

## *Rebus sic stantibus*: ¿Un paso atrás?

Comentario a la STS, 1ª, 15.10.2014 (Ar. 6129) y a la jurisprudencia posterior de la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre la regla *rebus sic stantibus*

Álvaro Luna Yerga

Facultad de Derecho, Universitat Pompeu Fabra  
Abogado, Cuatrecasas, Gonçalves Pereira

María Xiol Bardají

Abogada, Cuatrecasas, Gonçalves Pereira

### *Abstract*

*La sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2014, siguió la doctrina de la sentencia de 30 de junio de 2014, y considerando la crisis económica como un riesgo imprevisible, aplicó la regla rebus sic stantibus en el contexto de un contrato de arrendamiento hotelero de larga duración celebrado entre dos empresas en el que no se había incluido cláusula alguna de actualización de la renta. Con ello, se confirmaba una interpretación muy extensiva de la aplicación de la regla. No obstante, las últimas sentencias de la Sala invitan a pensar en una vuelta a la interpretación más restrictiva de los requisitos de aplicación de la cláusula.*

*The decision of the First Chamber of the Spanish Supreme Court dated October 14, 2014, followed the doctrine of the decision of June 30, 2014, and taking into account that the economic crisis was an unforeseeable risk, it applied the rebus sic stantibus rule to a long-term hotel lease between two companies that did not include a rent update clause. This confirmed a very broad interpretation of the rule. However, the Supreme Court's most recent decisions could be understood as a return to the stricter interpretation of the requirements to apply this clause.*

*Title: Rebus sic stantibus: A step back. Commentary on Spanish Supreme Court Decision dated October 15, 2014 (Ar. 6129) and to later case law on the rebus sic stantibus doctrine*

*Palabras clave: Contratos, rebus sic stantibus, crisis económica*

*Keywords: Contracts, rebus sic stantibus, economic crisis*

### *Sumario*

1. La STS, 1<sup>a</sup>, 15.10.2014 y su encaje en la nueva jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre la regla rebus sic stantibus
2. El riesgo de la aplicación extensiva de la regla rebus sic stantibus
3. ¿Un paso atrás?: la última jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo
4. Tabla de jurisprudencia citada
5. Bibliografía

### **1. La STS, 1ª, 15.10.2014 y su encaje en la nueva jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre la regla *rebus sic stantibus*<sup>1</sup>**

Residencial Ademuz, S.L. (en adelante, “Residencial Ademuz”) y Sodeheco, S.A. (posteriormente absorbida por Accor Hoteles España, S.A -en adelante, “Accor”-) firmaron un contrato de arrendamiento de hotel. En virtud del contrato, Residencial Ademuz se comprometía a comprar un solar y a construir en él un edificio destinado a establecimiento hotelero con tres bloques de edificación: el bloque H3, destinado a hotel de 2 ó 3 estrellas y el bloque H4, destinado a hotel de 4 estrellas. Residencial Ademuz construiría en el solar además otro bloque, el AH, que no era objeto del contrato y que se situaría a partir de la altura siguiente a la de los otros dos bloques de edificación mencionados. Por su parte, SODEHECO, S.A. se obligaba a arrendar los bloques H3 y H4, en los que alojó los hoteles Ibis y Novotel, respectivamente.

El contrato tenía una duración inicial de 25 años. Fue firmado el 25 de febrero de 1999, si bien el arrendamiento comenzó en 2004, cuando los bloques de edificación terminaron de construirse. El contrato establecía prórrogas automáticas por plazos quinquenales, salvo preaviso de cualquiera de las partes con 12 meses de antelación. Además, preveía que el arrendatario tenía la facultad de desistir a partir del décimo año, indemnizando al arrendador con el 15% de las rentas que quedaran hasta llegar a los 25 años. Por último, el contrato establecía expresamente que, si el arrendatario desistiese o resolviera el contrato antes del décimo año, debería indemnizar al arrendador con las rentas íntegras hasta el décimo año, más el 15% del resto de las rentas hasta llegar a los 25 años.

En 2009, el rendimiento por habitación de hotel en Valencia había caído un 42,3% y los hoteles de Accor objeto del contrato habían tenido pérdidas acumuladas de 3 millones de euros en el período 2005-2009. En cuanto al bloque AH que, como hemos advertido, no era parte del contrato, Residencial Ademuz firmó en 2010 un nuevo contrato con la empresa que lo arrendaba en el que se pactó una renta un 50% inferior a la inicialmente pactada con esa misma empresa en el año 2000. Conviene advertir que, paralelamente, el hotel ubicado en el bloque AH (de la cadena Eurostars) rebajó su categoría de 5 a 4 estrellas.

Accor demandó a Residencial Ademuz y pidió, entre otros particulares, una rebaja de la renta del 33% para el hotel Novotel (bloque H4) y del 29% para el hotel Ibis (bloque H3), con efectos desde la presentación de la demanda. Residencial Ademuz reconvino pidiendo, esencialmente, el cumplimiento del contrato en los términos pactados. Las sentencias de primera y segunda instancia desestimaron la demanda y estimaron la reconvenición. El Tribunal Supremo, sin embargo, estimó los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación presentados por Accor y declaró que en virtud de la regla *rebus sic stantibus* procedía la modificación del

---

<sup>1</sup> El resumen toma en consideración también la sentencia de apelación recurrida (sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8ª) núm. 358/2012, de 29 de junio de 2012. M.P.: José Luis Gómez-Moreno Mora. JUR 2012\308592).

contrato, en el sentido de reducir la renta anual del Hotel Ibis un 29% respecto de la renta vigente en el momento de interposición de la demanda –Accor había desistido previamente de sus pretensiones en relación con el Hotel Novotel–.

El Tribunal Supremo hace referencia, como en su anterior sentencia de 30 de junio de 2014 (MP: Francisco Javier Orduña Moreno. RJ 2014\3526), a la que se remite, a la configuración plenamente normalizada de la regla *rebus sic stantibus*, y afirma que su necesaria y prudente aplicación deriva de “su ineludible aplicación casuística, de la exigencia de su específico y diferenciado fundamento técnico, y de su corrección funcional en el marco de la eficacia causal de la relación negocial derivada de su imprevisibilidad y de la ruptura de la base económica del contrato, con la consiguiente excesiva onerosidad para la parte contractual afectada”.

Asimismo, aprecia que concurren, tanto la imprevisibilidad de la crisis, como la excesiva onerosidad del contrato:

#### **(i) Imprevisibilidad**

El Tribunal Supremo rechaza expresamente el razonamiento de la sentencia de apelación en relación con la posibilidad de haber previsto una cláusula de revisión de la renta. También considera irrelevante que Accor sea una empresa importante en el sector y, por tanto, conocedora del riesgo empresarial. Asimismo, rechaza expresamente el argumento de que el carácter cíclico de las crisis las haga previsibles. Igualmente considera irrelevante que, como reconoce expresamente, las expectativas de negocio fueran un “claro riesgo asignado a la parte arrendataria”.

Afirma, por el contrario, que el contexto económico de crecimiento formó parte de la base económica del negocio, que la falta de previsión acerca de la crisis económica no se puede imputar a Accor “exclusivamente” y que la asignación como riesgo de la crisis económica “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”. Hace referencia, igualmente, a la “imprevisibilidad” y “crudeza” de la crisis económica.

#### **(ii) Excesiva onerosidad**

En segundo lugar, el Tribunal Supremo se refiere a la excesiva onerosidad como “exponente de la ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones de las partes (principio de conmutabilidad (sic) del contrato)” que referencia a “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)”.

A este respecto, el Tribunal Supremo valora el resultado de las pérdidas acumuladas de cerca de 3 millones de euros en los hoteles de Accor en el período 2005-2009 frente al balance positivo de Residencial Ademuz en ese mismo período (750.000 euros).

En cuanto a los efectos de la cláusula *rebus sic stantibus*, la sentencia menciona expresamente que la modificación del contrato es de aplicación preferente frente a su extinción, también bajo esta nueva jurisprudencia.

El porcentaje de rebaja de la renta es el solicitado por Accor. En este sentido, a pesar de que se reconocen deficiencias en el informe pericial, la sentencia la considera adecuada porque, pese a la reducción, la renta resultante sería *“superior a un 20% de la renta de mercado que se negocia en la actualidad, y muy inferior a la rebaja del 50% de la renta que la propietaria negoció con la otra cadena hotelera y competidora de la actora”*.

Por último, el ámbito de aplicación temporal de la regla se fija desde el momento de presentación de la demanda (como había solicitado Accor) hasta el final de 2015, *“por considerarse ajustado al contexto temporal especialmente afectado por la alteración de las causas examinadas”*.

## **2. El riesgo de la aplicación extensiva de la regla *rebus sic stantibus***

En primer lugar, llama la atención que el Tribunal Supremo considere imprevisible la crisis para una compañía profesional del sector de la hostelería, incluso con una posición destacada en el mercado, y en un contrato de 25 años de duración en el que no se incluyó ninguna cláusula de revisión de la renta.

En este sentido, la sentencia afirma que el contexto económico del momento de celebración y puesta en ejecución del contrato (esto es, el período de 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 (...)”*. Sin embargo, no puede sostenerse seriamente que las partes no tuvieran en cuenta, o al menos no hubieran debido hacerlo, el largo período de arrendamiento que suscribían, 25 años, y la posibilidad de cambios en la situación económica, incluyendo, evidentemente, la posibilidad de un cambio de ciclo o de una crisis. El argumento del Tribunal Supremo podría acaso ser válido en contratos de duración inferior, en los que podría ser razonable pensar que las partes consideraran que el contexto económico del momento en que celebraron el contrato iba a mantenerse. Sin embargo, en un contrato de 25 años de duración el riesgo de disminución de la demanda y de crisis económica resulta evidente. Baste como ejemplo la evolución de la economía en los 25 años anteriores a la firma del contrato (1974-1999, período en el que tuvieron lugar la denominada *“crisis del petróleo”* de mediados de los años 70 y la crisis económica de principios de los años 90).

La posibilidad para las partes de prever este riesgo resulta aún más clara si tenemos en cuenta

que la arrendataria no era un particular, persona física, sino un profesional que, como recoge la propia sentencia, es además una *“empresa relevante en el sector y, por tanto, conocedora del riesgo empresarial que entraña la explotación de un negocio de hostelería”*. Como tuvimos ocasión de recoger en otro lugar (RAVENTÓS, LUNA, XIOL, 2015), prescindir del carácter profesional de los contratantes en la aplicación de la cláusula no parece acertado, y aún menos si son líderes en su sector: las fluctuaciones económicas no son ajenas a la propia actividad profesional, sino que forman parte inherente de ella. De ahí que, a nuestro juicio, hubiera resultado más acertado considerar la crisis económica como un *“riesgo normal del contrato”*.

Este riesgo podría haberse regulado expresamente acudiendo a una actualización de la renta y, de hecho, este tipo de cláusulas son frecuentes en los contratos de larga duración. Ello permite pensar que un motivo plausible por el que las partes no la incluyeron en el contrato litigioso es, sencillamente, que no quisieron. Pueden existir razones poderosas para ello, como, precisamente, el propio equilibrio económico del contrato. En efecto, la sentencia pasa por alto el hecho de que la arrendadora comprara el solar y promoviera dos de los tres bloques de edificación precisamente para arrendárselos a Accor. Sería lógico pensar que ese hecho influyó en la duración del arrendamiento, así como en la determinación del importe de la renta y en la ausencia de cláusulas de revisión -y consiguiente asunción del riesgo de descenso de la demanda hotelera por parte de la arrendataria-. Puede pensarse además en la posibilidad de que el arrendador recurriera a financiación externa para la promoción de los bloques arrendados, de tal suerte que el cambio de la renta podría suponerle problemas también en relación con dicha financiación.

Resulta sorprendente, además, que la propia sentencia reconozca que *“(l)as expectativas de explotación del negocio son un riesgo claro para la parte arrendataria”*, de modo que se prescinda de la distribución de riesgos del contrato casi de manera expresa.

En segundo lugar, las consideraciones en torno a la excesiva onerosidad del contrato también merecen ser comentadas. La sentencia considera que concurre excesiva onerosidad con motivo del resultado reiterado de pérdidas de la arrendataria. Para ello, hace una comparación que no parece acertada, dado que contrapone el resultado de los hoteles litigiosos -y no de toda la compañía arrendataria- con el resultado global de la empresa arrendadora -y no con la pérdida o beneficio que estuviera obteniendo del concreto contrato litigioso-.

Por último, es destacable la mención que se realiza al ámbito de aplicación de la modificación de la renta. El momento inicial es el de la presentación de la demanda, tal como expresamente había solicitado la arrendataria en primera instancia. Sin embargo, la fecha de finalización de la modificación es el final de 2015, *“por considerarse ajustado al contexto temporal especialmente afectado por la alteración de las circunstancias examinadas”*. De este modo, parece que se estuviera afirmando por parte del Tribunal Supremo que a finales de 2015 las circunstancias de crisis económica habrán desaparecido. Habría sido deseable algo más de motivación en relación con el lapso temporal de aplicación de la regla.

Una aplicación de la regla *rebus sic stantibus* tan extensiva como la comentada podría llevar a efectos indeseados en el tráfico jurídico y económico, en la medida en que, a nuestro juicio, conlleva una falta de consideración a la distribución de riesgos contractuales y, en definitiva, a la voluntad de las partes, y genera una evidente inseguridad jurídica. Sin embargo, parece que, afortunadamente, podría no ser esta la orientación que va a seguir la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

### **3. ¿Un paso atrás?: la última jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo**

La expansión de la regla *rebus sic stantibus* en la reciente jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha sido vertiginosa. Como hemos tenido ocasión de comentar en otro lugar (ALEJANDRE, LUNA, XIOL, 2013; y RAVENTÓS, LUNA, XIOL, 2015), de negar la aplicación de la regla en los supuestos de alteración de la economía [STS, 1ª, 8.10.2012 (Ar. 9027; MP: Francisco Javier Arroyo Fiestas)], la Sala pasó a admitir que la crisis económica podía constituir una alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias que permitiría acudir a esta regla especialmente a particulares que actuaran en calidad de tales —sin ánimo especulativo— en el negocio jurídico [STS, 1ª, 8.11.2012 (Ar. 2402; MP: Francisco Javier Orduña Moreno); STS, 1ª, Pleno, 17.1.2013 (Ar. 1819; MP: Francisco Marín Castán)], para finalmente aceptar la aplicación de la regla, en los supuestos de crisis económica, también en las relaciones jurídicas entre empresarios, e incluso tratándose de empresas relevantes en el sector [STS, 1ª, 30.6.2014 (Ar. 3526; MP: Francisco Javier Orduña Moreno); STS, 1ª, 15.10.2014 (Ar. 6129; MP: Francisco Javier Orduña Moreno)].

Sin embargo, resoluciones posteriores de la Sala Primera del Tribunal Supremo parecen volver a limitar la aplicación de la regla *rebus sic stantibus* en las relaciones entre empresarios, acaso como reacción a las críticas fundadas que ha recibido la aplicación extensiva de la doctrina en estos supuestos. Como dijimos en otro lugar, el deterioro de la situación económica, las fluctuaciones del mercado, son riesgos propios derivados del desempeño de cualquier actividad profesional, y de hecho los empresarios computan —o deberían hacerlo— en sus proyecciones futuras la posibilidad de que tengan lugar, de tal modo que no puede tener la misma consideración en el análisis del cumplimiento del contrato el eventual deterioro —que es, además, cíclico— de la economía en la que el empresario desarrolla su actividad económica y que por tanto no le es en absoluto ajena, que otras circunstancias que nada tienen que ver con dicha actividad (RAVENTÓS, LUNA, XIOL, 2015).

Así, por ejemplo, la STS, 1ª, 11.12.2014 (MP: Francisco Javier Arroyo Fiestas. RJ 2014\6374) rechaza la aplicación de la regla en un supuesto de retraso en la entrega de viviendas por una promotora, que alegaba fuerza mayor y la regla *rebus sic stantibus* con motivo de la crisis económica, y acuerda la resolución por incumplimiento del contrato instada por los



compradores.

Muy resumidamente, los demandantes habían suscrito diferentes contratos de compraventa de inmueble con la promotora demandada en noviembre de 2006 y habían entregado determinadas cantidades a cuenta, que fueron aseguradas por medio de la correspondiente póliza de seguro. Transcurridos más de tres años desde la firma del contrato, a los compradores no se les había hecho entrega aún de las viviendas adquiridas: la promotora tuvo dificultades financieras, y la obra estuvo intervenida por el hallazgo de restos arqueológicos, pero lo cierto es que no se suspendieron las obras por este último motivo. Los compradores demandaron a la promotora y a la aseguradora y reclamaron, en esencia, la resolución de los contratos de compraventa por incumplimiento del plazo de entrega de las viviendas y la devolución de las cantidades entregadas. En el caso, el plazo de entrega no estaba especificado en los contratos de compraventa, pero sí en la póliza de seguro mediante la cual se aseguraron las cantidades entregadas al promotor, cuya vigencia coincidía, además, con la fecha de entrega que allí se preveía. El Tribunal Supremo ya había tenido ocasión de pronunciarse sobre otro contrato de la misma promoción [STS, 1ª, 30.1.2014 (Ar. 1295; M.P.: Xavier O'Callaghan Muñoz)] y había concluido que se había incumplido el plazo de entrega.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda, pero la Audiencia Provincial de Zaragoza estimó el recurso de apelación de los demandantes y, en consecuencia, la demanda, declarando resueltos los contratos.

El Tribunal Supremo confirmó la sentencia de apelación. La promotora había alegado, entre otros aspectos, que habían concurrido causas “*de fuerza mayor (“rebus sic stantibus”)*, como es la grave crisis inmobiliaria y financiera”. Frente a esto, el Tribunal Supremo considera que la crisis económica “*es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable (fuerza mayor)”* (FJ 5º):

“Se alegó la existencia de fuerza mayor (art. 1105 C. Civil), dadas las circunstancias financieras y del mercado inmobiliario (“rebus sic stantibus”), sin embargo no concurre una desproporción exorbitante en la prestación, ni aumento extraordinario de la onerosidad (STS 17-1-2013, rec. 1579/2010), ni alteración de la base del negocio (STS 18-1-2013, rec. 1318/2011).

El problema de la crisis financiera es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable (fuerza mayor) (sentencia 1039/1998 de 14 de Noviembre del 1998, recurso: 1744/1994)”.

El Tribunal Supremo alude al círculo de la actividad empresarial, concepto que, a nuestro juicio, hubiera conducido a la inaplicación de la regla *rebus sic stantibus* en las sentencias de 30 de junio de 2014 y 15 de octubre de 2014 a las que nos hemos referido antes: el riesgo de una crisis económica para PROMEDIOS, en la primera, y para Accor, en la segunda, es consustancial a su actividad económica, por lo que los efectos de una crisis económica que se proyectaron en el círculo de sus actividades empresariales no habrían podido considerarse imprevisibles.

Otras dos resoluciones de la Sala Primera del Tribunal Supremo se pronuncian en esta línea en otros sendos casos de resolución por incumplimiento del vendedor de contratos de compraventa de vivienda en construcción por retraso en su entrega motivado por la falta de financiación del vendedor para concluir la obra. Las circunstancias eran muy parecidas a las de la STS, 1ª, 11.12.2014, pues, no en vano, la operativa de la contratación fue la misma, la compañía aseguradora que intervino era la misma, y muy probablemente también las empresas promotoras estaban relacionadas en la fecha en que se firmaron los contratos (a fecha de hoy, las empresas promotoras en estos contratos comparten administrador único). Se trata de las SSTS, 1ª, 19.12.2014 (Ar. 6625; MP: Eduardo Baena Ruiz) y 19.12.2014 (Ar. 6624; MP: Antonio Salas Carceller): aunque no se refieren expresamente a la regla *rebus sic stantibus*, en estas resoluciones el Tribunal Supremo afirma que la falta de financiación para la correcta ejecución de la obra contratada no puede considerarse imprevisible, ni siquiera en el contexto de la reciente crisis económica:

“[E]l hecho que ha determinado un retraso tan notable en el cumplimiento de su obligación por parte del recurrente no puede atribuirse sin más y en general a la crisis inmobiliaria y financiera, pues ello determinaría que el retraso se extendiera de igual forma a todas las promociones, sino que ha de concretarse en circunstancias individuales como resultan ser en este caso –según se refleja en la sentencia de primera instancia- una falta de financiación particular que dio lugar a que no se pudiera hacer frente al pago por la promotora de la suma de 2.000.000 euros que exigía el convenio alcanzado con el Ayuntamiento de Lloret de Mar, que supuso la paralización de la obra por parte de este último; situación que a la vista de los compromisos adquiridos no resultaba totalmente imprevisible para dicha promotora y que se desenvolvía en el ámbito propio del negocio emprendido” (Ar. 6624).

“i) La paralización del proceso constructivo, consecuencia de un movimiento de tierras de la calle posterior, no es un hecho imprevisible para un profesional de la promoción y construcción de inmuebles para la venta de viviendas.

ii) 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” (Ar. 6625).

Y concluye que un profesional debe conocer las dificultades propias de su actividad –entre las que cabe entender incluidos los problemas de financiación–, y que debe preverlas al tiempo de comprometerse contractualmente:

“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” (RJ 2014\6625).

En esta línea restrictiva de la aplicación de la regla podría enmarcarse también el ATS, 1ª, 28.1.2015 (JUR 39330; MP: Francisco Marín Castán), que inadmite el recurso de casación interpuesto por el comprador particular de una vivienda –pero que pretendía su adquisición para la reventa– que no obtuvo financiación para ejecutar el contrato. Pese a tratarse de un auto de inadmisión, la Sala entra a valorar sucintamente el fondo del asunto y rechaza la aplicación de la

regla, en la línea de la STS, 1ª, 8.10.2012 citada anteriormente:

“En relación con la cláusula *rebus sic stantibus* y su aplicabilidad al caso concreto, debe tenerse presente que la misma opera cuando concurre y se acreditan circunstancias que determinan un desequilibrio notable en las contraprestaciones de los contratantes por hechos ajenos a su voluntad, sin que en el presente caso pueda hablarse de dicho desequilibrio, ya que a la hora de contratar la parte comparadora debió prever si contaba con los medios suficientes para afrontar sus obligaciones, sin que la crisis económica sea razón suficiente por sí sola para poder dar lugar a la resolución del contrato pretendida, ya que se dejaría el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, por lo que la conclusión de la sentencia responde a una base fáctica y a circunstancias particulares concurrentes, que resulta obviada por la parte recurrente, que configura su recurso mostrando su disconformidad con la valoración de los hechos efectuada por la sentencia y no sobre la real oposición de la sentencia recurrida a una jurisprudencia que no es infringida, por lo que el interés casacional alegado no concurre”.

Aparentemente, por tanto, las aguas podrían estar volviendo a su cauce y la Sala Primera del Tribunal Supremo parece querer dar un paso atrás en la aplicación de la regla que nos devolvería a la doctrina de finales del año 2012 y comienzos de 2013. Así, pese a reconocer la normalidad de la aplicación de la regla *rebus sic stantibus* y que las partes puedan recurrir a ella, bajo determinadas circunstancias, en el evento de una crisis económica, parece restringir nuevamente su aplicación: en contra del criterio sentado por las SSTS, 1ª, 30.6.2014 y 15.10.2014, el Tribunal Supremo considera ahora que, en el marco de una actividad empresarial (a la que se equipararía la actividad del particular que no compra para sí sino con ánimo de revender para obtener un beneficio), la crisis financiera no puede considerarse imprevisible o inevitable.

Con todo, al menos una sentencia posterior, que sepamos, la STS, 1ª, 13.3.2015 (ROJ 1067; MP: Eduardo Baena Ruiz), se ha referido a la doctrina “*extensamente recogida y sistematizada*” en la STS, 1ª, 30.6.2014, destacando que “*plantea una tendencia a la aplicación normalizada de la figura*”<sup>2</sup>:

“El Tribunal opta por estimar la resolución del contrato por incumplimiento irregular de su obligación por la parte demandada y, por ende, huelga traer a colación toda la doctrina de la Sala al respecto extensamente recogida y sistematizada en la sentencia de 30 de junio de 2014, Rc. 2250/2012, que plantea una tendencia a la aplicación normalizada de esta figura, reconocible ya en las sentencias de 17 y 18 de enero de 2013 (números de sentencia 820 y 822/2012, respectivamente)”.

Esta brevísima referencia a la STS, 1ª, 30.6.2014, aunque lo es a modo de *obiter dictum*, parece considerar vigente la doctrina tal cual se expuso en esta sentencia, lo que en vista de las resoluciones que acabamos de comentar no hace sino generar mayor incertidumbre sobre cuál será el criterio que finalmente siente la Sala Primera sobre esta cuestión.

---

<sup>2</sup> Sobre la normalización del problema de la alteración sobrevenida de las circunstancias, véase Jorge CASTIÑEIRA JEREZ, “Hacia una nueva configuración de la doctrina *rebus sic stantibus*: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014”, en *InDret 3/2014*.

#### 4. Tabla de jurisprudencia citada

##### *Tribunal Supremo*

<i>Tribunal, Sala y Fecha</i>	<i>Ar.</i>	<i>Magistrado Ponente</i>	<i>Partes</i>
STS, 1ª, 27.4.2012	4714	Román García Varela	<i>El Corte Inglés, S.A. c. Fapemar, S.A.</i>
STS, 1ª, 8.10.2012	9027	Francisco Javier Arroyo Fiestas	<i>Sogevalpa, S.L. c. Joaquín y Ana María</i>
STS, 1ª, 8.11.2012	2402	Francisco Javier Orduña Moreno	<i>Jesús María y María Antonieta c. 3C Ceña Mínguez, S.L.</i>
STS, 1ª, 17.1.2013	1819	Francisco Marín Castán	<i>Ángela y Juan Pablo c. Hogar y Jardín, S.A.</i>
STS, 1ª, 30.6.2014	3526	Francisco Javier Orduña Moreno	<i>Promedios, Exclusivas de Publicidad, S.L. c. Empresa Municipal de Transportes de Valencia, S.L.U.</i>
STS, 1ª, 15.10.2014	6129	Francisco Javier Orduña Moreno	<i>Accor Hoteles España, S.A. c. Residencial Ademuz, S.L.</i>
STS, 1ª, 11.12.2014	6374	Francisco Javier Arroyo Fiestas	<i>Juan María, Teresa, Arturo, Darío y Blanca c. Gil Berges 2 S.A. y Millenium Insurance Company Limited</i>
STS, 1ª, 19.12.2014	6624	Eduardo Baena Ruiz	<i>Lucio, Pilar, Santos y Adolfinia c. Promociones Solmar 2001, S.L. y Millenium Insurance Company Limited</i>
STS, 1ª, 19.12.2014	6625	Eduardo Baena Ruiz	<i>Mónica c. Promociones Solmar 2001, S.L. y Millenium Insurance Company Limited</i>
ATS, 1ª, 28.1.2015	JUR 39330	Francisco Marín Castán	<i>José Antonio c. Riofan XXI, S.L.</i>
STS, 1ª, 13.3.2015	ROJ 1067	Eduardo Baena Ruiz	<i>Alcematic, S.L. c. Sigla Ibérica, S.A., Restaurantes y Servicios Reyse, S.A. y Lúculo S.A.</i>

##### *Audiencias provinciales*

<i>Tribunal, Sección y Fecha</i>	<i>Ar.</i>	<i>Magistrado Ponente</i>	<i>Partes</i>
SAP Valencia, 8ª, 29.06.2012	JUR 308592	José Luis Gómez-Moreno Mora	<i>Accor Hoteles España, S.A. c. Residencial Ademuz, S.L.</i>

#### 5. Bibliografía

Fernando M. ALEJANDRE GARCÍA CEREZO, Álvaro LUNA YERGA, María XIOL BARDAJÍ (2013), "Crisis económica y cláusula 'rebus sic stantibus': ¿cambio de vía en la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo? Comentario a la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 17 de enero de 2013 (RJ 2013\1819)", *Aranzadi Doctrinal*, núm. 3, pp. 51-59.

Ángel CARRASCO PERERA (2010), *Derecho de Contratos*, Aranzadi, Cizur Menor.

Jorge CASTIÑEIRA JEREZ (2014), "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 4/2014*, pp. 2-28.

Luis Díez-PICAZO y PONCE DE LEÓN (2008), *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Vol. II, 6ª ed., Thomson-Civitas, Cizur Menor (Navarra).

Luz María MARTÍNEZ VELENCOSO (2003), *La alteración de las circunstancias contractuales: Un análisis jurisprudencial*, Civitas, Madrid.

Francisco Javier ORDUÑA MORENO y Luz María MARTÍNEZ VELENCOSO (2013), *La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus. Tratamiento jurisprudencial y doctrinal de la figura*, Civitas, Cizur Menor (Navarra).

Alberto RAVENTÓS SOLER, Álvaro LUNA YERGA, María XIOL BARDAJÍ (2015), "Cuesta abajo y sin frenos. Comentario a la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 30 de junio de 2014 (RJ 2014\3526)", *Aranzadi Doctrinal*, núm. 3, pp. 2-15.

Pablo SALVADOR CODERCH (2009), "Alteración de las circunstancias en el art. 1213 de la Propuesta de Modernización del Código Civil en Materia de Obligaciones y Contratos", *InDret 4/2009*, pp. 2-60.