

## EJECUCIÓN HIPOTECARIA

### *Aplicación de la cláusula rebus sic stantibus*

[SAP, Civil, sección 3, Palma de Mallorca, núm. 236/2014, de 25 de julio de 2014, ponente: D<sup>a</sup> Catalina M<sup>a</sup> Moragues Vidal.](#)

**Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* (Estimación parcial) – Doctrina del TS sobre la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* – Ámbito de la interpretación de los contratos (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Paloma Corbal)**

**Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*:** “La alteración que la crisis económica ha producido en el mercado de trabajo y sus consecuencias en el caso concreto de autos (...), no pudo ser prevista por la actora, ni lo fue por las grandes y poderosas instituciones económicas mundiales, y sus graves y dolorosas consecuencias las venimos padeciendo desde el año 2008 sin que hayan sido subsanadas, es más, sus consecuencias finales todavía son imprevisibles (STS de 26 de abril de 2013). (...) Apareciendo en el presente caso (...) la concurrencia de los presupuestos para la aplicación de la doctrina de la cláusula "*rebus sic stantibus*", será la de dar a las partes un plazo razonable para la renegociación del tipo de interés remuneratorio variable previsto en el contrato de préstamo hipotecario, plazo que se estima adecuado fijarlo en 30 días a partir de la firmeza de la presente resolución, plazo durante el cual las partes contratantes podrán adaptarlo de manera que las pérdidas y ganancias resultantes de ese cambio de circunstancias se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa. Si transcurrido el plazo fijado (...) no se ha alcanzado un acuerdo, los PECL dan la opción de acordar el fin del contrato (...) o bien reintegrarlo con una equilibrada redistribución de pérdidas y ganancias. (...) La doctrina anuda efectos meramente modificativos del contrato a la aplicación de la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*, pues, tal como puso de manifiesto Diez-Picazo "la línea general de la jurisprudencia es favorable al carácter revisorio y, en cambio, parece enemiga del efecto resolutorio", (...) pese a lo cual también se ha aceptado el efecto resolutorio en la ya reiterada sentencia TS de 16 de abril de 2013. La segunda opción podría traducirse en que el juez estableciese una quita, una espera o en ambas cosas a la vez. (...) Si no se alcanzara un acuerdo en el plazo fijado (...), quedaría abierta la vía de la ejecución de sentencia que debería respetar la debida congruencia con las pretensiones deducidas en el momento procesal oportuno, en el que se solicita por la parte actora la modificación de la cláusula contractual relativa al interés variable (...) así como la fijación de una cuota de amortización mensual (...).”

**Doctrina del TS sobre la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*:** “Declara la STS de 17 de enero de 2013 que, "*La cláusula o regla rebus sic stantibus (...) trata de solucionar los problemas derivados de una alteración sobrevenida de la situación existente o circunstancias concurrentes al tiempo de la celebración del contrato, cuando la alteración (...) aumente extraordinariamente la onerosidad o coste de las prestaciones de una de las partes o bien acabe frustrando el propio fin del contrato. Reconocida dicha regla por la jurisprudencia, esta se ha mostrado siempre, sin embargo, muy cautelosa en su aplicación (...). Más excepcional aún se ha considerado su posible aplicación a los contratos de tracto único como es la compraventa (...), y por regla general se ha rechazado su aplicación a los casos de dificultades de financiación del deudor de una prestación dineraria (...). Más*

concretamente, en relación con compradores de viviendas que debían pagar el precio en tiempo más o menos próximo al inicio de la todavía subsistente crisis económica, la sentencia n.º 597/2012, de 8 de octubre, ha rechazado tanto la nulidad por vicio del consentimiento como la resolución por incumplimiento (...), razonándose en la sentencia de esta Sala que el deudor debe prever las fluctuaciones del mercado, amén de apreciarse en la sociedad compradora una finalidad especulativa; la sentencia n.º 568/2012, de 1 de octubre, ha rechazado unas pretensiones similares (...), razonando esta Sala que "era previsible que el banco no hubiese aceptado la subrogación por falta de solvencia, pues a la propia compradora se le denegaron los préstamos que directamente solicitó a las entidades financieras" (...). Lo anteriormente razonado no significa, sin embargo, que la regla *rebus sic stantibus* haya de quedar descartada en todos los casos de imposibilidad de obtener financiación por parte de los compradores de inmuebles. Antes bien, una recesión económica como la actual, de efectos profundos y prolongados, puede calificarse, si el contrato se hubiera celebrado antes de la manifestación externa de la crisis, como una alteración extraordinaria de las circunstancias, capaz de originar (...) una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las correspondientes prestaciones de las partes (...). En la actualidad es clara una tendencia a que la regla se incorpore a propuestas o proyectos de textos internacionales (...), de Derecho de la Unión Europea (...) y nacionales (...). En suma, la posible aplicación de la regla *rebus sic stantibus* a compraventas de viviendas afectadas por la crisis económica no puede fundarse en el solo hecho de la crisis y las consiguientes dificultades de financiación, sino que requerirá valorar un conjunto de factores, necesitados de prueba, tales como el destino de la casa comprada a vivienda habitual (...); la asignación contractual del riesgo de no obtener financiación y el grado de colaboración prometido por el vendedor para obtenerla, distinguiendo entre contratantes que sean profesionales del sector inmobiliario y los que no lo sean; la situación económica del comprador al tiempo de la perfección del contrato y al tiempo de tener que pagar la parte pendiente del precio que esperaba poder financiar; el grado real de imposibilidad de financiación y sus causas concretas añadidas a la crisis económica general, debiéndose valorar también, en su caso, las condiciones impuestas por las entidades de crédito para conceder financiación; o en fin, las posibilidades de negociación de las condiciones de pago con el vendedor y, por tanto, de mantener el contrato como alternativa preferible a su ineficacia." (...) En la posterior Sentencia del Alto Tribunal, de 26 de abril de 2013, si se estima de aplicación la meritada cláusula y se procede a resolver el contrato de compraventa. Es de interés reseñar que, en dicha STS se califica la crisis económica como "hecho notorio" exento de necesidad de prueba (...) señalando que: "es hecho notorio que la crisis económica que alcanzó a nuestro país se produjo entre 2007 y 2008, lo que tuvo consecuencias en el orden jurídico, especialmente en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria y en la aceptación de subrogaciones en los que habían sido concedidos con posterioridad" (...)."

**Ámbito de la interpretación de los contratos:** "(...) En la actualidad, (...) la de la "cláusula *rebus sic stantibus*" es una doctrina jurisprudencial que, en cuanto supone determinar si existe o no una cláusula de estabilización tácitamente pactada entre las partes, nos ubica en el ámbito de la interpretación integradora, o de la integración de los contratos. (...) En la medida en que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* se vincule a la interpretación de los contratos, sea ésta interpretación en sentido estricto o interpretación integradora, nos hallaremos en un terreno en el que el juez puede ejercitar en plenitud sus funciones jurisdiccionales (...). En primer lugar, la interpretación de los contratos puede hacerse de oficio sin estar el juez vinculado a las peticiones de las partes. (...) En segundo lugar, la interpretación de los contratos es cuestión del juez de instancia, entendido éste, como lo hace el TS, como el juez de primera instancia y de apelación."

[Texto completo de la sentencia](#)

\*\*\*