

RESOLUCIÓN DE CONTRATOS. CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

M.^a del Mar Cabrejas Guijarro

Magistrada del Juzgado n.º 55 de Primera Instancia de Madrid

EXTRACTO

Con ocasión de la crisis económica que se viene padeciendo en nuestro país desde 2008 y el cierre de la Sociedad Pública de Alquiler, con la consiguiente resolución unilateral de los contratos en vigor, se plantea la viabilidad de la utilización de la cláusula *rebus sic stantibus* como argumento para oponerse a las demandas interpuestas solicitando el cumplimiento de los contratos resueltos.

Palabras claves: resolución contractual, cláusula *rebus sic stantibus* y demanda reconvenional.

Fecha de entrada: 14-07-2013 / Fecha de aceptación: 22-07-2013

TERMINATION OF CONTRACTS. *REBUS SIC STANTIBUS*

ABSTRACT

On the occasion of the economic crisis in our country has been suffering since 2008, and the closing of the Public Rental with subsequent unilateral termination of existing contracts raises the feasibility of using the *rebus sic stantibus* as an argument to oppose to claims requesting the fulfillment of contracts resolved.

Keywords: contract termination, *rebus sic stantibus* and counterclaim.

ENUNCIADO

Se plantea en el presente caso práctico la utilización procesal y material de la excepción de *rebus sic stantibus* como oposición a una demanda de cumplimiento de un contrato resuelto unilateralmente. La justificación, la forma de planteamiento y los requisitos materiales son objeto de estudio con ocasión de las numerosas demandas interpuestas tras la liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler.

Cuestiones planteadas:

Excepción cláusula *rebus sic stantibus*: requisitos materiales y procesales.

SOLUCIÓN

Nos encontramos con una demanda de las numerosas que se están interponiendo como consecuencia de la liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler con fecha 20 de abril de 2012; efectivamente tras dicho cierre, se están interponiendo demandas solicitando la declaración de la validez y vigencia hasta la fecha inicialmente pactada de los contratos de intermediación y gestión para arrendamiento de vivienda otorgado por dicha sociedad anónima; se viene solicitando a su vez que se declare la validez de la cláusula contractual contenida usualmente en dichos contratos, en la que se establece la obligación de la Sociedad Pública del Alquiler, SA de asumir la garantía asumida de «alquiler garantizado»; finalmente, se solicita que se condene a dicha sociedad a cumplir todas y cada una de las obligaciones fijadas en el contrato de intermediación y gestión y en concreto al pago de las cantidades líquidas, vencidas y debidas, más el importe de las que se vayan devengando durante la tramitación del procedimiento y resulten impagadas hasta la finalización del contrato a razón de la suma pactada por mes.

La Sociedad Pública de Alquiler ha venido ofreciendo, antes de su liquidación, la rescisión unilateral del contrato para sustituirlo por otro que le permita eludir la garantía pactada, lo que no ha sido aceptado por los contratantes, al desnaturalizarse el contrato.

Una vez interpuestas las demandas por los contratantes contra la sociedad pública, esta plantea su defensa oponiéndose a las pretensiones, alegando que, no obstante haber existido una

resolución unilateral del contrato que se acepta, la misma se produjo de manera ajustada a derecho al haber concurrido una alteración sustancial de las circunstancias, y que concreta en los efectos de la crisis económica que llevaron a la liquidación de la sociedad por imposibilidad de hacer frente a los compromisos ofrecidos a la vista del cambio radical en el mercado del alquiler, debiendo aplicarse la cláusula *rebus sic stantibus*. Se añade que concurren todos los requisitos que la jurisprudencia viene entendiendo necesarios, a saber, una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de firmar el contrato, una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes y, finalmente, que la alteración de las circunstancias era absolutamente imprevisible al tiempo de suscribir el contrato.

Viene entendiendo la sociedad pública que, siendo los efectos de la aplicación de la cláusula la modificación del contrato y solo en circunstancias en que tal modificación sea imposible, se permite optar por la resolución, y que con los ofrecimientos de modificación realizados, haciendo desaparecer la garantía pactada, cumplió con tal requisito, que fue por la contratante rechazado, lo que llevó a la resolución unilateral conforme a derecho.

Finalmente, se recuerda que en virtud de lo acordado por la Junta General de la Sociedad Pública de Alquiler, SA, en fecha de 20 de abril de 2012, se acordó la disolución de la sociedad, habiéndose nombrado liquidador en fecha de 27 de abril del mismo año, lo que hacía a su vez imposible el cumplimiento de las obligaciones asumidas.

En este punto, procede recordar que la disolución de una sociedad no lleva aparejada sin más la extinción de su personalidad jurídica, por el contrario, la mantendría durante todo el periodo de liquidación; en definitiva, la sociedad disuelta debe cumplir los contratos suscritos o indemnizar los perjuicios ocasionados. Pues bien, la estipulación tercera del contrato suscrito por las partes establece que: «El presente contrato comenzará a surtir efectos desde la fecha de entrada en vigor del contrato de arrendamiento y tendrá una duración de cinco años, prorrogables por voluntad de las partes y en los términos que pacte, o, en su defecto, hasta que la Sociedad Pública de Alquiler, SA se disuelva». A tenor de la referida cláusula, no se consigna que sea causa de resolución durante el periodo de vigencia del contrato la disolución de la Sociedad Pública de Alquiler, dado que en la cláusula quinta del contrato se establecen las causas de resolución del contrato, siendo la primera el transcurso del tiempo de duración establecido, por lo que, de haber afectado al periodo de vigencia contractual la disolución de la sociedad, esto habría de haberse hecho constar en la cláusula tercera, sobre periodo de vigencia del contrato y sus posibles prórrogas, y en la quinta, relativa a las causas de resolución del contrato. Así, la estipulación tercera establece para las dos partes contratantes un periodo obligatorio de vigencia contractual, tras el que permite su prórroga por voluntad de los contratantes y en los términos que pacten o, en su defecto, si no existen nuevos pactos, pero sí voluntad de prórroga, por tiempo indefinido hasta que la Sociedad Pública de Alquiler se disuelva. Por todo ello ha de concluirse que la referencia a la disolución afecta exclusivamente a la posible prórroga del contrato, una vez transcurrido el periodo de vigencia fijado en cinco años.

En relación con la pretendida aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, se hace necesario recordar la consideración como ajustada a derecho de la resolución unilateral del contrato reali-

zada por la demandada, en tanto no está previsto en ninguna de las cláusulas o estipulaciones que las posibles alteraciones sobrevenidas de las circunstancias existentes en el momento de su firma pudieran ser causa de resolución del contrato; no existiendo pacto sobre este extremo, la parte demandada debió interponer demanda reconvenzional a fin de viabilizar procesalmente la declaración de ajustada a derecho de la resolución contractual por aplicación de esta cláusula *rebus sic stantibus*, incumplimiento este que por sí mismo trae como consecuencia la estimación de la demanda.

A mayor abundamiento procede recordarse la imposibilidad de instar la resolución del contrato por la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2009 recuerda que «la doctrina y la jurisprudencia han aceptado la posibilidad de revisión de un contrato con aplicación del principio general de la cláusula *rebus sic stantibus*, que exige los requisitos de alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, lo que ha de haber producido por un riesgo imprevisible y, por último, la subsidiaridad por no haber otro remedio, lo cual puede dar lugar no a la extinción del contrato, sino a su modificación y revisión. Así lo ha mantenido reiterada jurisprudencia, desde las Sentencias de 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941 y 17 de mayo de 1957, recogidas, entre otras muchas posteriores, por las de 17 de noviembre de 2000 y 1 de marzo de 2007».

En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14.ª, de 31 de mayo del 2011, recurso 147/2011, señala que «la doctrina y la jurisprudencia han aceptado la posibilidad de revisión de un contrato con aplicación del principio general de la cláusula *rebus sic stantibus*, que exige los requisitos de alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, lo que ha de haber producido por un riesgo imprevisible y, por último, la subsidiaridad por no haber otro remedio. Lo cual puede dar lugar no a la extinción del contrato, sino a su modificación y revisión. Así lo ha mantenido reiterada jurisprudencia, desde las Sentencias de 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941 y 17 de mayo de 1957, entre otras»; y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 18.ª, de 25 de abril de 2011, recurso 114/2011, establece que «en cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole los modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones».

De todo lo expuesto, se deduce la imposibilidad de entender solicitada de manera implícita la declaración de la resolución unilateral del contrato como ajustada a derecho, fundamento de la oposición realizada por la Sociedad Pública de Alquiler.

Es más, en estos supuestos descritos ni tan siquiera se acreditan los requisitos para apreciar la cláusula *rebus sic stantibus*, que conforme reiterada jurisprudencia son los siguientes:

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

C) Que es una cláusula peligrosa, y, en su caso, debe admitirse cautelosamente.

D) Que su admisión requiere como premisas fundamentales:

- a) Alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración.
- b) Una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones.
- c) Que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles (así, las SSTs de 21 de mayo de 2009 y 21 de marzo de 2003, entre otras).

Por todo lo expuesto procederá la estimación de la demanda, lo que conlleva la declaración de la vigencia del contrato y la validez de las estipulaciones contenidas en el mismo.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- SSTs de 17 de noviembre de 2000, 1 de marzo de 2007 y 20 de noviembre de 2009.
- SAP Madrid, Sección 14.^a, de 31 de mayo de 2011.