

LA CLÁUSULA «REBUS SIC STANTIBUS»

PASO A PASO

Todas las claves de los principios del derecho contractual con especial referencia a la cláusula «rebus sic stantibus»

2.ª EDICIÓN 2024

Incluye formularios
y casos prácticos



LA CLÁUSULA «REBUS SIC STANTIBUS»

Todas las claves de los principios del
derecho contractual con especial referencia
a la cláusula «rebus sic stantibus»

2.ª EDICIÓN 2024

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX 2024

Copyright © 2024

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I. S. B. N.: 978-84-1194-662-9
Depósito legal: C 1443-2024

SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	9
1. LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO CONTRACTUAL	11
1.1. La libertad de contratación.	12
1.2. El principio de obligatoriedad: <i>pacta sunt servanda</i>	16
1.3. Principio de irrevocabilidad	19
1.4. Ineficacia frente a terceros o principio de relatividad	21
1.5. Buena fe.	24
1.6. Conmutatividad de los contratos	27
2. LA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	29
2.1. Concepto y origen.	29
2.2. Desarrollo jurisprudencial.	35
2.3. Referencias internacionales a la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	45
3. ARRENDAMIENTOS Y CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	49
3.1. Arrendamientos de vivienda.	49
3.2. Arrendamientos para uso distinto de vivienda y de industria	51
4. PRESUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	55
4.1. Alteración extraordinaria, imprevisible y sobrevenida de las circunstancias.	57
4.2. Desproporción exorbitante de las prestaciones de las partes	61
5. MEDIDAS EN APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	63
5.1. Medidas cautelares	64
5.2. Modificación, suspensión o resolución del contrato	68

6. IMPORTANCIA DE LA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i> EN LA PANDEMIA	71
7. DIFERENCIAS ENTRE LA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i> Y OTRAS FIGURAS CONTRACTUALES	77
7.1. Las cláusulas MAC	79
7.2. La cláusula penal	80

**ANEXO I.
CASOS PRÁCTICOS**

Caso práctico ¿Es posible aplicar la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> a una venta con entrega diferida?	87
Caso práctico ¿Puede el tribunal modificar el contrato aplicando la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> cuando esta no ha sido alegada por las partes?	89
Caso práctico ¿El arrendatario tiene derecho al pago de la cláusula penal punitiva si no ha sufrido daños por la rescisión del contrato?	91
Caso práctico ¿Puede aplicarse la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> si ha habido una novación del contrato frente a la situación sobrevenida?	93
Caso práctico ¿La inclusión de una cláusula resolutoria en un contrato a favor de una parte es contraria a la buena fe?	95

**ANEXO II.
FORMULARIOS**

Escrito de requerimiento extrajudicial para la aplicación de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	99
Formulario solicitando medida cautelar para la aplicación de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	101
Recurso de apelación contra auto que estima la adopción de medidas cautelares	107
Demanda solicitando modificación contractual para la reducción/suspensión de la renta (cláusula <i>rebus sic stantibus</i>)	111
Contestación a la demanda por la que se solicita la modificación contractual para la reducción/suspensión de la renta (cláusula <i>rebus sic stantibus</i>).	115
Contestación a demanda de resolución de contrato de arrendamiento uso distinto vivienda con reconvencción (cláusula <i>rebus sic stantibus</i>).	119
Contestación a demanda de resolución de contrato de arrendamiento de industria con reconvencción (cláusula <i>rebus sic stantibus</i>)	125

0. INTRODUCCIÓN CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

Cláusula *rebus sic stantibus*: concepto y aplicación

Los contratos suscritos libremente por las partes en virtud de la autonomía de la voluntad deben cumplirse en los términos que se hayan establecido, conforme al principio *pacta sunt servanda*. Sin embargo, la jurisprudencia ha reconocido una excepción: la cláusula *rebus sic stantibus*.

Esta cláusula supone que puedan modularse las estipulaciones contractuales inicialmente pactadas por las partes como consecuencia de un cambio en las condiciones que existían en el momento de la formalización del contrato. Para que pueda aplicarse la cláusula *rebus sic stantibus* debe producirse una alteración extraordinaria, imprevisible y sobrevenida de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración y, esta alteración, ha de producir una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes.

La nota de imprevisibilidad de la alteración en las circunstancias no queda determinada por el carácter fortuito de la misma, sino que ha de realizarse un juicio de tipicidad contractual derivado de la base del negocio y especialmente del marco establecido respecto a la distribución del riesgo natural del contrato. En consecuencia, deben excluirse de la aplicación de la cláusula los riesgos que deriven de la naturaleza y el sentido de la relación obligatoria.

Otro requisito necesario para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* es que la alteración de las circunstancias haya ocasionado un desequilibrio importante entre las prestaciones de las partes: que altere la base del negocio produciendo la frustración de la finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso para una de las partes. La excesiva onerosidad puede venir determinada por:

- Una frustración de la finalidad económica del contrato (es decir que afecte a su viabilidad).
- Una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (es decir, que afecte a la conmutatividad).

Para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, son posibles dos vías:

- Mediante acuerdo alcanzado entre las partes formalizado en documento de novación contractual o, en su caso, de resolución. Este acuerdo encuentra su fundamento en el art. 1255 del CC que consagra la libertad de pactos en virtud del principio de autonomía de la voluntad.
- Solicitud al juzgado, que se realizará por medio de demanda para la modificación o resolución del contrato. En caso de que se acuda a la vía judicial se puede instar, con anterioridad a la presentación de la demanda o de manera simultánea con la misma, que se adopten medidas cautelares.

La cláusula «*rebus*» posibilita que ante las nuevas circunstancias se acuerde la modificación, suspensión o resolución del contrato. Ahora bien, el Tribunal Supremo ha señalado que, en todo caso, debe respetarse el principio de conservación que se deduce del art. 1284 del CC, por lo que las decisiones de resolución del contrato deben ser excepcionales quedando reservadas a los casos más graves.

Es importante diferenciar la cláusula *rebus sic stantibus* de otras figuras contractuales afines como son la imposibilidad sobrevenida de la prestación y los supuestos de resolución de la relación obligatoria:

- La diferencia con la imposibilidad sobrevenida es que la cláusula *rebus sic stantibus* no se fundamenta en si el deudor puede o no cumplir, sino que basta que se verifique un cambio en las circunstancias.
- La resolución contractual atiende a la quiebra o frustración de la finalidad práctica o resultado buscado por las partes, mientras que la *rebus sic stantibus* atiende a la quiebra o frustración de la conmutatividad y onerosidad contractual sobre la que se diseñó el resultado práctico querido por las partes.

1.

LOS PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO CONTRACTUAL

¿Qué principios rigen en el ámbito del derecho contractual?

En virtud del art. 1254 del Código Civil podemos definir los contratos como el acto jurídico en el que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de una u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio.

El Código Civil dedica su título II, del libro cuarto a la regulación de los contratos (arts. 1254 a 1314 del CC), siendo muy importante tener claro cuáles son los principios que regulan esta materia y qué papel juegan en los contratos para evitar efectos indeseados.

Si bien los principios generales del derecho son definidos por el *DEJ RAE* como «Valores deducidos de los propios procesos aplicativos de las normas positivas, que contribuyen a orientar su aplicación ajustada a los ideales de justicia, a las convicciones sobre lo justo, que mantiene la comunidad en cada momento, y que expresan los jueces y demás operadores jurídicos principales», los principios del derecho contractual son valores que deben ser tenidos en cuenta a la hora de aplicar la normativa específica en la materia.

Podemos destacar como principios reguladores de los contratos los siguientes:

- La **libertad de contratación**. Esta libertad de contratación, o autonomía de la voluntad, conlleva que en principio las partes tengan plena libertad sobre la decisión de contratar o no y sobre la elección del tipo contractual, además de tener también libertad para modificar el contenido de los contratos típicos, si bien hay que tener en cuenta que existen unos límites a este principio, ya que los contratos no podrán ser contrarios a la ley, la moral ni al orden público.
- El **principio de *pacta sunt servanda***. El principio de obligatoriedad supone que los contratantes están obligados a cumplir lo estipulado en el contrato. La obligatoriedad de los contratos puede encontrarse en la voluntad contractual, de forma que las voluntades independientes de los contratantes, en el momento de declararlas y perfeccionar el contrato, coinciden, y se funden dando lugar a la *lex privata* que regirá entre ellos.

- El **principio de irrevocabilidad**. Se establece en los arts. 1091, 1256, 1258 del Código Civil. De entre los mencionados preceptos legales, hay que destacar lo contenido en el art. 1091 de Código Civil, el cual afirma que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos.
- El **principio de relatividad**. Este principio señala que la reglamentación que crean, ya sean derechos, facultades u obligaciones no les es aplicable a los terceros ni en su provecho ni en su daño. Pues, tal y como dispone el art. 1257 de Código Civil, los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, por su naturaleza, por pacto o por disposición de la ley. Si el contrato contuviese alguna estipulación en favor de un tercero, este podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada.
- La **buena fe**. Este principio implica que deba excluirse del ámbito de los contratos toda aquella mentira o información falsa con relación a las obligaciones que se contraten, evitando cualquier tipo de engaño. Este principio aparece expresamente mencionado en el art. 1258 del Código Civil, según el cual los contratos obligan no solo al cumplimiento de lo pactado, sino también a las consecuencias derivadas de la buena fe, el uso y la ley.
- La **conmutatividad de los contratos**. La conmutatividad o reciprocidad de los contratos conlleva que cuando estemos ante un contrato oneroso las posibles dudas de interpretación se resuelvan a favor de la mayor reciprocidad de intereses (art. 1289 del CC).

1.1. La libertad de contratación

El principio de autonomía de la voluntad o libertad de contratación

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce la facultad para que toda persona pueda contratar con libertad, creando sus propias obligaciones y derechos, con ciertas limitaciones, es decir, pueden decidir si quieren contratar o no y pueden elegir sobre el contenido de esos contratos.

Tal y como se recoge en la **sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid n.º 64/2024, de 7 de febrero, ECLI:ES:APM:2024:2031**: «uno de los principios básicos en el que se apoya todo el derecho de contratación es el de autonomía de la voluntad, que se manifiesta en la *libertad que debe presidir todo contrato para que sus sujetos puedan o no concertarlo y fijar su contenido*».

La base de la teoría general de los contratos en nuestro derecho es el principio de la **autonomía de la voluntad**. El principio de libertad contractual, o autonomía de la voluntad, implica el reconocimiento de un poder de autorregular los propios objetivos e intereses que las partes desean. Los contratos tendrán pues, su fundamento en este principio de autonomía de la voluntad, lo que significa que:

- En primer lugar, el individuo tiene plena libertad de decidir si contratar o no contratar.
- En segundo lugar, las partes tienen total libertad de elección del tipo contractual.
- En tercer lugar, las partes podrán celebrar libremente contratos atípicos (dentro de los límites del **art. 1255 del Código Civil**).
- Y, en cuarto lugar, las partes tienen la capacidad para modificar el contenido de los contratos típicos (si es que la norma tiene carácter dispositivo).

La **sentencia del Tribunal Supremo n.º 130/2022, de 21 de febrero, ECLI:ES:TS:2022:696** alude al fundamento constitucional de este principio en los siguientes términos:

«El principio de la autonomía privada tiene su fundamento positivo en el art. 1 de la CE, que proclama la libertad como valor superior del ordenamiento jurídico, así como, en el art. 10 de la referida Carta Magna, en tanto en cuanto reconoce el derecho al libre desarrollo de la personalidad y a la dignidad humana, y, por ende, a establecer los pactos que se consideren convenientes para configurar las relaciones jurídicas privadas».

Pese lo anterior, hay que tener en cuenta que la libertad contractual no puede ser infinita, ya que el propio **art. 1255 del Código Civil** establece una serie de **límites para la autonomía** al disponer que la actuación de las partes no podrá ser contraria a las leyes, a la moral ni al orden público:

«Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público».

En primer término, en cuanto a la **ley**, se refiere a las normas de carácter imperativo, para las que su inobservancia supone la sanción de nulidad. La ley imperativa podemos encontrarla, por ejemplo, en el **art. 1654 del Código Civil** que suprime el contrato de subenfiteusis.

En segundo término, en cuanto a la **moral**, esta es un conjunto de convicciones de orden ético y de valor del mismo tipo. Al establecerse la moral como límite de la autonomía de la voluntad contractual, quedan impedidos los contratos inmorales. La inmoralidad del contrato afecta a la causa del mismo y lo hace nulo. Asimismo, el **art. 1271 del Código Civil** prohíbe que puedan ser objeto de contrato los servicios contrarios a las buenas costumbres.

Por último, en tercer término, el **orden público** es el último de los límites que el **art. 1255 del Código Civil** impone a la autonomía de la voluntad con-

tractual. Por orden público debemos entender la organización general de la sociedad y los principios por los que se rige. Este límite significa que, a falta de normas legales imperativas, las materias relativas al orden público quedan sustraídas a la disponibilidad de los particulares.

CUESTIONES

1. ¿Qué ocurre con los pactos que no respeten estos límites?

Lo actos que superen estos límites deben calificarse de nulos de pleno derecho, y así lo establece la STS n.º 413/2012, de 2 de julio, ECLI:ES:TS:2012:6807.

Sobre el principio de la autonomía de la voluntad se pronuncia la **sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja n.º 166/2024, de 11 de abril, ECLI:ES:APLO:2024:258**, relacionándolo con el principio *pacta sunt servanda* y señalando que:

«como todos los contratos, está regido por el principio "pacta sunt servanda" consagrado en el artículo 1.091 del Código Civil, al expresar que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos. En su virtud, siendo el contrato "lex inter partes" habrá que estar a lo dispuesto en sus estipulaciones en méritos del principio de autonomía de la voluntad que recoge el artículo 1.255 del Código Civil, al señalar que los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público (Sentencias del Tribunal Supremo de 16-3-95, 29-11-96 y 13-7-07).

Por lo tanto, la regulación de las prestaciones en el contrato que nos ocupa está regida primera y principalmente por lo que ambas partes convinieron al suscribir el contrato, cuya validez no ha sido cuestionada».

2. Cuando en un contrato las partes acuerdan incluir una cláusula penal, ¿se entiende que se encuentran facultadas para ello en base al principio de autonomía de la voluntad de las partes?

Sí, y así lo han recogido nuestros tribunales en numerosas sentencias, pudiendo citar, a modo de ejemplo, la STS n.º 317/2022, de 20 de abril, ECLI:ES:TS:2022:1552, o la sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo n.º 128/2024, de 14 de marzo, ECLI:ES:APLU:2024:182, pudiendo leer en esta última que:

«la cláusula penal objeto de dicho procedimiento resultaba válida de acuerdo al principio de autonomía de la voluntad del artículo 1.255 del Código Civil, y se estimó que en dicho caso no resultaba procedente moderar la cláusula penal. Decíamos lo siguiente en dicha sentencia de 4 de octubre de 2017: "En todo caso, lo cierto y relevante es que no apreciamos la concurrencia en el caso sometido a nuestra consideración de ningún vicio en el consentimiento, ni tampoco infracción de ninguna norma imperativa o prohibitiva, ni la concurrencia en el contrato suscrito o en la cláusula litigiosa de un desproporcionado desequilibrio vulnerador del principio de la buena fe, abuso o ejercicio antisocial del derecho que pudiera justificar de algún modo la nulidad declarada en la sentencia de la cláusula indicada».

Hay que tener en cuenta que en este tipo de cláusulas también deben observarse los límites impuestos al principio de libertad de contratación, y en este sentido cabe citar la **sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra n.º 100/2024, de 28 de febrero, ECLI:ES:APPO:2024:597**, en la que se recuerda que: «del propio art. 1255 del CC (EDL 1889/1) se deriva que la posibilidad de estipular cláusulas penales con función punitiva está sujeta a los límites generales de la autonomía privada que establece dicho precepto».

A TENER EN CUENTA. Además de los límites expuestos a la autonomía de la voluntad, existen unos **requisitos que han de concurrir en los contratos para que estos puedan entenderse válidos**. Estos requisitos son los llamados elementos esenciales de los contratos, que son el consentimiento (necesidad de que los contratantes tengan la misma voluntad de contratar y que ésta sea exteriorizada de modo que ambas partes se obliguen a dar, hacer o no hacer algo), el objeto (podrán ser objeto del contrato todas las cosas susceptibles de valoración económica y que no estén fuera del comercio de los hombres, así como todos los servicios que no sean contrarios a la ley ni a la moral) y la causa (el motivo que ha llevado a las partes a celebrar el contrato. El requisito principal de la causa es que no sea ni ilícita ni falsa, ya que estaríamos ante un contrato inválido), y en su caso, la forma. Lo anterior está recogido en el **art. 1261 del Código Civil**, cuando expresa que no habrá contrato sino cuando concurren los requisitos de consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea materia del contrato y causa de la obligación que se establezca.

En cuanto a la **forma**, aunque rige en nuestro derecho el principio de **libertad de forma** en virtud del **art. 1278 del CC**, hay determinados tipos negociales que exigen que se observen una serie de requisitos formales para que el contrato pueda ser válido y entrar en el juego del tráfico jurídico, como sería el caso de los contratos contenidos en el **art. 1280 del Código Civil** que exigen para su perfección la constancia en documento público.

CUESTIÓN

¿Son válidos los contratos verbales celebrados en virtud de esta libertad de forma?

Sí, y así lo admiten nuestros tribunales. Un ejemplo podemos encontrarlo en la **sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares n.º 579/2023, de 12 de diciembre, ECLI:ES:APIB:2023:3273**, que establece que «cuando se trata de modificar o novar un documento contractual, **convendría hacerlo por escrito para facilitar su prueba**, lo que no quiere decir que el acuerdo verbal no sea válido y eficaz, ya que en nuestro ordenamiento rige el principio de libertad de forma en los contratos (arts. 1.278 y siguientes del Código Civil)».

RESOLUCIÓN RELEVANTE

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid n.º 103/2024, de 28 de febrero, ECLI:ES:APM:2024:3203

Asunto: La interpretación de voluntad de las partes

«A dichos efectos, hemos de tener en cuenta que las estipulaciones incluidas en los contratos han sido establecidas por las partes, en función del principio de autonomía de la voluntad, consagrado en nuestro Código Civil, recogido en su artículo 1.255, que dispone: "los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público", quedando sujetas ambas partes a la observancia de los mismos, puesto que los contratos son obligatorios, no pudiendo dejarse su validez y cumplimiento al arbitrio de uno de los contratantes, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 1.256 C.Civil.

Para determinar cuál ha sido la intención de los contratantes, ha de estarse al tenor literal de contrato, según indica el párrafo primero del artículo 1.281 C.Civil. A este respecto, se ha pronunciado el Tribunal Supremo en sentencia de 17 de mayo de

1.997, en los siguientes términos: "la prevalencia de la interpretación literal cuando el texto sea claro, teniendo en cuenta que las cláusulas del contrato eran claras y no dejaban dudas sobre la intención de los contratantes", añadiendo que "La interpretación del contrato —o de las cláusulas contractuales pretende la averiguación y comprensión del sentido y alcance del consentimiento, es decir, de las declaraciones de voluntad de las partes contratantes. El Código Civil da una serie de normas de interpretación a partir del artículo 1.281 combinando los criterios subjetivos (averiguación de la voluntad real o intención común de los contratantes) y objetivo (significado del objeto, de acuerdo con los usos de las declaraciones). El punto de partida de la interpretación es la letra de la cláusula o cláusulas del contrato, tal como dispone el primer párrafo del artículo 1.281: si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas", abundando en dicha cuestión precisa que "Las normas o reglas interpretativas contenidas en los artículos 1.281 a 1.289, ambos inclusive del Código Civil, constituyen un conjunto subordinado y complementario entre sí, de las cuales tiene rango preferencial y prioritario la correspondiente al primer párrafo del artículo 1.281 de tal manera que si la claridad de los términos de un contrato no dejan duda sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas contenidas en los artículos siguientes, que vienen a funcionar con el carácter de subordinadas respecto de la que preconiza la interpretación literal". En la misma línea se pronuncia la sentencia de 3 de junio de 2.009. Si bien, no podemos obviar que "Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato" (art. 1.282 CC)».

1.2. El principio de obligatoriedad: *pacta sunt servanda*

La obligatoriedad de los contratos: el principio *pacta sunt servanda*

El principio de obligatoriedad supone que los contratantes están obligados a cumplir lo estipulado en el contrato. La obligatoriedad se encuentra ligada a la voluntad contractual existente entre las partes.

A lo largo de todo el Código Civil encontramos distintos artículos que aluden y reconocen esta obligatoriedad, pudiendo destacar en este sentido, el **art. 1278 del Código Civil**, al establecer que los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.

Igualmente, el **art. 1089 del Código Civil** indica que las obligaciones nacen de la ley, de los contratos, cuasi contratos y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. En lo que respecta al caso concreto de los contratos, el **art. 1091 del Código Civil** señala que las obligaciones que nacen de ellos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.

Finalmente, es preciso tener en cuenta que los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio (**art. 1254 del Código Civil**), perfeccionándose estos por el mero consentimiento, lo que supone que desde entonces se obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley (**art. 1258 del Código Civil**).

|| **Pacta sunt servanda**

Pacta sunt servanda es una locución latina que significa que los pactos suscritos libremente entre las partes en virtud del principio de autonomía de la voluntad obligan a los contratantes y deben cumplirse, pues las obligaciones nacidas de los mismos tienen fuerza de ley entre las partes. En este sentido la «lex privata» ha sido concebida como expresión de la potencialidad normativa creadora por los contratantes para reglamentar conforme a sus particulares intereses la relación jurídica contractual, respetando los límites impuestos a la autonomía de la voluntad, como dijo el Tribunal Supremo en la sentencia n.º 1224/2009, de 12 enero, ECLI:ES:TS:2009:162.

En nuestro derecho civil se constituye como uno de los principios fundamentales informadores de la teoría general de los contratos y fundamento del sistema contractual español. El Alto Tribunal ha reiterado de forma constante y unánime la importancia de este principio en nuestro ordenamiento (**STS n.º 236/2015, de 30 de abril, ECLI:ES:TS:2015:1702**):

«Es un principio básico del Derecho civil, uno de los que éste se sustenta, creado como expresión de la potencialidad normativa creadora, como dice la sentencia de 12 enero 2009 y añade la de 19 abril 2010 que el sistema contractual español se fundamenta en la libertad de pacto, consagrada en el artículo 1255 del Código civil, lo que ratifica la del 17 diciembre 2010; la de 14 noviembre 2011 insiste en que de acuerdo con la norma del artículo 1091 del Código civil, pacta sunt servanda y al alcance normativo o interpartes de la cuestión litigiosa...».

El Código Civil consagra en el **artículo 1091** este principio al declarar que:

«Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos».

Una vez que el contrato se perfecciona por el mero consentimiento, desde entonces (sin perjuicio de otros requisitos formales adicionales que pueda exigir el Código Civil), según dispone el **artículo 1258 del Código Civil** obliga al cumplimiento de lo expresamente pactado y también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

Estos artículos se complementan con el **artículo 1278 del Código Civil** que dispone igualmente que los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.

Por lo tanto, una vez que el contrato se ha celebrado y perfeccionado con todos los requisitos necesarios, no puede ya dejarse al arbitrio de los contratantes y **debe cumplirse en todos sus términos**. En caso contrario, se aplicarían las penalizaciones previstas en los propios pactos suscritos entre las partes, o en su defecto, en las leyes especiales o en el **artículo 1124 del Código Civil** en cuya virtud: «La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe (...)».

Este principio de inalterabilidad del contrato y de estricto cumplimiento impide que las partes puedan, si no es a través del mutuo acuerdo sin perjuicio de tercero (**artículo 1255 del Código Civil**), modificar o resolver el contrato. Las partes no podrían, entonces, unilateralmente apartarse de lo pactado libremente, pues según dispone el **artículo 1256 del Código Civil** «La validez y cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes».

En palabras en su **sentencia de la Audiencia Provincial de Ourense n.º 196/2024, de 16 de mayo, ECLI:ES:APOU:2023:384** al referirse a la regla básica de la contratación que constituye el *pacta sunt servanda*, podemos decir que:

«Conforme a ella los contratos son vinculantes y obligatorios para los contratantes y sus causahabientes y han de cumplirse "al tenor de los mismos", por ser la voluntad de las partes la *lex privata* del contrato. Los artículos 1.256 y 1258, ambos del código civil, reiteran este principio, al prohibir que la validez y el cumplimiento de los contratos se deje al arbitrio de uno de los contratantes y al disponer que perfeccionado el contrato por el mero consentimiento obliga desde entonces al cumplimiento de lo expresamente pactado».

Por su parte la también se refiere a esta regla en su **sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña n.º 384/2022, de 1 de diciembre, ECLI:ES:APC:2022:3118**, estableciendo que la misma: «impone la obligatoriedad de lo convenido y consiguiente sujeción de sus efectos determinada por la circunstancia de que las partes han aceptado libremente el contenido del contrato y las limitaciones que de él se derivan, no siendo admisible que pueda quebrantarse la confianza que cada contratante ha suscitado en el otro con la promesa realizada. Dicha inalterabilidad se proclama en el art 1091 con la declaración de que el contrato "tiene fuerza de ley entre las partes"».

JURISPRUDENCIA

Auto del Tribunal Supremo, rec. 3596/2021, de 12 de abril, ECLI:ES:TS:2023:4079A

Asunto: Posibilidad de acudir a casación alegando principios generales como el *pacta sunt servanda*.

«La recurrente basa el motivo del recurso en la cita acumulada de preceptos (hasta diez). Entre ellos refiere la infracción del art. 434 CC sobre el poseedor de buena fe, art. 1091 CC sobre la fuerza vinculante de las obligaciones que nacen de los contra-

tos, art. 1195 CC en materia de compensación, art. 1256 CC validez y cumplimiento de los contratos, art. 1258 sobre la perfección y consecuencias obligatorias de los contratos, art. 1261 CC requisitos de los contratos, arts. 1265 a 1268 CC vicios del consentimiento y art. 1278 CC sobre libertad de forma de los contratos, lo que no es admisible en casación. Asimismo, muchos de estos preceptos, por su carácter genérico, son inadecuados para fundamentar el recurso. Así sucede con el art. 1091 CC, respecto del cual tiene dicho esta Sala con reiteración que no puede, como regla general, servir de fundamento a un recurso de casación, dado su carácter genérico, pues no se vulnera el principio *pacta sunt servanda* [los pactos deben cumplirse], del que es expresión el citado precepto del CC, más que cuando el tribunal cuya sentencia se somete a examen ha desconocido la obligatoriedad del contrato (SSTS, de 10 de mayo de 2006, RC n.º 3184/1999, 22 de junio de 2006, RC n.º 4210/1999, 20 de julio de 2006, RC n.º 3121/1999, 24 de octubre de 2006, RC n.º 2624/1999 y 7 de febrero de 2007, RC n.º 1435/2000), pero no cuando incurre en posibles ilegalidades relativas a su interpretación o aplicación si el recurrente no determina con precisión los preceptos legales infringidos en relación con estas concretas infracciones. Lo mismo pasa con aquellos preceptos referidos a los requisitos de validez de los contratos, que no pueden sustentar una infracción concreta además de no hacer posible la identificación del problema jurídico.

La STS 502/2013 de 30 de julio dice al respecto:

"[...]4.- Los motivos cuarto al octavo enuncian como infringidos una serie de artículos del Código civil relativos a formulaciones generales acerca de los contratos: artículo 1254, su definición legal; artículo 1255, principio de la autonomía de la voluntad; 1256, necesidad, esencia de la obligación; 1257, eficacia del contrato; 1258, perfección del contrato y principio de la buena fe, en relación con la doctrina de los actos propios.

Todos estos motivos se desestiman por la misma razón. El ser preceptos genéricos que no permiten vislumbrar dónde se halla la infracción. Se ha dicho anteriormente que una reiterada jurisprudencia ha insistido en que **no caben motivos de casación fundados en preceptos genéricos**; en relación con preceptos generales de los contratos se hallan las sentencias de 17 junio 2011, 20 octubre 2011, 2 diciembre 2011, 29 noviembre 2012, 19 abril 2013».

A TENER EN CUENTA. A pesar de la obligación de cumplir lo pactado hay que tener en cuenta que en determinadas circunstancias podría entrar en juego la cláusula *rebus sic stantibus* como una excepción a la rigidez del principio *pacta sunt servanda*.

1.3. Principio de irrevocabilidad

La irrevocabilidad como principio del derecho contractual

Íntimamente relacionado con el principio de obligatoriedad y la regla de *pacta sunt servanda* se encuentra el principio de irrevocabilidad del derecho contractual, ya que implica que, en virtud de la obligatoriedad de los contratos, estos solo podrán ser revocados por acuerdo de las partes.

Las partes una vez que han creado el contrato están obligados a actuar de acuerdo con lo pactado, de aquí el principio de fuerza obligatoria del contrato (art. 1091 del Código Civil), o *pacta sunt servanda*, el cual establece que la voluntad de las partes permanece inalterable.

¿Pueden entonces las partes revocar o modificar un contrato? Como regla general las partes no pueden salvo mutuo disenso.

Citando la **sentencia del Juzgado de lo Mercantil n.º 7 de Barcelona, n.º 188/2017, ECLI:ES:JMB:2017:4231**, podemos decir que el principio de irrevocabilidad «supone que el contrato debe mantener su rigor al margen de la voluntad discrecional de cualquiera de las partes de manera tal que el vínculo contractual no puede desaparecer por la sola voluntad de una de las partes, con las excepciones, recogidas en especial en materia de consumo, del llamado derecho de desistimiento a favor del consumidor».

El fundamento del principio de irrevocabilidad lo encontramos no solo en el mentado artículo 1091 del CC, sino también en el **art. 1256 del Código Civil**, que dispone que ni la validez ni el cumplimiento de los contratos puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

La **sentencia de la Audiencia Provincial de Ourense n.º 278/2024, de 12 de abril, ECLI:ES:APOU:2024:363**, con relación a este artículo señala que:

«En términos generales, perfeccionado un contrato, quedan los contratantes vinculados por aquel si concurren los requisitos propios para que surta su eficacia normalmente. El compromiso asumido por los contratantes los vincula, siéndoles jurídicamente exigible la observancia de la conducta debida a cada una de las partes. Por eso, no puede quedar al capricho de cada una de las partes determinar si el contrato celebrado produce o no sus efectos; consecuencia que viene descrita por el art. 1.256 CC cuando dispone que "la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

Efectivamente, si en algún caso se dejara a la libre determinación, arbitrio o capricho de una o de cada una de las partes contratantes la producción de efectos de los contratos, en realidad se estaría admitiendo la ausencia de vinculación contractual, al no ser exigible jurídicamente la observancia de la prestación debida; bastaría con que el incumplidor adujera que hace uso de su facultad de desvincularse libre y unilateralmente del compromiso asumido.

Por ello, si bien se admite en algunos contextos el desistimiento unilateral, éste ha de venir justificado por la naturaleza o las circunstancias del contrato».

CUESTIÓN

¿Pueden las partes acordar que el contrato quede sujeto a la voluntad de una de las partes condicionándolo a ciertos requisitos?

Para responder a esta cuestión podemos citar la **sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid n.º 262/2023, 8 de junio, ECLI:ES:APM:2023:10844** en la que se dice que: «nada impide que las partes contratantes pacten que, el desistimiento unilateral de una de las partes contratantes, conlleve la extinción o resolución del

LA CLÁUSULA «REBUS SIC STANTIBUS»

PASO A PASO

Esta guía analiza los principios aplicables al derecho contractual, y la importancia de estos a la hora de realizar e interpretar un contrato.

Además, se centra en el estudio de la cláusula *rebus sic stantibus*, detallando los presupuestos necesarios para su aplicabilidad, así como la jurisprudencia al respecto.

La cláusula *rebus sic stantibus* permite modular las condiciones contractuales inicialmente pactadas como respuesta a un cambio en las circunstancias que existían en el momento de formalización del contrato.

No es una figura contemplada en el Código Civil, sino que su construcción es de origen jurisprudencial, de ahí la importancia de conocer la postura de nuestros tribunales al respecto y su evolución.

Para dotar a la obra de un contenido más práctico se incluyen formularios, casos prácticos y resolución directa de preguntas frecuentes.



PVP 18,00 €

ISBN: 978-84-1194-662-9



9 788411 946629