidades cambiantes de la sociedad. A lo largo del tiempo, las reformas legales han intentado abordar el problema de la escasez de vivienda disponible para alquilar, implementando diversas soluciones con el objetivo de equilibrar los intereses de las partes involucradas.

No obstante, estas reformas no siempre han logrado el éxito deseado en términos de proporcionar seguridad jurídica. Por ejemplo, cuando la normativa ha favorecido a los arrendadores para incentivar la oferta de viviendas en el mercado de alquiler, se ha observado que los arrendatarios enfrentan un incremento constante en los precios del arrendamiento. Esto se debe a la posición dominante de los propietarios, quienes, aprovechando ciertos vacíos legales, podrían imponer aumentos de renta significativos, forzando en ocasiones al inquilino a abandonar la vivienda.

Por otro lado, cuando los cambios legislativos han buscado proteger los derechos de los arrendatarios, se ha producido un efecto contrario: los arrendadores, desincentivados por la regulación, retiran sus inmuebles del mercado, lo que reduce la oferta disponible y, como consecuencia, aumenta los precios, perjudicando nuevamente a los arrendatarios.

Un análisis histórico de la evolución normativa del arrendamiento en España nos lleva hasta 1792, con la aprobación de la Real Provisión de 31 de julio, que regulaba el arrendamiento de casas en Madrid. Esta normativa fue pionera, aunque de alcance limitado. Más tarde, la Ley Sancionadora sobre Inquilinato de Casas y

• **José Luis Sobreviela Bravo**

Doctorando en Derecho civil en la Universidad de Zaragoza. Correo electrónico: joseluis@sobrevielajuridicos.com.

Otros Predios de 9 de abril de 1842, conocida como la “Ley de Inquilinatos”, extendió la regulación a nivel nacional, introduciendo por primera vez el principio de autonomía de la voluntad de las partes en la celebración de contratos de arrendamiento, sentando así un precedente importante en la normativa arrendaticia en España.

Es pertinente destacar que la Ley de Inquilinato de 1842, junto con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, establecieron los primeros fundamentos del Derecho moderno en materia de arrendamientos. No obstante, con la promulgación del Código Civil en 1889 mediante el Real Decreto de 24 de julio de dicho año, se derogó la Ley de Inquilinato, instaurándose una regulación de carácter liberal del arrendamiento recogida en los arts. 1542 al 1603 del citado Código.

La Ley de 12 de junio de 1911, comúnmente conocida como la “Ley de casas baratas”, fue un intento legislativo de paliar la escasez de viviendas en alquiler. Esta ley fomentó la creación de cooperativas mixtas compuestas por la administración pública y sujetos privados, como constructores y promotores, con el objetivo de incrementar la oferta de viviendas a precios accesibles.

En 1920, se aprobó el Real Decreto de 21 de junio, iniciando así una legislación especial sobre arrendamientos urbanos, la cual, tras diversas modificaciones, culminó con la promulgación de la primera Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) el 31 de diciembre de 1946. Posteriormente, mediante el Decreto 4104/1964, se aprobó el texto refundido de la LAU de 1964, normativa que estuvo en vigor hasta la entrada en vigor de la Ley 29/1994, que establece la LAU actual, vigente a pesar de varias reformas durante los últimos 30 años.

A lo largo de estas normativas, ha prevalecido el principio de autonomía de la voluntad de las partes en la celebración de contratos de arrendamiento. De hecho, se observa la pervivencia de reglas derivadas de la Real Provisión de 31 de julio de 1792 en la actual LAU. Por ejemplo, la primera regla de dicha Provisión reconocía la autonomía de la voluntad de las partes, similar a lo dispuesto en los arts. 9 “plazo mínimo” y 17 “determinación de la renta” de la LAU, donde se consagra la libertad de pacto, con ciertas limitaciones, para fijar tanto el plazo como la renta.

Otras similitudes incluyen la segunda regla de la Provisión, que reconocía el derecho de subrogación mortis causa del cónyuge en la posición del arrendatario, paralela al art. 16 “muerte del arrendatario” de la LAU; la tercera regla, que imponía la obligación de disponer de una fianza para cubrir posibles daños, reflejada en el art. 36 “fianza” de la LAU; la cuarta regla, que prohibía el subarriendo, alineada con el art. 8 “cesión del contrato y subarriendo” de la LAU; la quinta regla, que estipulaba un adelanto de rentas con régimen de devolución, invertida en el art. 11

“desistimiento del contrato” de la LAU; y, finalmente, la décima regla, que prevea la necesidad del arrendador para recuperar la vivienda, similarmente regulada, aunque con restricciones, en el art. 9.3 “plazo mínimo” de la actual LAU.

En este contexto, surge la pregunta: ¿Qué tienen en común estas normativas? La respuesta radica en que ninguna de ellas contempla la posibilidad de modificar el contrato de arrendamiento ante una situación sobrevenida que ponga en riesgo la equidad del contrato y su finalidad. Esto significa que, si tras la firma del contrato se presentan circunstancias imprevisibles que generen una excesiva onerosidad, provocando un desequilibrio entre las partes, no se permite la modificación del contrato, debiendo ambas partes atenerse a lo pactado inicialmente. Esta rigidez contractual ha contribuido, en parte, al elevado porcentaje de incumplimientos e impagos de las rentas de alquiler en la actualidad.

En España y con base en los microdatos proporcionados por la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) realizada anualmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE)<sup>1</sup>, se observa un incremento en el porcentaje de hogares que reconocen haber experimentado retrasos en los pagos del alquiler en los últimos doce meses, pasando de un 10,8% en el año 2019 a un 16,3% en el año 2023, fenómeno que se asocia directamente a las dificultades económicas que enfrentan los inquilinos, derivadas de crisis financieras, desempleo y cambios significativos en el panorama económico nacional.

Ante la ausencia de una regulación específica que permita la modificación de los contratos en situaciones imprevistas, cobra especial relevancia la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* como herramienta jurídica. Sin embargo, la interpretación y aplicación de esta cláusula queda a la discreción de los Tribunales, lo que introduce un elemento de incertidumbre en su utilización práctica.

## II. LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*.

### I. Antecedentes históricos de la cláusula *rebus sic stantibus*.

En cuanto a los antecedentes históricos de la cláusula *rebus sic stantibus*<sup>2</sup> (*cl.r.s.st.*), y, contrariamente a lo que suele decirse, en el Derecho romano ya existía una cláusula tácita según la cual “la obligación se ejecuta si permanece la misma situación que existía en el momento de la firma del contrato”. Sin embargo, esto era excepcional, ya que la cláusula *rebus* no se tenía como regla de conducta. El

---

1 Disponible en:  
[https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es\\_ES&c=INESeccion\\_C&cid=I259944566313&p=I254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayou&param1=PYSDetalleFichaIndicador&param3=I259937499084](https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=I259944566313&p=I254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayou&param1=PYSDetalleFichaIndicador&param3=I259937499084)

2 La traducción literal de *rebus sic stantibus* es “estando así las cosas”.

motivo por el cual no se tuvo como tal es el *corpus iuris civilis*<sup>3</sup> (cuerpo del Derecho Civil) una recopilación del Derecho romano realizada 500 años antes de cristo, donde tampoco se recogía la cláusula *rebus sic stantibus* como una institución legal.

No será hasta el siglo XIII, cuando Bartolo junto con su discípulo Baldo, ambos monjes de la época de los posglosadores<sup>4</sup>, iniciaron la formulación de la cláusula *rebus sic stantibus* desarrollando el principio por el cual “los contratos de tracto sucesivo se entienden permaneciendo así las cosas en el mismo estado”, es decir, permanecerá la obligación del contrato para las partes si no existe un cambio sobrevenido posterior a la firma del mismo. Así lo recogieron en el *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis* de 1756<sup>5</sup> y en el ABGB (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*) de Austria de 1811<sup>6</sup>.

Entonces, si el principio ya existía con anterioridad, ¿por qué no se implantó en nuestro Código Civil de 1889? La respuesta la hallamos a finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX, donde la teoría de la *cl.r.s.st.* cayó en desprestigio en su aplicación en el Derecho privado a medida que iba imponiéndose el racionalismo positivista del movimiento cultural de la Ilustración; asimismo, tal descrédito tuvo su causa en el excesivo uso y extensión que la jurisprudencia hizo de esta teoría afectando a la estabilidad de los contratos y al hecho de no haberse desarrollado una fundamentación jurídica sólida más allá de la ficción de presumir que en todo contrato iba implícita la *cl.r.s.st.*

Con todo ello, surgen las primeras reacciones frente a la aplicación de la mencionada cláusula mediante la publicación de las obras de los autores Jean Domat y Robert Joseph Pothier, quienes tuvieron una influencia decisiva en la

- 3 Cuerpo de Derecho Civil, es la más importante recopilación de Derecho Romano de la historia. Fue realizado entre 529 y 534 d.C. por orden del emperador bizantino Justiniano I (527–565 d.C.) y dirigida por el jurista Triboniano.
- 4 La escuela de posglosadores nace en Orleans (Francia) a finales del siglo XIII y principios del siglo XIV; se conoce con este nombre porque viene inmediatamente después del glosa. Aunque su nacimiento se produjo en Francia, su nombre nace la corriente *mos Italus* (estilo italiano), entre sus características más relevantes están: la separación del Derecho de la retórica; sus estudios se basaron en el *lura* y las Leyes (el *digesto*); integraban los derechos municipales; no solo interpretaban bajo la norma, sino, que adicionalmente realizaban comentarios. La principal diferencia entre glosadores y posglosadores, es que estos últimos trataron de llevar a la práctica los preceptos recogidos en el *corpus iuris civilis*, además de entender que el Derecho romano se podía amoldar y combinar con otros derechos, por ejemplo, con el Derecho canónico.
- 5 El *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis* es un código civil promulgado en 1756 en Baviera, un estado de lo que hoy es Alemania, bajo el gobierno del príncipe elector Maximiliano III José. Es una de las primeras codificaciones legales importantes en el Sacro Imperio Romano Germánico y está considerado como un precursor de las modernas codificaciones de Derecho civil.
- 6 LARENZ, K.: *Base del negocio jurídico y cumplimiento de contratos*, Comares, Granada, 2002, pp. 101-104. El Código civil austriaco de 1811 (entró en vigor el 1 enero 1812) no incorpora la doctrina *rebus sic stantibus* con carácter general, sino en una disposición especial, concretamente en el epígrafe 936 al regular el precontrato toma en consideración el supuesto de frustración del fin del contrato, estableciendo que el precontrato es obligatorio tan solo cuando “las circunstancias no se hayan modificado de tal modo que la finalidad expresamente determinada o deducible de las circunstancias se frustre a consecuencia de ello o desaparezca la confianza de una u otra parte”.

codificación francesa. En consecuencia, en el Código de Napoleón<sup>7</sup> no se reguló la *cl.r.s.st.* ya que, según este Código, lo que no está en la voluntad contractual no constituye Derecho.

Por ende, y dada la influencia de la codificación francesa en la formación de nuestro Código Civil, es lo que condicionó que este no contenga ninguna institución próxima a la *cl.r.s.st.* sino que al contrario, se reafirme el principio del *pacta sunt servanda*<sup>8</sup>, consagrado en el art. 1091 CC y dejando su impronta en los arts. 1255, 1256 y 1258 CC.

## 2. Evolución de la doctrina jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus* en España.

La evolución de la doctrina jurisprudencial relativa a la cláusula *rebus sic stantibus* en nuestro ordenamiento jurídico evidencia la existencia de tres etapas diferenciadas, en las cuales se ha perfilado una tendencia concreta en cuanto a la interpretación y aplicación de dicha figura. Cada uno de estos períodos ha dejado una impronta relevante en el enfoque jurídico y en la comprensión de la referida cláusula, marcando con ello el desarrollo de criterios jurisprudenciales específicos que han influido de manera significativa en su utilización dentro del marco del Derecho contractual.

### A) Primera etapa: la posguerra civil española.

A partir de la década de 1940, se evidenció una inclinación hacia una postura más conservadora en la interpretación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Esta tendencia se caracterizó por un enfoque primordial en la estricta observancia de los términos contractuales, bajo el principio del *pacta sunt servanda*. Se mostró una notable reticencia a considerar circunstancias imprevistas que pudieran afectar el equilibrio contractual, argumentando que dicha cláusula no contaba con un reconocimiento legal formal, sino que se sustentaba en una construcción doctrinal.

En consecuencia, se la consideraba una cláusula peligrosa, cuya aplicación debía ser admitida con extrema cautela, exigiendo para ello el cumplimiento de condiciones estrictas, tales como la alteración extraordinaria de las circunstancias, la desproporción desorbitante fuera de todo cálculo y la aparición de circunstancias

7 FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E.: “La alteración sobrevinida de las circunstancias contractuales y la doctrina *rebus sic stantibus*, génesis y evolución de un principio jurídico”, *Revista de fundamentación de las instituciones jurídicas y los derechos humanos*, núm. 74, 2016, pp. 312. En el Código de Napoleón de 1804 triunfó la idea de la irrevocabilidad absoluta del contrato, elevando la obligación contractual a la categoría sagrada de vínculo irrompible. Y así quedó establecido en el art. 1134 del *Code Civil*, según el cual los contratos tienen fuerza de ley entre los contratantes y no pueden ser revocados más que por su mutuo consentimiento o por las causas que la ley autoriza, las cuales se reducen en Derecho francés a la fuerza mayor (arts. 1147-1148).

8 Principio del derecho romano, siendo su traducción literal: “Los pactos deben cumplirse”.

radicalmente imprevisibles<sup>9</sup>. Esta posición estableció una clara preferencia por lo que en adelante se conocería como la “doctrina jurisprudencial tradicional”<sup>10</sup>.

B) Segunda etapa: la gran recesión de 2008.

En el año 2008, con la irrupción de la crisis económica que impactó severamente en nuestro país, se produjo un cambio significativo en la interpretación de la cláusula *rebus sic stantibus*. En este contexto, los tribunales comenzaron a adoptar una postura más flexible respecto a la adaptación de los contratos ante circunstancias imprevistas o eventos extraordinarios que emergieran durante la ejecución del contrato<sup>11</sup>. En este sentido, se empezó a considerar elementos esenciales como la “excesiva onerosidad”, en lugar de una desproporción desorbitante fuera de todo cálculo, y la “imprevisibilidad sobrevenida”<sup>12</sup>, en lugar de la radicalidad de la imprevisibilidad. Se observa una mayor apertura hacia la equidad y la revisión de los términos contractuales con base en el principio de buena fe.

Como resultado de las SSTs 30 junio 2014 y 15 octubre 2014<sup>13</sup>, se estableció un decálogo de “cuatro principios fundamentales” para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*: 1. Debe tratarse de un contrato de tracto sucesivo; 2. Debe haber un cambio de circunstancias imprevisibles al momento de la celebración del contrato “imprevisibilidad sobrevenida”; 3. Dicho cambio debe provocar una excesiva onerosidad y un desequilibrio económico entre las partes; y, 4. El riesgo del cambio de circunstancias no debe haber sido asumido por la parte que soporta la “excesiva onerosidad”.

Adicionalmente, se ha establecido una clara preferencia por la modificación del contrato en lugar de su resolución, dado que dicha modificación está en

9 YZQUIERDO TOLSADA, M.: *Cláusula rebus sic stantibus en la compraventa de inmuebles y crisis económica*, Comentario de las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 y 18 de enero de 2013. Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina, vol. 6, 2013-2014, Dykinson, Madrid, 2016, pp. 88 y ss.

10 STS 5 junio 1945 (RJ 1945, 695); STS 17 mayo 1957 (RJ 1957, 2164).

11 ORDUÑA MORENO, F. J.: “La nueva doctrina jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus*. Fundamentos de aplicación y concreción técnica”, en AA.VV. *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus*, Aranzadi-Civitas, Pamplona, 2017, p. 195. “[...] contamos ya con un claro y significativo cambio en la línea apuntada por las sentencias del Pleno de 17 de enero de 2013 (RJ 2013, 1819) y 18 de enero de 2013 (RJ 2013, 1604) es decir, en orden a una aplicación plenamente normalizada de la cláusula *rebus sic stantibus*, ha cristalizado en las recientes sentencias de la Sala Primera que se han ocupado directamente de esta materia y especialmente en la correlación interpretativa que dispensan las SSTs de 30 de junio de 2014 (RJ 2014, 3526) y de 15 de octubre de 2014 (RJ 2014, 6129) y de 24 de febrero de 2015 (RJ 2015, 1409).

12 De acuerdo con los Principios Unidroit, el concepto de “imprevisibilidad” se define como aquellos eventos que no debieron haber sido previstos por la parte en desventaja, ni que debieron haber caído dentro de su esfera de control. Por su parte, los Principios de Derecho Europeo de la Contratación (PECL) configuran esta imprevisibilidad en el sentido de que el cambio en cuestión “no pudo razonablemente ser considerado en el momento de la celebración del contrato”. De manera similar, el Proyecto de la Compraventa Europea establece que dicho cambio “no fue tenido en cuenta y no puede esperarse que se hubiera tenido en cuenta”. Finalmente, nuestra propuesta de Anteproyecto de Ley de Modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos hace especial hincapié en la “distribución contractual o legal de los riesgos”, abordando explícitamente la gestión y asignación de dichos riesgos entre las partes contratantes.

13 STS 30 junio 2014 (RJ 2014, 3526) y STS 15 octubre 2014 (RJ 2014, 6129).



consonancia con el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos, conocido como “*favor contractus*”.

C) *Tercera etapa: la pandemia del COVID 19.*

Con la declaración del estado de alarma en marzo de 2020, se observa una consolidación de la jurisprudencia respecto a la cláusula *rebus sic stantibus*. No obstante, ello no ha conducido a un desarrollo más claro de los principios y criterios específicos que regulen la interpretación y posterior aplicación de dicha cláusula en los contratos de arrendamiento. Al contrario, en diferentes casos sometidos a juicio<sup>14</sup>, se recurre nuevamente a la “doctrina jurisprudencial tradicional”, con el fin de procurar un equilibrio entre la seguridad jurídica y la necesidad de adaptar los contratos a circunstancias imprevistas.

Con base en lo expuesto, podría parecer que con la llegada de esta tercera etapa estaríamos frente a un periodo culminado y, dada la aparente ausencia de hechos manifiestos que pudieran afectar de manera significativa al Derecho privado de contratos, así como ante la escasa evolución en la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*, no cabría esperar mayores desarrollos.

Sin embargo, considero que nos encontramos a día de hoy inmersos en una nueva etapa, que podría denominarse “etapa post-COVID”, dada la proliferación de resoluciones judiciales de jurisprudencia menor<sup>15</sup> que han reavivado la necesidad de una regulación normativa más precisa de dicha cláusula dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

En virtud de lo anterior, y en referencia a la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, especializada en arrendamientos urbanos, dicha instancia ha establecido una doctrina sobre la aplicabilidad de la cláusula *rebus sic stantibus* en contratos de arrendamiento de local de negocio y otros usos distintos al de vivienda, motivada por la crisis sanitaria.

Esta doctrina consiste en la aplicación generalizada de dicha cláusula a todos aquellos negocios jurídicos que hayan sido afectados por prohibiciones, limitaciones

14 STS 6 marzo 2020 (RJ 2020, 879) y STS 19 junio 2023 (RJ 2023, 4121).

15 En España, la jurisprudencia menor hace referencia a las decisiones judiciales emitidas por los Juzgados de Primera Instancia, Audiencias Provinciales, y Tribunales Superiores de Justicia autonómicos. Aunque estas decisiones no tienen la misma fuerza vinculante que las sentencias del Tribunal Supremo o del Tribunal Constitucional, son relevantes porque sirven como criterios interpretativos y orientativos en la aplicación de la ley en casos similares.

A diferencia de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que sí tiene valor vinculante para el resto de tribunales (es decir, su interpretación de la ley debe ser seguida por otros órganos judiciales), la jurisprudencia menor no obliga formalmente a otros jueces o tribunales. Sin embargo, es común que se tenga en cuenta como referencia, ya que puede influir en la interpretación y aplicación del derecho en casos posteriores.

y/o restricciones impuestas por el gobierno en relación con la actividad económica, como consecuencia de la pandemia de la COVID-19.

Como muestra de ello observamos en la SAP 27 mayo 2024<sup>16</sup> donde la Audiencia Provincial, mediante un criterio de equidad basado en el principio "*reductio ad aequitatem*"<sup>17</sup>, realiza un reparto de los riesgos derivados de la pandemia entre las partes contratantes<sup>18</sup>. En este sentido, establece una reducción proporcional de la renta exigible en función de las limitaciones o restricciones de la actividad impuestas en cada momento. De este modo, la reducción de la renta se ajusta a la mitad del porcentaje de la limitación que el local haya debido soportar, aplicándose de manera directa al monto de la renta contractual pactada.

Si bien la SAP 27 mayo 2024 no aplica de manera directa la cláusula *rebus sic stantibus*, o al menos no lo hace desplegando en su totalidad la argumentación jurisprudencial que sustenta dicha cláusula, basa su fallo en la normativa de carácter nacional recogida en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. Adicionalmente, en el ámbito territorial de Cataluña, se ampara en el Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, el cual fue declarado inconstitucional en fecha posterior<sup>19</sup>.

En resumen, la SAP 27 mayo 2024 refleja la aplicación del principio de justicia conmutativa, conforme al art. 1289 CC, que establece la necesidad de equilibrio en las prestaciones pactadas. Se busca restablecer la equivalencia original de las obligaciones, afectadas por un riesgo sobrevenido e imprevisible. Aunque la normativa mencionada ha sido derogada, según la AP recoge que, su interpretación sigue siendo relevante para abordar la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. En este contexto, la reducción de la renta en un 50% se justifica como

16 SAP 27 mayo 2024 (JUR 2024, 220841).

17 ALBALADEJO GARCÍA, M.: *Derecho Civil*, T.II, Derecho de Obligaciones; 11ª Edic., Bosch, Barcelona, 2002, p. 303. "El principio de *Reductio ad Aequitatem* es un principio de modificación equitativa del contrato que se resume en los instrumentos para la refacción del mismo frente al desequilibrio *ab initio* o *ex post facto* (*propter mutationem temporum*). De modo que la *Reductio ad Aequitatem* está en cercana relación con la revisión y la salvación del contrato".

18 Esta característica se recoge en los Principios del Derecho Europeo (PECL), en concreto en su art. 6.III. apartado 3, b) [...] si las partes no llegan a un acuerdo [...] el Tribunal puede adaptar el contrato distribuyendo entre las partes de un modo justo y equitativo, las pérdidas y ganancias [...].

19 SAP 27 mayo 2024 (JUR 2024, 220841), FJ III [...] el empleo de las expresiones "en línea con la cláusula *rebus sic stantibus*" o "en sintonía con el fundamento de la cláusula *rebus sic stantibus*" revela que tal institución se configura como una fuente inspiradora de tal clase de medidas, pero en ningún caso se exige explícitamente la inexcusable concurrencia de las premisas jurisprudencialmente elaboradas en torno a la repetida institución para que los destinatarios de la norma puedan beneficiarse de aquellas actuaciones [...] es suficiente con que se reúnan los requisitos enunciados específicamente por el propio Real Decreto-Ley.

una medida equitativa para distribuir las consecuencias de la alteración sustancial de circunstancias, especialmente en el marco de la pandemia<sup>20</sup>.

### III. CODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* EN EL DERECHO COMPARADO.

#### I. Codificación de la cláusula *rebus sic stantibus* en Europa.

La consagración del principio *pacta sunt servanda* a finales del XVIII a causa de la filosofía de la Ilustración motivó que la *cl.r.s.st.* fuera erradicada de los códigos civiles elaborados en el siglo XIX entre otros, como ya hemos visto anteriormente, en el Código Civil español de 1889.

Por el contrario, en los países de nuestro entorno se está produciendo una renovación de los Códigos Civiles incluyendo en ellos diferentes soluciones que aborden la “imprevisibilidad sobrevenida” y la “excesiva onerosidad<sup>21</sup>” de los contratos, a modo de ejemplo, en Francia, desde el año 2016 se ha incluido en su Código Civil, a través del art. 1195<sup>22</sup>, la llamada “teoría de la imprevisión o cambio imprevisible de circunstancias en los contratos”<sup>23</sup>, el cual indica que: “[...] ante un cambio de circunstancias imprevisible a la hora de celebrar un contrato cuya ejecución resulte excesivamente onerosa para una parte que no había aceptado asumir el riesgo, puede solicitar una renegociación del contrato pero, sin dejar de cumplir con sus obligaciones mientras dura dicha renegociación”.

Si la renegociación prevista fracasa, las partes pueden acordar la extinción del contrato o solicitar al juez de común acuerdo que adapte el contrato. Si en un plazo razonable (no se especifica dicho plazo) no se ha llegado a ningún acuerdo, el juez, a petición de una sola de las partes, puede revisar o extinguir el contrato.

Los requisitos para aplicar *la cl.r.s.st.* en Francia son:

1. Que el cambio de circunstancias sea imprevisible en el momento de la celebración del contrato.
2. Que dicho cambio sea excesivamente oneroso para una de las partes.

20 FUENTES-LOJO RIUS, A.: “Interés casacional notorio en las sentencias que están aplicando la cláusula *rebus sic stantibus* con motivo de la pandemia”, *Diario La Ley*, sección tribuna, núm. 10569, 2024, p. 3.

21 FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E.: “La alteración sobrevenida”, cit., p. 296. La excesiva onerosidad de la prestación es la terminología que utiliza el Código civil italiano y con la que la doctrina italiana suele referirse a este fenómeno. Equivale al concepto de *hardship* del Derecho anglosajón

22 MOLL DE ALBA LACUVE, C.: *La cláusula Rebus en Códigos Civiles europeos y la necesidad de su regulación en España*, *Cláusula Rebus Sic Stantibus*, Experiencia, Barcelona, 2021, p. 53.

23 Recordemos que los monjes posglosadores denominaron a esta doctrina como *cl.r.s.st.*, sin embargo, la principal corriente alemana la llamó “teoría de la desaparición de la base del negocio” y en Italia se conoce como “*onerosità eccessiva*” (excesiva onerosidad), aunque todas ellas tienen el mismo objetivo: tratar de garantizar seguridad en el tráfico jurídico y una visión equitativa del cumplimiento de los contratos.

3. Que la parte perjudicada no haya asumido el riesgo.

Si se cumplen los 3 requisitos anteriores, la norma francesa apela en primer lugar a que

las partes renegocien el contrato para reequilibrarlo, dado que si el litigio llega al juez este podrá revisar el contrato e imponer las modificaciones que crea conveniente, así como fijar la fecha de eficacia de estas, pudiendo tener:

1. Efectos “*ex tunc*”: efectos retroactivos hasta el inicio del hecho que motivo la excesiva onerosidad.

2. Efectos “*ex nunc*”: sin efectos retroactivos y por tanto las modificaciones entrarán en vigor desde la pronunciación del juez.

Esta incertidumbre que reina entre las partes motiva la renegociación del contrato, puesto que la parte que se niega a renegociar y pretende forzar la solución judicial del conflicto sabe que el juez puede decidir una solución que afecte a toda la vigencia del contrato con el coste que puede conllevar; por ende, en Francia, las partes tienen un mayor aliciente en llegar a un acuerdo en el momento de la renegociación puesto que ir a los tribunales no implica necesariamente una aplicación temporal de los efectos de la revisión del contrato.

Por otro lado, en el ámbito del Derecho alemán, en su Código Civil (Bürgerliches Gesetzbuch-BGB)<sup>24</sup>, tras su reforma del año 2002, incorpora expresamente la denominada “teoría de la pérdida de la base del negocio”<sup>25</sup>. Dicho principio se refleja en el §313 BGB, vigente a la fecha, el cual regula la “alteración de la base del negocio jurídico”. Este precepto alude a un cambio sustancial en las circunstancias que constituyeron la base del contrato, permitiendo a las partes solicitar su modificación o adecuación.

Se equipará a dicha alteración de las circunstancias el hecho de que expectativas significativas, que fueron determinantes para la celebración del contrato, resulten erróneas o falsas, asimilándose a la institución del error<sup>26</sup> en la formación del

24 AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C.: *La cláusula rebus sic stantibus*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2003, p. 51.

25 La teoría de la base del negocio, formulada por OERTMANN en 1922, se define como: “La base del negocio es la representación de una de las partes, expresada al iniciar el negocio jurídico, y que ha sido reconocida y no rechazada en su significación por la contraparte”. Asimismo, esta representación puede corresponder a una interpretación común entre las partes respecto de la existencia o realización de determinadas circunstancias, sobre las cuales se fundamenta la voluntad negocial y el contenido esencial del acuerdo. Este concepto implica que las partes, al celebrar un contrato o negocio jurídico, comparten una base fáctica o circunstancias esenciales que, de alterarse o desaparecer, afectarían significativamente la viabilidad o la ejecución del negocio celebrado, lo que podría dar lugar a la extinción, revisión o adaptación de dicho acuerdo jurídico.

26 La institución del error en el Código Civil español se encuentra regulada de manera separada de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Dicho error se configura como un vicio del consentimiento, contemplado en el art. 1817 CC, que a su vez remite al art. 1265 del mismo cuerpo normativo. Este último

consentimiento. Asimismo, en los casos en que no sea factible una modificación o adecuación del contrato, la parte afectada queda facultada para solicitar la resolución contractual.

Para concluir con este breve repaso a la codificación europea, veremos la modificación que se llevó a cabo en el año 2009 en el Código Civil rumano<sup>27</sup>, que a través del art. 1271<sup>28</sup> regula “los efectos de los cambios imprevistos de las circunstancias contractuales”, como regla general, las partes están obligadas a cumplir sus obligaciones, incluso si dicha ejecución se ha vuelto más onerosa.

Como excepción, si la conclusión del contrato se ha vuelto excesivamente onerosa debido a un cambio excepcional en las circunstancias que haría manifiestamente injusto obligar al deudor a cumplir la obligación, entonces, el tribunal podrá ordenar o bien la adecuación del contrato, a fin de distribuir equitativamente entre las partes las pérdidas y beneficios resultantes del cambio de circunstancias o bien la resolución del mismo, en el tiempo y en las condiciones que considere.

Los requisitos para que el tribunal pueda decretar cualquiera de las dos medidas citadas son las siguientes:

1. Que el cambio de circunstancias se produzca después de la celebración del contrato.
2. Que el cambio de circunstancias, así como su alcance, no fueron ni pudieron ser considerados por el deudor, razonablemente, al momento de celebrar el contrato.
3. Que el deudor no asumiera el riesgo del cambio de circunstancias y no se pueda considerar razonablemente que hubiera asumido este riesgo.
4. Que el deudor haya intentado, en un plazo razonable y de buena fe, negociar la adecuación razonable y equitativa del contrato.

De nuevo en la regulación rumana, en consonancia con el moderno derecho europeo de los contratos, se exige como presupuesto para la modificación

---

precepto establece que el consentimiento otorgado con error, entre otros vicios, será nulo, regulándose así junto con las demás causas que vician el consentimiento.

27 MOLL DE ALBA LACUVE, C.: *La cláusula Rebus sic stantibus*, cit., pp. 56-58.

28 El art. 1.271 CC rumano es en realidad una copia del art. III.-1:110: Modificación o extinción por el juez a causa de un cambio en las circunstancias del *Draft Common Frame of Reference* (Proyecto de Marco Común de Referencia). Este texto académico de derecho contractual europeo sirve de modelo para los legisladores nacionales.

contractual por un tribunal que las partes hayan negociado de buena fe y de manera razonable.

## 2. Codificación de la cláusula *rebus sic stantibus* en países iberoamericanos.

Por otro lado, y atendiendo a la regulación de la excesiva onerosidad en países iberoamericanos, nos encontramos que es cuando menos diversa, por ejemplo:

Código Civil de Bolivia: En contratos de ejecución diferida, continuada o periódica se puede solicitar la resolución del contrato ante un hecho extraordinario e imprevisible siempre y cuando la prestación no haya sido ya ejecutada o si la excesiva onerosidad representa un aleas normal del contrato. El demandado puede aportar solución si modifica las partes del contrato y el juez cree que es equitativo. No se aplica a los contratos aleatorios.

Código Civil de Guatemala: Ante una excesiva onerosidad el contrato puede ser revisado mediante declaración judicial; según el Código de comercio solo será aplicable a los contratos de tracto sucesivo y en los de ejecución diferida y por hechos extraordinarios e imprevisibles. Esto no afectará a las prestaciones ya ejecutadas o en las que el deudor incurra en mora. Tampoco en aquellos contratos en las que el riesgo sea normal e inherente al mismo.

Código Civil de Paraguay: En similares circunstancias que en el anterior, en contratos de ejecución diferida y ante un hecho extraordinario e imprevisible y que la prestación se tornará en excesivamente onerosa para una de las partes se podrá pedir la resolución del contrato, por el contrario no procederá la resolución si el riesgo es el aleas normal del contrato, el demandado puede evitar la resolución ofreciendo una modificación equitativa. En contratos unilaterales el deudor ante una excesiva onerosidad puede demandar la reducción de la prestación o modificación equitativa de la ejecución.

Código Civil de Cuba: Resolución del contrato cuando se dé una excesiva onerosidad y esta sea origen de un hecho posterior, extraordinario e imprevisible al momento de constituir el contrato.

Código Civil de Perú: En contratos conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, se puede reducir la excesiva onerosidad solicitando al juez que modifique o reduzca la contraprestación ante hechos extraordinarios e imprevisibles, si esto no fuera posible el juez puede indicar la resolución del contrato. Esta resolución no tiene carácter retroactivo. Tampoco se producirá la acción de onerosidad si esta se produce por dolo o culpa de la parte perjudicada. Caduca a los tres meses de producidos los acontecimientos extraordinarios la

acción de la excesiva onerosidad y dicho periodo empezará a computar en el momento que finalicen los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles.

Código Civil de Brasil: Existe la resolución del contrato por excesiva onerosidad a una de las partes como resultado de un acontecimiento extraordinario e imprevisible, se puede evitar dicha resolución si el demandado accede a modificar en equidad los términos del contrato. Solo para contratos de ejecución continuada o diferida. En contratos unilaterales la parte que asume la obligación puede exigir que la prestación a su cargo sea reducida o modificada a fin de evitar la excesiva onerosidad.

Código Civil de Argentina: Impera el principio de la buena fe en la formalización del contrato, ante un hecho extraordinario e imprevisible la parte que está asumiendo la excesiva onerosidad puede solicitar la resolución del contrato, no obrando la resolución si esta parte obra con dolo o culpa. La parte demandada puede impedir la resolución ofreciendo modificación equitativa del contrato. Queda al arbitrio judicial la determinación de excesiva onerosidad; el juez puede modificar el contrato. La imprevisión invocada debe provenir de la buena fe, diligencia y cumplimiento así como la consideración al reajuste perdido por la parte contraria en argentina la inflación es un fenómeno crónico y por ende perfectamente previsible, lo que descarta la aplicación de la teoría de la imprevisión por su sola existencia por el contrario, la inflación forma parte del riesgo del propio contrato.

### 3. Antecedentes de codificación de la cláusula *rebus sic stantibus* en España.

En España podemos hallar en la Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, como a través de la Ley Foral 21/2019,

de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral

de Navarra o Fuero Nuevo, se introduce la Ley 498. "*Rebus sic stantibus*", Capítulo III. De la revisión de las obligaciones<sup>29</sup>.

En la Propuesta del nuevo Código civil elaborada por la Asociación de Profesores de Derecho Civil<sup>30</sup> en 2018, se ha incluido el art. 526-5, denominado

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

30 ANDREU MARTÍNEZ, M. B., GARCÍA PÉREZ, C.L., MACANÁS VICENTE, G., PLANA ARNALDOS, M. C.: *Propuesta de Código Civil*, Asociación de profesores de Derecho Civil, Tecnos, Madrid, 2022, pp. 685-686.

“la alteración extraordinaria de las circunstancias básicas del contrato”, en el cual se recoge que, “1. Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato cambian de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que esta se haga excesivamente onerosa para una de las partes o se frustre el fin del contrato, puede pretenderse su revisión para adaptar su contenido a las nuevas circunstancias, o su resolución. 2. Lo dispuesto en el apartado anterior solo procede cuando: a) El cambio de circunstancias es posterior a la celebración del contrato; b) No es equitativo exigir al contratante perjudicado, atendida especialmente la distribución contractual y legal del riesgo, que permanezca sujeto al contrato; y c) El contratante perjudicado haya intentado de buena fe una negociación dirigida a una revisión razonable del contrato. 3. El juez solo puede estimar la pretensión de resolución cuando no sea posible o razonable imponer la propuesta de revisión ofrecida. En este caso el juez ha de fijar la fecha y las condiciones de la resolución”.

Por otro lado, desde agosto de 2023 existe una nueva propuesta de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos (PMR). La nueva PMR parte de la anterior de 2009 elaborada también en el seno de la Comisión de Codificación; trata de adaptar el contenido de la teoría general de obligaciones y contratos a los nuevos tiempos, poniéndolo en consonancia con el derecho contractual internacional y comparado.

Así, en la Exposición de Motivos se da cuenta que se ha tenido en consideración, entre otros, la Convención de Viena sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías, los Principios Europeos de Derecho de Contratos, los Principios Unidroit sobre los Contratos Comerciales Internacionales, el llamado Marco Común de Referencia, y la Propuesta de Reglamento relativa a una normativa común de compraventa europea, además de las reformas operadas en la misma materia en los Códigos civiles holandés, alemán, francés y belga, entre otros.

En esta PMR se dedica una sección a la *cl.r.s.st.* atendiendo a las enseñanzas derivadas de la pandemia del COVID 19 regulándola entre las disposiciones generales de los contratos, dedicándole una sección específica dentro de ellas, recogido en el art. 1238<sup>31</sup> que se rubrica como “alteración sobrevenida de las circunstancias”, es pertinente señalar que el mencionado artículo constituye, en su mayor parte, una transcripción literal del art. 1271 del Marco Común de Referencia “*Draft Common Frame of Reference*” (DCFR).

31 Art. 1238: Alteración sobrevenida de las circunstancias.

1. Cada parte contratante deberá cumplir sus obligaciones incluso cuando, por haberse alterado la equivalencia entre las prestaciones prevista en el contrato, el cumplimiento de ellas le resulte más oneroso, sea porque su coste haya aumentado, sea porque el valor de la contraprestación haya disminuido.  
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si las circunstancias que sirvieron de base al contrato cambian de forma extraordinaria, de manera que su ejecución resulta excesivamente onerosa para una de las partes y no es razonable exigir a esta que permanezca vinculada en los términos inicialmente pactados,



Asimismo, y para otorgar fuerza al deber de renegociar conforme a la buena fe, la PMR contempla la posible indemnización en caso de incumplimiento, tal y como se prevé en los *Principles of European Contract Law* (PECL).

En mi opinión, la presente propuesta de modificación, aun cuando los motivos que subyacen a la aplicación de la *cl.r.s.st.* se alinean con la doctrina más moderna, que pretende desvincularse de la jurisprudencia tradicional, resulta insuficiente. Ello es así en razón de que la *cl.r.s.st.* constituye un principio general del Derecho, íntimamente relacionado con los efectos jurídicos derivados del transcurso del tiempo. En consecuencia, dicha cláusula debe necesariamente considerar dos escenarios posibles para su correcta aplicación en el marco normativo.:

1. *ex ante*, es decir, en el momento de celebrar el contrato poder introducir cláusulas de previsión de riesgo o en materia de revisión.

2. *ex post*, las partes tendrán la facultad de renegociar de manera voluntaria determinadas cláusulas contractuales, no solo en el supuesto de que sobrevenga una situación de imprevisibilidad que afecte sustancialmente a la base del contrato, sino también cuando una de las partes anticipe razonablemente que dicha alteración en las circunstancias ocurrirá en un plazo prudencial. En tal caso, deberá comunicarlo a la otra parte, con el fin de buscar, de buena fe, una solución equitativa que conlleve la modificación del contrato, adaptándolo de forma más adecuada a las nuevas circunstancias reales.

## IV. ANÁLISIS DE LA ALTERACIÓN SOBVENIDA DE LAS CIRCUNSTANCIAS EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO.

### 1. Equilibrio y adaptación contractual: Principios clave ante la alteración sobrevvenida de las circunstancias.

Un ordenamiento jurídico contractual equitativo debe garantizar la observancia de dos principios fundamentales: por un lado, la obligatoriedad del contrato, y por otro, la necesidad de su modificación o adaptación cuando, como resultado

---

dicha parte podrá pedir a la otra entrar en negociaciones con el fin de lograr un acuerdo de adaptación o de resolución del contrato.

3. Para que la parte afectada tenga el derecho previsto en el apartado anterior, será necesario:

1). Que el cambio de circunstancias sea posterior a la celebración del contrato.

2). Que no hubiera sido ni podido ser tenido en cuenta de modo razonable en el momento de la celebración del contrato.

3). Que el riesgo que el cambio de circunstancias implica no hubiera sido asignado por el contrato.

4. Si las partes no alcanzan un acuerdo en un periodo de tiempo razonable, la autoridad judicial, según lo que le sea pedido en cada caso, podrá adaptar el contrato o declararlo resuelto.

Adaptará el contrato si, a partir de la propuesta o propuestas de adaptación que le sean ofrecidas por las partes, es posible obtener una solución que distribuya entre ellas, de modo equitativo, las pérdidas y ganancias resultantes del cambio. De no ser posible la adaptación, declarará resuelto el contrato, estableciendo la fecha y las condiciones.

5. En todo caso, la parte que haya rehusado negociar o haya roto las negociaciones en contra de la buena fe, estará obligada a indemnizar a la otra el daño que por esta razón le hubiere causado.

de circunstancias sobrevenidas, se haya producido una alteración sustancial en el equilibrio de las prestaciones. Esta modificación puede incluso llevar a la resolución del contrato.

No obstante, no es posible establecer de manera previa y en abstracto una solución general que determine cuál de estos principios debe prevalecer en caso de conflicto. En cada caso concreto, será imprescindible analizar las circunstancias particulares concurrentes para proporcionar una respuesta jurídica adecuada<sup>32</sup>.

A lo largo del tiempo, tanto la doctrina como la jurisprudencia de los diferentes países han desarrollado diversas teorías con el fin de abordar los problemas derivados de la alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales. Entre dichas teorías destacan la doctrina de la presuposición y la teoría de la base del negocio en Alemania, la excesiva onerosidad en el Derecho italiano, la frustración del fin del contrato en el Derecho anglosajón, y la teoría de la imprevisión en el Derecho francés. Estas teorías buscan proporcionar soluciones jurídicas que permitan la adaptación o extinción del contrato cuando se presenten cambios imprevistos en las condiciones que fundamentaron su celebración.

## 2. La alteración sobrevenida de las circunstancias en el Código Civil español.

El Código Civil español no contempla un precepto general que consagre un principio de revisabilidad de los contratos de arrendamiento en virtud de la concurrencia de la alteración sobrevenida de las circunstancias, lo que constituye una evidente laguna normativa en nuestro ordenamiento jurídico. No obstante, la jurisprudencia, aunque de manera restrictiva y excepcional, ha recurrido a la aplicación de mecanismos correctores, tales como la cláusula *rebus sic stantibus*, interpretada de forma implícita, así como a la teoría de la base del negocio<sup>33</sup> o al principio de equidad previsto en el art. 3.2 CC.

No resulta sencillo encontrar una justificación jurídica que permita rectificar el principio *pacta sunt servanda* en los contratos de arrendamiento. Para que ello fuera posible, sería necesaria una profunda reforma del Código Civil y de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que contemple la posibilidad de que, ante la alteración sobrevenida de las circunstancias existentes al momento de la celebración del contrato, éste pueda perder su eficacia o ser modificado en cuanto a su vigencia y cumplimiento.

32 VÁZQUEZ-PASTOR, L.: "El vaivén de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*", *Revista de Derecho Civil*, vol. I, núm. 4, 2015, pp. 66-67.

33 Resoluciones que admiten la doctrina de la desaparición del negocio: STS 23 noviembre 1962 (RJ 1962, 5005); STS 10 octubre 1980 (RJ 1980, 3619); STS 14 diciembre 1993 (RJ 1993, 9881). Es cuanto menos curioso que ciertos supuestos de hecho no se consideren circunstancias imprevisibles para aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, y por el contrario si permitan considerar la frustración del contrato o la desaparición de la base del negocio.

Cabe señalar que una eventual reforma del Código Civil no necesariamente implicaría la abrogación del principio *pacta sunt servanda*, ya que éste no resulta incompatible con la existencia de disposiciones normativas que regulen la posible modificación o extinción del contrato por alteración de las circunstancias. Un ejemplo de ello se encuentra en el ámbito del Derecho de Familia, donde, a través del art. 90.3 CC, se prevé la posible modificación de las medidas adoptadas en caso de divorcio o separación cuando sobrevenga un cambio en las circunstancias de los cónyuges.

Asimismo, y siguiendo con el Código Civil encontramos disposiciones específicas sobre la alteración sobrevenida de las circunstancias, en el ámbito del Derecho sucesorio, se halla la figura de la donación inoficiosa, conforme al art. 644 CC, que puede surgir cuando se presentan herederos legitimarios con posterioridad. Igualmente, el art. 997 CC contempla el supuesto en el que, habiéndose aceptado una herencia, aparezca posteriormente un testamento que no era de conocimiento previo. De igual manera, el art. 1009 CC regula la situación de la repudiación de una herencia intestada sin que el renunciante haya tenido conocimiento de su calidad de heredero testamentario.

Al proseguir con el presente análisis, se advierte que, en el ámbito del Derecho de contratos, los arts. 1575 y 1593 CC pueden interpretarse como una manifestación específica de la doctrina de la alteración sobrevenida de las circunstancias.

El art. 1575 CC, ubicado en el capítulo relativo a los arrendamientos rústicos, otorga al arrendatario el derecho a solicitar una rebaja en la renta cuando se produzca la pérdida de más de la mitad de los frutos como consecuencia de casos fortuitos extraordinarios e imprevistos.

Aunque diversos autores han invocado este precepto en relación con la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*, la Jurisprudencia ha evolucionado en sentido contrario, llevando incluso a rechazar la aplicación de dicha cláusula en virtud del art. 1575 CC, así se recoge en la STS 15 enero 2019<sup>34</sup>.

34 STS 15 enero 2019 (RJ 2019, 146). FD III: "La argumentación de la sentencia recurrida por la que se rechaza la pretensión de rebaja del precio pactado tampoco es contraria al criterio legal que se desprende del art. 1575 CC, que en la regla que permite la rebaja de la renta en el arrendamiento de bienes productivos que no deriven de riesgos del propio negocio exige además que la pérdida de rendimientos se origine por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, algo que por su misma rareza no hubiera ser podido previsto por las partes, y que la pérdida de frutos sea de más de la mitad de los frutos. En el caso no concurre ninguna de estas circunstancias. La disminución de las rentas procede de una evolución del mercado, las partes previeron la posibilidad de que en algunos ejercicios la rentabilidad del hotel no fuera positiva para la arrendataria y las pérdidas alegadas por NH en la explotación del hotel de Almería son inferiores al cincuenta por ciento, sin contar con que el resultado global del conjunto de su actividad como gestora de una cadena de hoteles es, según considera probado la Audiencia a la vista del informe de gestión consolidado, favorable".

Por su parte, el art. 1593 CC regula las situaciones en las que el contratista puede exigir al propietario un incremento en el precio pactado por la ejecución de una obra debido a variaciones en el curso de su realización. Este precepto se refiere específicamente a aquellas obras contratadas por un precio fijo, lo que en la terminología del Código Civil se denomina ajuste alzado. El artículo establece una distribución del riesgo asociado al incremento de los costes de ejecución, diferenciando entre dos causas principales: (1) el aumento del coste de los jornales o de los materiales, y (2) las modificaciones en el proceso de ejecución de la obra, denominadas como "aumento de obra".

El precepto excluye expresamente la posibilidad de que el contratista pueda reclamar un aumento de precio derivado de fluctuaciones en el mercado de materiales o de la mano de obra, aunque es frecuente que los contratos prevean esta eventualidad. No obstante, el contratista tiene derecho a exigir al propietario el pago del "aumento de precio" cuando se haya producido alguna modificación en el plano de la obra que implique un incremento en la ejecución, siempre que dicha modificación haya sido autorizada por el propietario.

Este régimen legal refleja una distribución equilibrada de los riesgos entre las partes en contratos de obra, delimitando con claridad las situaciones que permiten al contratista reclamar un ajuste en el precio inicialmente pactado.

### **3. La alteración sobrevenida de las circunstancias en la LAU.**

Por otro lado, en relación con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), al igual que en el Código Civil, se pueden identificar disposiciones que contemplan expresamente la alteración sobrevenida de las circunstancias, en particular, en los arts. 9.3, 13.1, 15, 16, 26, 28, 32.2 y 33 de la mencionada norma.

En lo que respecta al art. 9.3 LAU, relativo al plazo mínimo del contrato de arrendamiento, se prevé la posibilidad de una modificación sobrevenida de las circunstancias cuando el legislador establece que, una vez transcurrido el primer año de vigencia del contrato, y siempre que así se haya pactado expresamente en el mismo, el arrendador podrá desistir de las prórrogas obligatorias en caso de que requiera la vivienda arrendada como residencia permanente, ya sea para sí mismo o para familiares de hasta primer grado de consanguinidad o afinidad. Para ello, deberá notificar al arrendatario con una antelación mínima de dos meses, indicando de forma precisa la causa que justifica dicha necesidad.

Asimismo, el arrendador estará obligado a ocupar la vivienda en un plazo máximo de tres meses desde la extinción del contrato; en caso contrario, el arrendatario tendrá derecho a exigir una indemnización por daños y perjuicios.

En este supuesto, la alteración sobrevenida de las circunstancias no vulnera el principio del *pacta sunt servanda*, dado que se trata de una cláusula que debe ser acordada por las partes en el momento de la formalización del contrato.

En el art. 13.I de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), relativo a la “resolución del derecho del arrendador”, se contempla una alteración sobrevenida de las circunstancias que afecta a la relación contractual. Así, en contratos de arrendamiento de duración superior a cinco o siete años, dependiendo de si el arrendador es persona física o jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto en caso de que se produzcan situaciones tales como el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o sentencia judicial, o el ejercicio de un derecho de opción de compra, según STS 21 octubre 2024, este listado no tiene carácter exhaustivo<sup>35</sup>. En consecuencia, el contrato de arrendamiento quedará resuelto, salvo que este hubiese sido inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la constitución de los derechos que motivan la resolución. En este último caso, el arrendamiento continuará por el plazo pactado inicialmente.

En relación con el art. 15 LAU, este precepto otorga una protección específica al arrendatario, ya que, en supuestos de nulidad matrimonial, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando ello le sea atribuido conforme a la legislación civil aplicable.

Por su parte, el art. 16 LAU, en materia de fallecimiento del arrendatario, establece que ciertos sujetos que no figuran inicialmente en el contrato de arrendamiento pueden subrogarse en los derechos derivados del mismo en caso de muerte del arrendatario, salvo que se haya pactado expresamente en el contrato la exclusión del derecho de subrogación. Sin embargo, no será válida esta renuncia en los casos en que la persona que pueda ejercer el derecho de subrogación se encuentre en situación de especial vulnerabilidad, afectando a menores de edad, personas con discapacidad o personas mayores de 65 años.

Otra alteración sobrevenida de las circunstancias se encuentra regulada en el art. 26 LAU, bajo el epígrafe “habitabilidad de la vivienda”. En dicho precepto se dispone que, si la ejecución de obras de conservación o las ordenadas por la autoridad competente hicieran inhabitable la vivienda, el arrendatario podrá optar por desistir del contrato sin indemnización o suspender el contrato por

35 STS 21 octubre 2024 (JUR 2024, 405985), según el Tribunal Supremo el listado recogido en el art. 13.I LAU no tiene carácter exhaustivo, dado que, FD III [...] la dación en pago es funcionalmente similar a la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria [...] por lo que realmente no tiene carácter voluntario [...] aunque se plantee como una alternativa a la ejecución forzosa, reúne los requisitos implícitos en el art. 13.I LAU, en cuanto que supone la transmisión con aprobación judicial del derecho sobre el inmueble que permitía a su titular darlo en arrendamiento [...].

el tiempo que duren las obras, no estando obligado al pago de la renta durante dicho periodo.

Del mismo modo, y para terminar en lo que concierne a los alquileres destinados a vivienda habitual, el art. 28 LAU dispone que el contrato de arrendamiento se extinguirá por dos alteraciones sobrevenidas de las circunstancias: la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador, y la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

En lo que respecta a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, el art. 32.2 LAU recoge que, ante un subarriendo total o parcial del inmueble por parte del arrendatario, el arrendador podrá modificar la renta pactada en un porcentaje comprendido entre el 10% y el 20%. Este precepto, en particular, no impide la modificación del principio *pacta sunt servanda* ante una alteración sobrevenida posterior a la firma del contrato de arrendamiento.

Por último, el art. 33 LAU, al igual que el art. 16 ya citado, contempla la posibilidad de subrogación del contrato de arrendamiento en caso de fallecimiento del arrendatario inicial. No obstante, a diferencia del art. 16, en este caso solo podrán subrogarse el heredero o legatario del arrendatario, siempre que en el local arrendado se desarrolle una actividad profesional o empresarial. Al igual que en los casos anteriores, se permite la modificación del principio *pacta sunt servanda* en beneficio del arrendatario o sus sucesores.

En resumen, los artículos de la LAU mencionados permiten diferentes modificaciones a los términos inicialmente pactados en los contratos de arrendamiento, en virtud de alteraciones sobrevenidas de las circunstancias, reconociendo en algunos casos la prevalencia del interés social y la protección del arrendatario o de sus sucesores frente a la aplicación estricta del principio *pacta sunt servanda*.

En este contexto, y ante la ausencia de una disposición legal expresa que otorgue a las partes la facultad de modificar o extinguir el contrato en virtud de una alteración sobrevenida de las circunstancias, el fundamento se ha sustentado principalmente en el principio de buena fe<sup>36</sup> consagrado en el art. 1258 CC, así como en la sobrevenida extinción de la causa<sup>37</sup>, conforme lo dispuesto en el art. 1274 del mismo cuerpo legal. Convendría recordar a este propósito las palabras de Díez-Picazo y Ponce de León<sup>38</sup>:

36 STS 16 noviembre 1979 (RJ 1979, 3850).

37 STS 10 octubre 1980 (RJ 1980, 3619).

38 Díez-Picazo y Ponce de León, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial, II. Las relaciones obligatorias*, ed. Thomson Civitas, Pamplona, 2008, p. 1069.

“No existe especial dificultad para configurar la resolución o el reajuste de las relaciones contractuales por desaparición de la base del negocio como una derivación inmediata del principio general de buena fe. Al mismo tiempo, el fundamento objetivo del fenómeno estudiado puede encontrarse en lo que se ha llamado “la ruptura del mecanismo causal” o la “aparición de una anomalía funcional sobrevenida”. La causa del contrato, entendido 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 de alcanzar el fin del contrato”.

Con base en lo anteriormente expuesto, se concluye que la modificación del contrato de arrendamiento derivada de circunstancias sobrevenidas posteriores a su perfeccionamiento y durante su vigencia, no constituye un obstáculo para la aplicación del principio *pacta sunt servanda*. Lo anterior habilita la posibilidad de considerar la alteración contractual dentro del marco normativo existente, a través de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Esta interpretación se plantea apartándose de los enfoques más restrictivos sostenidos tanto por la jurisprudencia como por la doctrina en su aplicación e interpretación práctica.

## V. CONCLUSIONES.

1. Evolución Normativa del Arrendamiento en España: El marco normativo que regula los contratos de arrendamiento ha experimentado múltiples reformas a lo largo de la historia en un intento de equilibrar los intereses de arrendadores y arrendatarios. Sin embargo, se ha detectado que dichas reformas no han logrado consolidar una seguridad jurídica efectiva para ambas partes, generando incertidumbre tanto para propietarios como inquilinos. Esto ha derivado en situaciones de impagos y conflictos contractuales ante circunstancias imprevistas.

2. Ausencia de Flexibilidad Contractual en Situaciones Imprevistas: Ninguna de las normas que regulan el arrendamiento contempla expresamente la posibilidad de modificar el contrato ante circunstancias sobrevenidas que alteren significativamente el equilibrio entre las partes. Esta rigidez ha causado problemas como la creciente onerosidad de los contratos, lo que afecta principalmente a los arrendatarios, quienes se ven obligados a cumplir con términos contractuales que pueden volverse inviables.

3. Aplicación de la Cláusula *Rebus Sic Stantibus*: Ante la falta de previsiones normativas, la cláusula *rebus sic stantibus* se presenta como una herramienta fundamental para abordar la modificación de contratos en situaciones de excesiva onerosidad o desequilibrio causado por eventos imprevisibles. Sin embargo, su aplicación en España depende de la interpretación judicial, lo que añade un

elemento de incertidumbre, especialmente en la jurisprudencia actual que oscila entre enfoques más tradicionales y otros más flexibles.

4. Jurisprudencia sobre la Cláusula *Rebus Sic Stantibus*: La evolución de la jurisprudencia española ha mostrado tres etapas clave en la interpretación de la cláusula: la etapa conservadora posterior a la Guerra Civil, la flexibilización durante la crisis económica de 2008 y su consolidación durante la pandemia de COVID-19. En este último periodo, se ha avanzado en el uso de la cláusula, sobre todo en arrendamientos comerciales, aunque aún prevalecen enfoques tradicionales en otros contextos.

5. El Derecho Comparado: En otros países europeos, como Francia y Alemania, se ha incluido de manera más explícita la posibilidad de modificar o resolver los contratos ante cambios imprevistos. Estas jurisdicciones proporcionan ejemplos claros de cómo la cláusula *rebus sic stantibus* ha sido codificada para otorgar mayor seguridad jurídica y flexibilidad en las relaciones contractuales. Esto contrasta con el marco español, donde la cláusula aún se aplica de forma más limitada y dependiente de la interpretación judicial.

6. Necesidad de Reforma en España: Con el contexto anterior se evidencia la necesidad de una reforma legislativa en España que regule de forma explícita la alteración de los contratos de arrendamiento por causas imprevistas. Esta reforma debería incorporar una versión codificada de la cláusula *rebus sic stantibus* que permita a las partes renegociar o resolver los contratos cuando se produzcan cambios extraordinarios que afecten su viabilidad.

Por tanto, en una futura *lege ferenda* se podría tener en cuenta el proyecto de marco común de referencia (*Draft Common Frame of Reference*, DCFR) como así lo ha hecho el Código Civil rumano en su modificación del año 2009, o al igual que se hizo con el art. 1091 de nuestro Código Civil, incorporar a nuestro ordenamiento jurídico la modificación que Francia ha llevado a cabo en su Código Civil con respecto a la teoría de la imprevisión.

Por todo lo anterior, la cláusula *rebus* (o sus equivalentes en otros países) debemos verla como un mecanismo en manos de los contratantes, no apto para rectificar malos negocios, o para subsanar errores comerciales o financieros, sino para corregir, en la medida en que sea posible, un desequilibrio contractual cuyo hecho desencadenante sea extraordinario, imprevisto y posterior al inicio del contrato.



## BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO GARCÍA, M.: *Derecho Civil*, T.II, *Derecho de Obligaciones*, 11ª Ed., Bosch, Barcelona, 2002.

AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C.: *La cláusula rebus sic stantibus*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2003.

ANDREU MARTÍNEZ, M. B., GARCÍA PÉREZ, C. L., MACANÁS VICENTE, G., PLANA ARNALDOS, M.C.: *Propuesta de Código Civil*, Asociación de profesores de Derecho Civil, Tecnos, Madrid, 2022.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, II. *Las relaciones obligatorias*, ed. Thomson Civitas, Pamplona, 2008.

FERNÁNDEZ RUIZ-GÁLVEZ, E.: "La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales y la doctrina rebus sic stantibus, génesis y evolución de un principio jurídico", *Revista de fundamentación de las instituciones jurídicas y los derechos humanos*, núm. 74, 2016.

FUENTES-LOJO RIUS, A.: "Interés casacional notorio en las sentencias que están aplicando la cláusula rebus sic stantibus con motivo de la pandemia", *Diario La Ley*, sección tribuna, núm. 10569, 2024.

LARENZ, K.: *Base del negocio jurídico y cumplimiento de contratos*, Comares, Granada, 2002.

MOLL DE ALBA LACUVE, C.: *La cláusula Rebus en Códigos Civiles europeos y la necesidad de su regulación en España*, *Cláusula Rebus Sic Stantibus*, Experiencia, Barcelona, 2021.

ORDUÑA MORENO, F. J.: "La nueva doctrina jurisprudencial de la cláusula rebus sic stantibus. Fundamentos de aplicación y concreción técnica", en AA.VV. *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus*, Aranzadi-Civitas, Pamplona, 2017.

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

YZQUIERDO TOLSADA M.: *Cláusula rebus sic stantibus en la compraventa de inmuebles y crisis económica*, Comentario de las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 y 18 de enero de 2013. Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina, Vol. 6, 2013-2014, Dykinson, Madrid, 2016.

