

Riesgo comercial v. cláusula “rebus sic stantibus”

Comentario a las SSTs, 1ª, 1.6.2010 y 21.7.2010

Luz M. Martínez Velencoso

Facultad de Derecho
Universidad de Valencia

Abstract

Algunas veces los tribunales no son demasiado rigurosos en el tratamiento de la alteración de las circunstancias contractuales, lo cual redundaría en la constante inseguridad jurídica que va ligada a la aplicación de la doctrina de la «cláusula rebus sic stantibus». En concreto, esta institución no debería aplicarse cuando las normas legales que regulan un determinado tipo negocial ya resuelven el concreto problema de distorsión de la economía contractual.

Sometimes courts are not very rigorous when dealing with the problem of the change of the contractual circumstances, which causes constant legal insecurity in relation with the application of the doctrine of the "Rebus Sic Stantibus" Clause. In concrete, this doctrine should not be applied when legal norms that regulate a contract already solve the particular problem of distortion of the contractual economy.

Title: Contractual Risk v. «Rebus Sic Stantibus» Clause

Palabras clave: obligaciones y contratos, alteración de circunstancias, cláusula *rebus sic stantibus*, distribución de riesgos contractuales

Keywords: Contract Law, Change of Circumstances, *rebus sic stantibus* Clause, Distribution of contractual risk

Sumario

1. **Introducción**
2. **La STS 1ª 01.06.2010**
 - 2.1. **Los hechos**
 - 2.2. **Doctrina**
 - 2.3. **Comentario**
 - a. **Por qué no es aplicable a este caso la doctrina de la “cláusula rebús sic stantibus”**
 - b. **Distribución de los riesgos en el contrato de arrendamiento**
 - c. **Los motivos incorporados a la causa o la llamada “causa en sentido subjetivo”**
 - d. **La imposibilidad sobrevenida de la prestación**
3. **La STS 1ª 21.07.2010**
 - 3.1. **Hechos**
 - 3.2. **Doctrina**
 - 3.3. **Comentario**
 - a. **La sociedad se extingue por la imposibilidad de conseguir el fin social**
 - b. **Hasta donde alcanza el deber de prever: la condición urbanística de los inmuebles**
4. **Tabla de sentencias citadas**
5. **Bibliografía**

1. Introducción

Son bastantes las sentencias españolas en cuyos fundamentos jurídicos se manejan conceptos tales como “cambio de circunstancias que faculta para la aplicación de la doctrina de la «cláusula rebus sic stantibus”, “pérdida de la base negocial”, “frustración del fin del contrato”, (...). Algunas veces los tribunales no son demasiado rigurosos en el manejo de estos conceptos, ejemplo de ello son dos sentencias dictadas por el TS el verano pasado, STS 1ª 01.06.2010 y STS 1ª 21.07.2010 (que serán objeto de comentario), lo cual redundará en la constante inseguridad jurídica que va ligada al cambio de circunstancias contractuales que facultaría para la aplicación de la doctrina de la “cláusula rebus sic stantibus”. Por ello, coincido plenamente con el profesor SALVADOR CODERCH¹ en el sentido de que sería conveniente la revisión de la formulación jurisprudencial de la mencionada doctrina, precisando su supuesto de hecho y sus consecuencias jurídicas. De este modo, se vería favorecida su aplicación, necesaria sin duda en estos tiempos de recesión económica, reservando sus efectos allí dónde fuese realmente necesario², y dejando que la distribución de los riesgos efectuada en los distintos tipos negociales desempeñe su papel, pues allí donde existe especial distribución negocial de los riesgos, en el propio contrato o en la legislación aplicable al mismo, no nos encontramos en el terreno de la “cláusula rebus sic stantibus”³.

2. La STS, 1ª, 01.06.2010

2.1. Los hechos

Dª. Noemí celebró un contrato de arrendamiento con la entidad “CONSUM, S. COOP. LTDA” mediante el cual la primera se comprometía a poner a disposición de la segunda dos locales (que debían unirse posteriormente) para que CONSUM instalase en él un supermercado, circunstancia así prevista en una cláusula del contrato. Asimismo se previó en el contrato que CONSUM podría realizar las obras necesarias para el acondicionamiento del local a los fines previstos, en concreto se autorizaba al arrendatario para que cubriese el patio de luces que unía ambos locales para que pudiese considerarse las dos fincas registrales como una única actividad comercial.

¹ SALVADOR CODERCH (2009, p. 5).

² En el Diario “El País” de fecha 21.2.2006 se podía leer la siguiente noticia: “AENA rebajará hasta en un 60% las cantidades que cobra a los comerciantes que permanecen en el antiguo aeropuerto de Madrid-Barajas (T1, T2 y T3) para compensarles por la caída de ventas que sufren desde la apertura de la nueva terminal (T4), según fuentes del ente público que gestiona los aeródromos españoles. El traslado allí de Iberia y una veintena de compañías hace dos semanas provoca que a las antiguas acuda la mitad de visitantes, con el consiguiente bajón en las ventas, que los concesionarios cifran entre un 50% y un 60%”.

³ Con buen criterio ello se hace constar en el art. 1213 de la Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos, donde la resolución o la modificación del contrato por excesiva onerosidad o frustración del fin del contrato no es posible cuando existe una expresa distribución contractual o legal de riesgos.

Finalmente tales obras no pudieron llevarse a cabo por impedirlo la Comunidad de Propietarios. Dadas estas circunstancias y ante el impago de rentas por parte de la entidad arrendataria, D^a. Noemí interpuso demanda de juicio ordinario contra CONSUM en reclamación de las rentas impagadas y de una indemnización por los daños y perjuicios producidos por la entidad demandada en el local arrendado durante el tiempo en que fue ocupado por la misma. La parte demandada contestó a la demanda formulando a su vez reconvencción, por la que se solicitaba la nulidad del contrato de arrendamiento en su día concertado por carencia de causa, al haberse frustrado de forma sobrevenida su finalidad, declarándose la obligación de indemnizar a la actora por los daños y perjuicios causados, con devolución de la fianza y rentas abonadas. El Juzgado de Primera Instancia n. 1 de Xàtiva dictó sentencia estimando parcialmente la demanda presentada por Noemí en el sentido de condenar al demandado a que, a su costa, se lleven a cabo los trabajos necesarios para que los locales comerciales propiedad de la actora vuelvan a reunir las condiciones de habitabilidad y un estado de conservación óptimos. Por otro lado, se estima también parcialmente la demanda reconvenccional presentada por CONSUM declarándose la nulidad del contrato de arrendamiento y condenando a la demandada a que restituya a CONSUM las cantidades abonadas en concepto de renta en los meses de abril de 2000 a octubre de 2000, así como la fianza que entregó más los intereses legales de dicha cantidad desde la fecha de interposición de la reconvencción. Apelada dicha sentencia, la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Sexta) de fecha 9 de noviembre de 2004 revocó la dictada por el Juzgado de Primera instancia y estimó íntegramente la demanda interpuesta por D^a. Noemí contra “Consum S.Coop.Ltda.” condenando a ésta a pagar a la demandante la suma de 25.466,64 euros por daños en los locales arrendados y en la suma de 27.883 euros por el tiempo que la actora no tuvo la posesión de los locales objeto del contrato, desestimando íntegramente la reconvencción. CONSUM presentó recurso de casación ante el Tribunal Supremo por infracción de los arts. 1261, 1274, 1275 y 1277 del Código Civil. El Tribunal Supremo en la sentencia objeto de comentario declara haber lugar al recurso de casación, casa y anula la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia y confirma la del Juzgado de Primera Instancia.

2.2. Doctrina

El TS sostiene que no procede el recurso a la cláusula “rebús sic stantibus” en los supuestos, como el que es objeto de decisión, en los que hay una frustración total del fin del contrato. En opinión del TS, procede resolver el contrato cuando el vínculo contractual quedó sin efecto privándose al arrendatario de alcanzar el logro económico perseguido con el mismo en razón a la actuación previa de quien pretende ser indemnizado por la ocupación de un local que en ningún momento fue apto para el fin convenido.

2.3. Comentario

Una vez más nos encontramos en esta sentencia ante la compleja delimitación de figuras jurídicas en torno al problema del cambio de las circunstancias contractuales, mezclándose asimismo las sanciones ligadas a estos problemas como la nulidad o la resolución contractual, así la sentencia de primera instancia declara la nulidad del contrato de arrendamiento, mientras que la sentencia

del Tribunal Supremo, que por otro lado, confirma la sentencia de primera instancia, declara procedente la resolución del contrato por imposibilidad sobrevenida de cumplimiento, ya que en opinión del Tribunal Supremo, la nulidad es un efecto propio de los supuestos de imposibilidad originaria.

Para estructurar el presente comentario creo conveniente incidir en varias cuestiones. En primer lugar, conviene explicar por qué no nos encontramos en este caso ante un supuesto de “cláusula rebus sic stantibus”, en segundo lugar y relacionado con lo anterior, conviene precisar a cuál de las partes en el contrato de arrendamiento se debe atribuir el riesgo de que los locales arrendados no puedan unirse en uno, frustrándose la finalidad de destinarse a supermercado. En tercer lugar, dado que la sentencia parece referirse a ello, me referiré al concepto de causa en sentido subjetivo y los efectos de la misma sobre el contrato. Por último, puesto que la sentencia también lo contempla, el concepto de imposibilidad sobrevenida de la prestación y sus consecuencias.

a. Por qué no es aplicable a este caso la doctrina de la “cláusula rebús sic stantibus”

La resolución recurrida en casación aplica incorrectamente la cláusula “rebus sic stantibus” para condenar a la arrendataria a abonar daños y perjuicios a la arrendadora, negando el derecho de aquélla a obtener la devolución de las rentas pagadas y la fianza constituida. Digo incorrectamente, aparte de por lo que a continuación se expondrá, porque en la propia sentencia se reconoce que la arrendataria pudo prever que no iba a tener autorización para la realización de las obras de acondicionamiento de los dos locales arrendados.

En relación con esta cuestión el Tribunal Supremo, en el Fundamento de Derecho segundo de la sentencia, a la vez que reconoce la aplicación jurisprudencial de la doctrina de la cláusula “rebus sic stantibus”, la rechaza para este supuesto en concreto debido a la frustración total del fin del contrato, en palabras textuales: “el vínculo contractual quedó sin efecto privándose al arrendatario de alcanzar el logro económico perseguido con el mismo, en razón a la actuación previa de quien pretende ser indemnizado por la ocupación de un local que en ningún momento fue apto para el fin convenido”.

La jurisprudencia viene exigiendo unos requisitos tasados para la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”. En primer lugar, la relación obligatoria debe ser una obligación de tracto sucesivo o siendo de ejecución instantánea es preciso que su cumplimiento haya sido diferido para un momento futuro. Por otro lado, debe producirse una alteración sobrevenida de la base del negocio, ello se es posible porque: a) la relación de equivalencia entre las prestaciones se destruye, b) la finalidad común del negocio resulta inalcanzable. Además, la desaparición de la base del negocio debe considerarse como extraordinaria e imprevisible en el momento de la celebración del contrato. En consecuencia, no sería aplicable la aplicación de esta doctrina cuando el riesgo sea un elemento del contrato (contrato aleatorio) o cuando la alteración sobrevenida forme parte del riesgo asumido por una de las partes según el negocio de que se trate. La previsibilidad debe valorarse en relación con el tipo de contrato celebrado y la cantidad de información a la que tienen acceso las partes contratantes. Ello guarda relación con la asunción de los riesgos en el propio contrato, de modo que podría hablarse de una asunción tácita del riesgo

en todos aquellos casos en los que el mismo ha podido preverse y no se ha hecho. En este caso en concreto las partes en su negociación prevén la necesidad de llevar a cabo obras de adecuación de los locales para transformarlos en uno sólo y en este sentido, el arrendador concede permiso al arrendatario para que realice tales obras. Finalmente estas obras no pueden llevarse a cabo sin el permiso de la Comunidad de Propietarios, circunstancia que queda fuera del ámbito de control de la parte arrendataria y próximo, por otro lado, al círculo de influencia de la parte arrendadora, miembro de dicha Comunidad. De alguna manera, ese criterio de la imputabilidad a la parte arrendadora queda presente en la resolución comentada (la imposibilidad de realizarse las obras se debe a la actuación previa de la parte arrendadora).

b. Distribución de los riesgos en el contrato de arrendamiento

Toda operación contractual queda sujeta a ciertos riesgos, las partes contratantes disponen de su capacidad negociadora para aminorar estos riesgos, aunque claro está ello será posible cuando estas circunstancias que influyen en la concreta economía negocial, es decir, en la recíproca distribución de costes y ganancias, sean previsibles. No obstante, cuando las partes no han previsto determinadas circunstancias en el contrato, hemos de buscar en las normas dispositivas para ver cómo se resuelve en ellas el conflicto de intereses. En concreto, en el contrato de arrendamiento de cosas en el Código civil español no existe una regla expresa que prevea el riesgo de que la cosa arrendada no pueda ser aplicada al uso estipulado en el contrato. Ahora bien, del art. 1554 CC (según el que el arrendador está obligado a realizar las reparaciones que sean pertinentes para conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada) podría deducirse que el arrendador no estaría obligado a pagar la contraprestación cuando la cosa objeto del contrato no es adecuada para el fin previsto en el mismo. Por el contrario, si el arrendatario se ve impedido por razones que residen en su persona de aplicar la cosa al fin previsto, entonces sí que estaría obligado al pago del precio del arrendamiento.

Los casos dudosos serían aquellos supuestos intermedios en los que el fin estipulado no puede realizarse por causas que no residen en la cosa arrendada en su materialidad, pero tampoco se incluyen en el ámbito de actuación del arrendatario. Por ejemplo, es el caso de que entren en vigor determinadas normas administrativas que impidan un determinado uso de la cosa, como cuando se alquila una fábrica para la producción de un determinado bien, que luego resulta prohibido por las autoridades.

Como se ha señalado anteriormente, en el caso de la sentencia objeto de comentario no se puede decir que la circunstancia de que los dos locales comerciales no pudiesen ser finalmente unidos fuese imprevisible. El propietario debe conocer la situación jurídica de su inmueble y por lo tanto, anticiparse a la consecuencia de que la Comunidad de propietarios, en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, acordase no autorizar las obras que implicarían una modificación de elementos comunes del inmueble, como parece deducirse de los hechos que constan en la sentencia, un patio de luces. De hecho, en la cláusula quinta del contrato se estipula que “haciendo uso de las facultades dominicales que asegura tener la propiedad, se autoriza a la arrendataria para que cubra el actual patio de luces que une ambos locales de manera que pueda considerarse las dos fincas registrales objeto de este contrato una única unidad comercial”.

Asimismo, la parte arrendadora aseguró verbalmente al arrendatario que no tendría problemas con el permiso. De ello deduce el Tribunal Supremo que la inviabilidad de llevar a cabo la explotación por parte de la arrendataria se debía a la actuación contractual de la arrendadora. Ello con mejor criterio, a mi juicio, que la sentencia de la Audiencia Provincial que hace recaer el riesgo sobre la parte arrendataria entendiéndolo que la misma pudo prever que no iba a tener autorización para la realización de las obras que permiten acondicionar el local para la actividad de supermercado.

c. Los motivos incorporados a la causa o la llamada “causa en sentido subjetivo”

En el Fundamento de Derecho segundo de la sentencia se habla de que “[l]a inviabilidad de la prestación por desaparición de la falta de interés en la misma del arrendatario se debe a que ambas partes elevaron a la categoría de causa contractual la unión de ambos locales para unirse en una única unidad locativa”.

Se puede observar una tendencia tanto doctrinal como jurisprudencial a considerar relevantes los motivos personales de los contratantes cuando dicha motivación es compartida por ambas partes y está referida a una cierta realidad condicionante del pacto, es lo que se conoce como la “causalización del motivo”.

La concepción de la causa en sentido objetivo (como función económico-social) sirve para resolver los problemas de validez del negocio y de relación entre contrato y ordenamiento, por lo tanto, de control de la autonomía privada, pero quedan fuera cuestiones como la que aquí nos ocupa, a saber, la de la determinación de los intereses inherentes al acto negocial para resolver un conflicto entre las partes contratantes.

En la jurisprudencia española se sostiene una concepción ecléctica de causa, junto a la función práctico-social correspondiente al tipo escogido, considera como causa el móvil lícito o ilícito, admitido por los dos contratantes si efectivamente ha sido determinante del consentimiento. Son ejemplos de ello sendas sentencias citadas por la recurrente en su recurso.

Por un lado, la STS, 1ª, 20 abril 1994. En este caso las partes habían celebrado un contrato de arrendamiento de una finca con la finalidad de que el arrendatario pudiese obtener guiso de la misma. En el momento de la celebración del contrato la explotación era viable, sin embargo, de modo sobrevenido deviene impracticable, de modo que de continuar con ella, los arrendatarios perderían entre 85 y 250 pesetas por tonelada. Esta inviabilidad era debida a causas naturales. En opinión del TS “la imposibilidad de la prestación no sólo puede ser física o legal, sino económica, como cuando no produce ningún beneficio al que ha de recibirla, o cuando, como ocurre en el caso litigioso, es totalmente ruinosa para él recibirla. Existe entonces una frustración del fin del contrato, que impide jurídicamente su mantenimiento y faculta para resolverlo”. Lo relevante de este caso no es que la finalidad del arrendatario se haya visto frustrada, sino que dicha prohibición afecta al valor de la explotación (depreciándola) para cualquier tercero y no sólo para el arrendatario. La aptitud de la cosa para la consecución del fin que el acreedor pretende obtener condiciona el valor de la prestación en general y no sólo para el acreedor en particular.

Por otro lado, en la también citada en el recurso de casación STS, 1ª, 21 noviembre 1988 se había concertado un contrato de arrendamiento de un local que habría de tener el destino de dedicación a Escuela y

Comercialización de Informática, pero que no fue posible por impedirlo normativa administrativa, de ello resulta "la inidoneidad del local afectado por el vínculo arrendaticio creado para el destino expresamente pactado, que fue la esencia determinante de su otorgamiento para la dedicación a Escuela y Comercialización de Informática, lo que indudablemente produce carencia de causa en el precitado arrendamiento, requerida con base en lo dispuesto en el artículo 1274 del Código Civil". En consecuencia, en opinión del Tribunal Supremo, es posible ejercitar la facultad de resolución del contrato contemplada en el art. 1124 CC.

Son dos los problemas que plantea esta conceptualización de la causa del contrato. Por un lado, se corre el riesgo de que se de relevancia jurídica a los motivos que llevaron a las partes a contratar con la consiguiente inseguridad jurídica, aunque es verdad que este riesgo se ve mitigado con una correcta interpretación de la voluntad contractual. Por otro lado, existe un problema en cuanto a cuáles deban ser las consecuencias jurídicas derivadas de la pérdida sobrevenida de la causa entendida en sentido subjetivo. Así, la causa es un requisito que se exige en los contratos como elemento para su formación (art. 1261.3º en relación con los arts. 1272 y ss. CC), de modo que habrá que valorar si este requisito se cumple en el momento de la perfección del contrato y no posteriormente y si no se cumple en este momento, la sanción prevista en el ordenamiento jurídico es la nulidad del contrato. Por otra parte, el fundamento de la resolución contractual se encuentra en un problema de interdependencia entre las obligaciones que nacen del contrato bilateral y con ello, en cierto sentido guarda relación con la causa, pero no con la causa del contrato, sino con la causa de atribución patrimonial que del contrato deriva⁴. Por lo tanto, esta conceptualización de la causa no encaja demasiado bien con las estructuras legales tal y como están diseñadas en el Código civil.

d. La imposibilidad sobrevenida de la prestación

En la sentencia se diferencia entre la imposibilidad originaria, existente en el momento de la perfección del contrato, que da lugar a la nulidad contractual y la imposibilidad sobrevenida, que permite ejercitar la facultad de resolución cuando existe un hecho obstativo que de modo absoluto, definitivo e irreformable, impide el cumplimiento. Seguramente ello lo hace así para corregir la sentencia de primera instancia, que reconociendo la imposibilidad de cumplirse el contrato de modo sobrevenido, lo declara nulo.

Los caracteres del acontecimiento fortuito plasmados en el art. 1105 CC son la imprevisibilidad y la inevitabilidad. Un acontecimiento es imprevisible cuando la observación de la realidad no nos permita anticipar que ese acontecimiento ocurrirá o que tendrá unas consecuencias de tan elevada magnitud. Por otro lado, la inevitabilidad hace referencia a la incapacidad para impedir que un acontecimiento tenga lugar o que el mismo produzca consecuencias perjudiciales. Precisamente ambos son requisitos que la jurisprudencia exige para la aplicación de la doctrina de la cláusula "rebus sic stantibus", ya que las alteraciones relevantes de la economía contractual requieren la superveniencia de circunstancias imprevisibles y no imputables al deudor, y por tanto, también inevitables. No obstante, la diferencia fundamental entre la imposibilidad

⁴ MONTÉS PENADÉS (1982, pp. 1182 y ss.)

sobrevenida y la cláusula “rebus sic stantibus” es que la prestación no ha devenido imposible en el segundo caso, sino más onerosa.

En relación con este último problema se pueden encontrar muchas sentencias dentro de la jurisprudencia española que consideran los impedimentos urbanísticos como supuestos de imposibilidad sobrevenida (muchas veces sin hacer un juicio de diligencia en torno a las partes contratantes, v. gr., es el caso de la STS 13 de marzo de 1987, STS 24 de febrero de 1993, STS 7 de febrero de 1994, STS 23 de febrero de 1994. En la mayoría de estos casos se trata de resolver sobre quién se debe hacer recaer las consecuencias derivadas de la imposibilidad de destinar el inmueble objeto del contrato a la edificación cuando no se puede apreciar la culpa o negligencia por parte del vendedor (ni del comprador) y siempre bajo esta premisa pues en otro caso habría incumplimiento.

En consecuencia, a mi juicio, no se puede decir que en el caso de la sentencia objeto de comentario estemos ante un supuesto de imposibilidad sobrevenida de la prestación del arrendador de carácter liberatorio, sino ante un simple incumplimiento culposo del arrendador, que comprometiéndose a arrendar un “emplazamiento” para un supermercado, arrienda dos piezas separadas no susceptibles de constituir dicho emplazamiento. Por lo tanto, en mi opinión, el arrendador incumple con la obligación que le impone el art. 1554 CC interpretada en el sentido de no haber entregado una cosa apta para el uso a que debía destinarse según el contrato. En consecuencia, lo que sucede en este caso es que en ejercicio de la facultad de resolución ordinaria, las partes quedan obligadas a la restitución de las recíprocas prestaciones, por un lado, el arrendatario debe devolver el local en las condiciones en las que fue entregado, por otro lado, el arrendador las cantidades pagadas en concepto de renta y de fianza.

3. La STS, 1ª, 21.07.2010

3.1. Hechos

El 14.10.1999 D. Cornelio, D. Víctor, Dª. Catalina y Dª. Elsa suscribieron un contrato de opción de compra de cinco fincas, en cuya virtud Elsa, Catalina y Víctor concedían una opción de compra a Cornelio en relación con las citadas fincas por un tiempo durante el cual el optante se proponía obtener una nueva calificación urbanística de aquéllas con la intención de que fuesen consideradas como suelo urbanizable, para llevar a cabo sobre las mismas la construcción de viviendas. Para ello quedaba encargado de las oportunas gestiones de carácter administrativo.

Posteriormente, en fecha 24.2.2000 D. Cornelio suscribió un contrato con D. Eulalio en el cual, tras reflejar la existencia del contrato de opción y la pendencia de las gestiones administrativas para lograr la nueva calificación urbanística de los inmuebles, acordaron ambas partes la creación de una sociedad en la que participarían ambos, a la que se transferiría el derecho de opción, siendo la cuota de participación en la sociedad de D. Eulalio del 70%. El precio estipulado para que Eulalio participase en la opción era de 85 millones de pesetas. D. Eulalio satisfizo 25 millones a la firma del contrato y 10 millones más en fecha 5.5.2000. Finalmente no se obtuvo la calificación urbanística necesaria para la construcción de las viviendas, por lo que no se ejercitó el derecho de opción.

D. Eulalio interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Cornelio ante el JPI de Sevilla solicitando la resolución del contrato por incumplimiento de este último con devolución de las cantidades entregadas más los intereses correspondientes. Por su parte, el demandado se opuso a la demanda y formuló reconvencción solicitando que se dictase sentencia por la que se declarase el incumplimiento parcial del contrato por parte de D. Eulalio condenando al mismo al pago de la cantidad restante. El JPI dictó sentencia desestimando tanto la demanda como la reconvencción.

Interpuesto recurso de apelación por ambas partes, la AP de Sevilla (sección 6ª) dictó sentencia con fecha 6.6.2006 por la que estimó el recurso de D. Eulalio condenando a D. Cornelio a la devolución de las cantidades que D. Eulalio le había entregado.

Contra dicha sentencia interpone recurso de casación D. Cornelio con fundamento en la infracción de los arts. 1089, 1091, 1124, 1254, 1255, 1256, 1258 y 1278 todos ellos del Código civil.

El TS declara no haber lugar al recurso de casación confirmando la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla.

3.2. Doctrina

El TS considera que se ha producido una ruptura de la base del negocio que, a pesar de la vigencia indiscutible del principio "*pacta sunt servanda*" en el ordenamiento jurídico español, puede dar lugar a la intervención de los tribunales en orden a corregir los efectos absolutamente desviados para el equilibrio contractual que se producirían en beneficio de una de las partes si se mantuviesen en sus propios términos las obligaciones establecidas en un contrato cuando la base del mismo ha desaparecido, dándose un claro desequilibrio en la posición contractual de las partes.

Como sustento de esta tesis se acoge a la causa en sentido subjetivo, que debe estar presente no sólo en el momento inicial de la perfección del contrato sino que ha de acompañarle igualmente durante su ejecución, de modo que la ausencia sobrevenida de la causa permite al contratante afectado solicitar la modificación del contrato o incluso su resolución.

3.3. Comentario

En esta sentencia, a diferencia de la anterior, no hay alusión alguna a la cláusula "*rebus sic stantibus*", por el contrario, se prefiere la versión alemana de la misma, la pérdida de la base del negocio vinculada a la causalización de motivos. Sobre esta última cuestión no volveré a incidir, al haberse analizado las implicaciones de esta figura en el comentario anterior. Simplemente quisiera destacar que quizá en la solución de este litigio hubiera bastado acudir a las normas que regulan el contrato de sociedad, sin el recurso a fórmulas tan complicadas y que no están diseñadas para estas cuestiones, puesto que las circunstancias no han cambiado de modo imprevisible para las partes contratantes. De hecho, en el propio contrato se hace constar que existía un contrato de opción y la pendencia de las gestiones para lograr una nueva calificación

urbanística de los inmuebles para que fuese posible construir sobre los mismos. Ello entronca con otra cuestión cual es la de la asunción del riesgo representado por una alteración de la situación urbanística de los inmuebles.

a. La sociedad se extingue por la imposibilidad de conseguir el fin social

En el art. 1700 CC se prevé como una de las causas de extinción de la sociedad cuando “se termina el negocio que le sirve de objeto”, es decir, cuando se produce la desaparición de la base material imprescindible para el desempeño de la actividad social.

El objeto social podría definirse como la actividad con proyección patrimonial lícita y determinada, para cuya realización se constituye una sociedad. En el caso de la sentencia que aquí se comenta, el objeto social viene constituido por la promoción inmobiliaria, puesto que se pretendía, llegado el caso, ejercitar el derecho de opción y con ello, adquirir el solar para construir sobre el mismo y obtener un lucro de esta actividad.

La doctrina mercantilista se ha ocupado con más detenimiento de estas cuestiones, ya que esta causa de disolución también afecta a las Sociedades de Capital, tal y como se hace constar en el art. 363. Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio:

“1. La sociedad de capital deberá disolverse:

a. Por la conclusión de la empresa que constituya su objeto.

b. Por la imposibilidad manifiesta de conseguir el fin social (...)”.

La diferencia entre ambos supuestos de disolución contemplados en el art. 363 RD 1/2010 reside en que en el primer caso, la sociedad queda privada de objeto, mientras que en la segunda, aunque la sociedad sigue teniendo un objeto social, no puede realizar el fin para el que fue constituida. En este último, nos encontramos ante un motivo disolutorio en el que podrían encuadrarse múltiples supuestos tanto de orden externo (obstáculos naturales o impedimentos de carácter técnico) como internos (v. gr. la disolución por paralización de los órganos sociales); de hecho (ausencia de materia prima) o de derecho (caducidad de la concesión); también la imposibilidad puede ser originaria o sobrevenida⁵.

(V. gr. en la jurisprudencia tratándose de sociedades mercantiles se estima la imposibilidad de alcanzar el fin social en la STS, 1ª, de 4.7.2007 en el caso de empresa pesquera que decide desguazar sus dos únicos buques, percibe la correspondiente subvención oficial y desaparece de hecho. Por otro lado, se desestima en la SAP Valladolid de 28.1.2002 con cita de la jurisprudencia del TS en este sentido, “no puede ni debe reputarse causa de disolución la existencia de meras dificultades u obstáculos transitorios y vencibles en la realización del fin social, de forma que debe tratarse de una falta de posibilidad clara y, sobre todo, definitiva de la que la sociedad no pueda sobreponerse sin grave quebranto para los accionistas” circunstancia que no se da en el supuesto enjuiciado, ya que tratándose de una sociedad propietaria de un

⁵ En la doctrina mercantilista vid. BATALLER (2009, pp. 23 a 93).

inmueble que es objeto de arrendamiento, cabría la recuperación del fin social si se llevasen a cabo obras de rehabilitación del inmueble. Por otro lado, en el caso de una sociedad civil, la STS, 1ª, 29.11.2007 considera que la caducidad de la concesión para explotar una línea de transportes produjo la extinción de la sociedad por desaparición de su objeto).

Volviendo a la sentencia objeto de comentario, la solución sería sencilla, a saber, dado que nos encontramos ante una imposibilidad de alcanzar el fin social, la sociedad debería disolverse y a continuación, procederíamos a su liquidación, sin necesidad de plantearnos la aplicación de la doctrina de la base del negocio, que en su caso, debiera reservarse para los supuestos en los que no existiese una regulación específica del problema.

No obstante, bien es verdad que el TS cuando resuelve un recurso se encuentra sujeto a importantes limitaciones, representadas por la circunstancia de que debe resolver en atención a los motivos que los fundamentan. En este caso, en primera instancia se había ejercitado una acción de resolución del contrato, lo que entronca con otra cuestión importante, como es si cabe la resolución del contrato en el contrato de sociedad y los efectos derivados de la misma. Este tema ha sido tratado por CAPILLA⁶ quien previo estudio de la jurisprudencia llega a la conclusión de que son más frecuentes las sentencias que aplican el art. 1124 CC a las relaciones sociales, que las que acuden al art. 1707 CC (donde se contempla como justo motivo para que un socio reclame la disolución, el incumplimiento de las obligaciones por parte de uno de los socios). Cuando la sociedad es de dos socios, como es el caso de la sentencia comentada, es más fácil ver la relación de interdependencia existente entre las obligaciones asumidas por los mismos como consecuencia de la relación social. No obstante, generalmente el TS aplica el art. 1707 CC y el 1124 CC con similar criterio. En opinión del autor citado, “[s]e produce, en suma, la superposición de la resolución *ex art. 1124* con la disolución por voluntad de un socio, *ex art. 1707*, sin precisión adecuada de la posible diversidad de efectos. No de los presupuestos que, entiendo, son sustancialmente idénticos”⁷.

Podríamos plantearnos incluso, si consideramos que la no obtención de la recalificación urbanística es imputable a D. Cornelio, la existencia de un incumplimiento contractual que posibilitaría al otro socio reclamar la disolución de la sociedad. En este caso se incumpliría la obligación de aportar y colaborar a la consecución del fin social que, sin duda, se trata de un incumplimiento de gran importancia que justificaría la disolución de la sociedad. Así, es importante distinguir las razones por las que se produce ese incumplimiento, ya que el incumplimiento fortuito de la obligación de aportar es causa de disolución de la sociedad y por otro lado, el incumplimiento imputable a culpa o negligencia del socio, provoca el mismo efecto junto con la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Esta cuestión será objeto de tratamiento en el epígrafe siguiente de este comentario, dónde nos plantearemos el alcance del deber de prever los posibles cambios en la situación urbanística de los inmuebles.

⁶ CAPILLA RONCERO (1993, p. 683).

⁷ Vid. CAPILLA RONCERO, *op. cit.*, p. 684.

Por último, hemos de tomar en consideración los efectos que la resolución del contrato tendría en este caso y si son los mismos que los que tienen lugar con la disolución de la sociedad. En general, en la resolución por imposibilidad sobrevenida, ésta produce los efectos propios de la resolución, las partes dejan de estar vinculadas por el contrato, de modo que no puede aquélla cuya prestación ha devenido imposible exigir a la otra el cumplimiento y ha de procederse a la restitución de lo recibido⁸. En opinión de CAPILLA, en la resolución del contrato de sociedad se puede aplicar el mecanismo disolutorio, incluso debería, dada la necesidad de proteger los intereses de los terceros que contrataron con la sociedad⁹. Por otro lado, al tratarse de una relación duradera, la resolución carece de efectos retroactivos respecto de las prestaciones ya ejecutadas, procediendo a partir del momento en que se produce el incumplimiento por una de las partes. En la jurisprudencia, al tratarse de la resolución indistintamente se habla de resolución y disolución. Aplicando esto al caso enjuiciado se llega al mismo resultado al que llega el TS, D. Cornelio queda obligado a restituir a D. Eulalio las cantidades entregadas no pudiendo aquél exigir el pago de las cantidades pendientes.

b. Hasta donde alcanza el deber de prever: la condición urbanística de los inmuebles

Como hemos señalado anteriormente, se debe considerar aquí cómo afecta al contrato la circunstancia de que D. Cornelio hubiese adquirido el compromiso en el contrato de opción de compra de obtener una nueva calificación urbanística de los inmuebles con la intención de que fuesen considerados como suelo urbanizable. De la descripción de los hechos no queda claro por qué no se obtuvo ese resultado, pero si fue debido a la culpa de D. Cornelio nos encontraríamos ante un incumplimiento del mismo en el contrato de sociedad, ya que si no es posible la consecución del fin social es debido a la conducta negligente de éste socio, habiendo de responder de los daños y perjuicios causados.

Por otro lado, lo que sí está claro es que la calificación urbanística de los inmuebles y sus posibles alteraciones no encajan dentro de las circunstancias imprevisibles que pudiesen dar lugar a la aplicación de la doctrina de la “cláusula rebus sic stantibus” o de su equivalente germano de la pérdida de la base negocial (“*Geschäftsgrundlage*”).

De ello da buena cuenta la doctrina que comenta el art. 19 RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y sus antecedentes en leyes anteriores (art. 62 TRLS de 1975 o art. 21 LSV de 1998)¹⁰. En el citado precepto se regulan las condiciones de transmisión de fincas (afectadas por el planeamiento urbanístico) y la acción especial de rescisión de estas ventas o transmisiones. No son muchas las sentencias que aplican este precepto (o los equivalentes en leyes anteriores). Ello es debido a que la información sobre las limitaciones

⁸ Vid. CLEMENTE MEORO (1998, p. 614).

⁹ CAPILLA RONCERO, *op. cit.*, p. 579.

¹⁰ RUIZ-RICO RUIZ (2009, pp. 811 y ss). ROCA JUAN (1978, pp. 19 y ss).

urbanísticas se hallan en la propia normativa que es susceptible de conocimiento por el público en general, y si se trata de actos administrativos singulares, éstos constan en los correspondientes archivos públicos, en los expedientes referidos a estos inmuebles. Por lo tanto, resulta contradictorio configurar como incumplimiento contractual que faculta para resolver el contrato el no haber hecho constar en la escritura pública o en el contrato privado en su caso, la condición urbanística del inmueble o del terreno enajenado, cuando la información estaba al alcance de los compradores que empleasen un mínimo de diligencia.

Por otro lado, los cambios en la situación urbanística de los inmuebles no se producen de modo repentino, sino que en los citados Registros públicos muchas veces se puede intuir esa modificación. Además de que en el caso de la sentencia comentada es sabido por las partes y previsto en el contrato que actualmente sobre el inmueble en cuestión no se puede construir habiéndose comprometido el socio aportante de la opción de compra a realizar todas las actuaciones necesarias para cambiar la calificación urbanística del inmueble a la de terreno urbanizable. Como parece que en el contrato no se ha incluido pacto alguno acerca de qué debiera suceder cuando aquél resultado no se alcanzase, se habrían de aplicar las normas del contrato de sociedad, llegándose a la conclusión de que la sociedad se habría disuelto por imposibilidad de alcanzar el fin social, como se ha visto en el apartado anterior. Sin que por otro lado, fuese conveniente aplicar a este supuesto la doctrina de la pérdida de la base negocial.

En la jurisprudencia reciente del TS también se pueden constatar esas manifestaciones acerca de la posibilidad de conocer las limitaciones urbanísticas de los inmuebles. Así, en la STS (Sala 1ª) de 17 noviembre de 2006 (cuyos antecedentes de hecho son los siguientes: los actores compraron en escritura pública, de fecha 2.5.1996, una vivienda unifamiliar, con una parcela de «41905 metros cuadrados» en la localidad de Calp, pagando por ella la cantidad de treinta y un millones de pesetas. La citada parcela estaba afectada por el Plan General de Ordenación Urbana de Calpe, de modo que la cruzaba un vial de 12 metros en dirección Norte-Sur, estando además clasificada la mayor parte de la parcela como zona verde. La superficie de la parcela resultante donde se sitúa la edificación existente quedaba reducida a 1.005 metros cuadrados. Los vendedores conocían esta carga urbanística, que afectaba a la finca que vendían. El TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por los compradores. En este sentido, en el FD 3º se puede leer lo siguiente: “se ha ido afirmando en la jurisprudencia la idea de que las limitaciones legales del dominio, que muchas veces son verdaderos límites conformadores en el sentido antes apuntado, al ser de carácter institucional y aplicarse de modo automático, a lo que cabría añadir que gozan de mecanismos de publicidad de fácil acceso, no pueden ser ignoradas por el comprador, de modo que no alcanza a ellos la responsabilidad del vendedor”. Asimismo: “En el caso que nos ocupa, en el que no se ha sostenido la acción de nulidad por error y se ha abandonado la pretensión de nulidad por dolo, pretensiones que dada la naturaleza de la acción que les sirve de vehículo no puede asumir esta Sala, de acuerdo con el artículo 1302 CC (...) aún reconociendo que por su condición de extranjeros pudieran los compradores tener mayor dificultad de comprensión, e incluso que no son absolutamente convincentes los argumentos de los vendedores en orden a una explicación suficiente de las circunstancias urbanísticas de la finca vendida, pues algo se les dijo, pero seguramente bajo una reticencia en lo fundamental, esta Sala no puede considerar que las condiciones urbanísticas puedan ser equiparadas, a los efectos del artículo 1483 CC, a las cargas o servidumbres no aparentes que no se mencionan en la escritura. En primer lugar, porque la información urbanística está al alcance de cualquier interesado, como consecuencia del carácter público de Planeamiento, y lo estuvo en el caso, como es de ver en los propios Autos, en cuyo folio 93 figura la certificación del Excmo. Ayuntamiento de Calpe sobre la finca núm. 4-C de Buenavista, que es la que fue objeto de compraventa. En segundo lugar, porque siendo ello así no puede decirse que la buena fe exigible,

como comportamiento honesto y leal en los tratos (artículos 7.1 y 1258 CC), imponga un especial deber de información en los vendedores que venga a coincidir con lo que pueda obtenerse mediante la consulta de los Registros y de las Oficinas Públicas que la dispensan, entre otras razones porque la misma buena fe exige en la contraparte un comportamiento diligente; lo que no ocurre, desde luego, cuando se trate de circunstancias o de condiciones que estén en contradicción o supongan modificación o alteración de hecho de cuanto se refleje en los Registros o Archivos (Por ejemplo, se encuentre pendiente una modificación del Plan, o una decisión sobre su validez y/o eficacia que conozca ya la parte vendedora pero no haya trascendido al Registro o al Archivo), y es en supuestos como los apuntados cuando puede y debe tener relevancia el deber de información, así como en los casos en que la parte vendedora, mediante maquinaciones o insidias, consigue convencer a la compradora de que, no obstante la información urbanística pública, se dan en el caso otras condiciones que incitan a la adquisición. A lo que ha de añadirse que el carácter institucional y la necesaria aplicación automática de la delimitación y de la conformación acordadas en los Planes”.

En el mismo sentido y del mismo ponente (Excmo Sr. Vicente Luis Montes Penadés) se pronuncia la STS, 1ª, 8.11.2007: “En definitiva, resulta inaplicable el artículo 62 del RD 1346/1976 en un supuesto en el que un comportamiento en buena fe, en cuanto supone un actuar diligente, hubiera permitido obtener con facilidad la información sobre la condición urbanística de las fincas que decía ignorar la entidad compradora cuando, además, se le vendían como rústicas y a precio de rústicas, sin que hubiera especiales circunstancias que alteraran la situación y fueran conocidas por los compradores”. (FD 3º *in fine*).

Por último, conviene citar la STS, 1ª, 15.11.2000 que expresamente rechaza la aplicación de la doctrina de la “cláusula *rebus sic stantibus*” cuando se haya producido una alteración en la calificación urbanística de los inmuebles. Se había celebrado un contrato de compraventa de unos solares con una empresa constructora siendo que después de perfeccionada la venta se produce una recalificación de los terrenos (en concreto el 28.1.1993, cuando el precio debía haberse pagado el 12.10.1992). En opinión del TS (FD 4º): “En todo caso, queda sin acreditar: a) Que tal calificación sea definitiva siendo así que aparece recurrida. b) Qué valor alcanzan las fincas compradas después de su calificación y cuál podían ostentar si fueran edificables, lo que no está acreditado en autos, ni practicada la oportuna pericial al respecto. Resulta inconcebible que una empresa constructora como la recurrente con dedicación al negocio inmobiliario no haya previsto la variabilidad urbanística de tales terrenos, que no puede decirse que tenga carácter imprevisible, en cuanto suceso imposible de prever o inevitable.

Finalmente, el contrato de compraventa celebrado entre las partes constituye un contrato de tracto único, que había sido cumplido de adverso y que no requería sino el pago del precio por la hoy recurrente y en esta clase de contratos la pretendida cláusula «*rebus sic stantibus*» es de aplicación aún más excepcional que en las de tracto sucesivo, como ha señalado la sentencia de esta Sala de 10.2.1997. Se trata en definitiva de un normal «*periculum emptoris*» y no incardinable en la referida cláusula”.

En conclusión, parece más oportuno considerar en el caso de la sentencia objeto de comentario que la aportación a la que se compromete D. Cornelio (de una expectativa de adquisición de un solar sobre el que se construirá) se ha visto frustrada, pero no por causas imprevisibles. Lo que queda por concretar es si esa frustración fue debida a su comportamiento negligente, en cuyo caso estaría obligado a indemnizar los daños y perjuicios causados o a caso fortuito, en cuyo caso nadie responde, pero la sociedad se disuelve igualmente.

En esta línea convendría traer a colación la SAP La Rioja de 28.5.2001 que resuelve un supuesto de hecho similar al de la sentencia objeto de comentario. Los hechos enjuiciados en esta sentencia podrían resumirse del siguiente modo: D. José C. M. y D. Agustín I.C. perfeccionaron un contrato de sociedad en cuya virtud

el primero realizaba aportaciones dinerarias para proceder a la construcción que iba a realizarse sobre el solar que el demandado, don Agustín I. C. había adquirido por documento privado. Tras esta adquisición, que no fue elevada a escritura pública, surgieron problemas que impidieron el comienzo de la edificación, pues el Ayuntamiento de la localidad negó la preceptiva licencia de obras a la edificación ya proyectada, y más tarde cambió su parecer, limitando la superficie edificable a la extensión de la antigua edificación, encontrándose entonces el demandado con la negativa de la propietaria vendedora de otorgar la escritura pública e iniciando entonces actuaciones judiciales. El citado solar fue finalmente adquirido por un tercero de buena fe. D. José ejercita demanda solicitando la devolución de las cantidades entregadas. La AP considera procedente resolver el contrato por incumplimiento del socio D. Agustín, “teniendo en cuenta que se trata de un contrato bilateral generador para el aquí demandado de una obligación positiva, determinada y de resultado, que no cumplió, excluyéndose la apreciación de mero retraso, por lo que resulta ajustada a derecho la decisión de instancia que declara la ineficacia del contrato y condena a la vuelta al estado jurídico preexistente, con reintegro de la cantidad percibida por el demandado, salvo la entregada a fondo perdido a éste, que nunca ha notificado el destino que dio al dinero recibido para una finalidad concreta y específica que nunca cumplió, a pesar de que pretenda implicar al fallecido causante en la trama y actividad de una sociedad en la que precisamente no participó por la conducta incumplidora de aquél, quien, a falta de prueba en contrario, es el responsable de la frustración del fin del contrato, eliminando las expectativas derivadas del mismo”.

4. *Tabla de sentencias citadas*

Tribunal Supremo

<i>Sala y Fecha</i>	<i>Ref.</i>	<i>Magistrado Ponente</i>	<i>Partes</i>
STS, 1ª, 13.3.1987	RJ 1480	Antonio Sánchez Jáuregui	Andrés G. P. v. José Antonio J. G.
STS, 1ª, 21.11.1988	RJ 9038	Antonio Fernández Rodríguez	“Europa Company Corporation, S. A.” v. Antonio C.D.
STS, 1ª, 7.2.1994	RJ 917	Mariano Martín-Granizo Fernández	José María P. P. v. “Transmet SA” y “Casple SA”
STS, 1ª, 23.2.1994	RJ 683	Teófilo Ortega Torres	“Transmet, S. A” v. Santiago C. T.
STS, 1ª, 24.2.1993	RJ 1249	Teófilo Ortega Torres	“Ana Rosa SA” v. Santiago OJ
STS, 1ª, 20.04.1994	RJ 3216	Antonio Gullón Ballesteros	Mª Paloma G. de R. v. Manuel F. G. y José E. M
STS, 1ª, 15.11.2000	RJ 9214	José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez	Carmen, María Josefa, Ana María, Antonia, José Antonio y Juan C. S. v. “Emasa”
STS, 1ª, 17.11.2006	RJ 8932	Vicente Luis Montes Penadés	José Luis y Edurne v. Diego y Juana
STS, 1ª, 4.7.2007	RJ 4957	Francisco Marín Castán	“RIBEMAR, SA” v. Francisco, Millán, Eva
STS, 1ª, 8.11.2007	RJ 8845	Vicente Luis Montes Penadés	“Sociedad Cooperativa Limitada Burgalesa de Transportes (Coburt)” v. Alberto y cónyuge, y Abelardo y cónyuge
STS, 1ª, 29.11.2007	RJ 8453	Antonio Gullón Ballesteros	Carolina, los herederos de Marta, Andrés, Araceli, Gonzalo, Lina y Raúl, v. Jesús Ángel.

Audiencias Provinciales

<i>Sala y Fecha</i>	<i>Ref.</i>	<i>Magistrado Ponente</i>	<i>Partes</i>
SAP La Rioja 28.05.2001	AC 151	Luis Miguel Rodríguez Fernández	Teresa C. M. y Natividad M. G. v. Agustín I. C. y su esposa
SAP Valladolid 28.01.2002	JUR 74479	Jesús Manuel Sáez Comba	Delio Ignacio G. C., v. "Inmobiliaria Regalado S.A."

5. Bibliografía

Juan BATALLER GRAU (2009), "La disolución", en Ángel ROJO, Emilio BELTRÁN, Ana Belén CAMPUZANO (Coords.), *Disolución y Liquidación de sociedades mercantiles*, Tirant lo blanch, Valencia, pp. 23 y ss.

Francisco CAPILLA RONCERO (1993), "Comentarios a los artículos 1665 a 1708 del Código Civil", en Manuel ALBALADEJO GARCÍA (Coord.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. I, Vol. 3, Edersa, Madrid, pp. 1 y ss.

Mario CLEMENTE MEORO (1998), *La facultad de resolver los contratos por incumplimiento*, Tirant lo blanch, Valencia.

Vicente L. MONTÉS PENADÉS (1982), "Comentario al art. 1124 CC", en Manuel ALBALADEJO GARCÍA (Coord.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, t. XV, Vol. I, Edersa, Madrid, pp. 1182 y ss.

Juan ROCA JUAN (1978), "Algunas consideraciones sobre la transmisión de inmuebles y el artículo 62 de la Ley del suelo", *Anales de derecho: revista de la Facultad de Derecho*, núm. 18, pp. 19 y ss.

José Manuel RUIZ-RICO RUIZ (2009), "Aspectos civiles de la nueva Ley del Suelo", en Consuelo ARRANZ DE ANDRÉS y Margarita SERNA BALLEJO, *Estudios de Derecho español y europeo: libro conmemorativo de los primeros 25 años de la Facultad de Derecho de la Universidad de Cantabria*, Ediciones de la Universidad de Cantabria, pp. 811 y ss.

Juan Carlos SÁENZ GARCÍA DE ALBIZU (1990), *El objeto social en la sociedad anónima*, Civitas, Madrid.

Pablo SALVADOR CODERCH (2009), "Alteración de circunstancias en el art. 1213 de la Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos", *InDret* 4/2009 (www.indret.com).