

CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

PASO A PASO

Afectación de la cláusula *rebus sic stantibus* a los arrendamientos para uso distinto de vivienda a raíz de la COVID-19

1.ª EDICIÓN 2021

Incluye formularios



CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

Afectación de la cláusula *rebus sic stantibus*
a los arrendamientos para uso distinto de
vivienda a raíz de la COVID-19

1.ª EDICIÓN 2021

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

COLEX 2021

Copyright © 2021

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, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© 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.: 978-84-1359-253-4
Depósito legal: C 885-2021

SUMARIO

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES	9
1.1. <i>Pacta sunt servanda</i>	9
1.2. Cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	10
1.2.1. Concepto	11
1.2.2. Origen	11
1.2.3. Desarrollo jurisprudencial	14
1.2.4. Referencias internacionales y en derecho comparado	21
1.2.5. Diferencias con otras figuras contractuales	23
2. ARRENDAMIENTOS Y CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	25
3. PRESUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	31
3.1. Contratos de larga duración y de tracto sucesivo	31
3.2. Alteración imprevisible, sobrevenida y extraordinaria de las circunstancias ...	34
3.3. Desproporción exorbitante de las prestaciones	38
4. MEDIDAS DEL GOBIERNO A CAUSA DE LA PANDEMIA COVID-19 ...	41
4.1. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a la COVID-19	42
4.1.1. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual	44
4.1.2. Moratoria de deuda arrendaticia	46
4.2. Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo	47
4.3. Real Decreto-ley 35/2020 de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia	50
4.4. Reales decretos y cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	54
5. MEDIDAS EN APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	57

ANEXO. FORMULARIOS

Escrito de requerimiento extrajudicial para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*63

Escrito solicitando medida cautelar para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*65

Recurso de apelación contra auto que estima la adopción de medidas cautelares . .69

Demanda solicitando modificación contractual para la reducción/suspensión de la renta73

Contestación a la demanda por la que se solicita la modificación contractual para la reducción/suspensión de la renta.77

Comunicación para la aplicación del Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre . .81

Comunicación del arrendador en contestación a solicitud de prórroga del Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre83

Comunicación para la aplicación del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.....85

Comunicación del arrendador en contestación a solicitud de prórroga del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.87

Contestación a la demanda por la que se solicita la resolución del contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda con demanda reconvenicional solicitando la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*89

Contestación a la demanda por la que se solicita la resolución del contrato de arrendamiento de industria con demanda reconvenicional solicitando la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*95

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Los pactos contractuales libremente suscritos por las partes en virtud del principio de la autonomía de la voluntad deben respetarse y cumplirse, sin que puedan quedar al arbitrio de una de las partes (principio *pacta sunt servanda*). No obstante, analizaremos si es posible que un cambio en las circunstancias justifique la modificación, suspensión o incluso la resolución de las obligaciones, a través de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

1.1. *Pacta sunt servanda*

Para explicar la cláusula *rebus sic stantibus* es preciso partir de un principio fundamental de nuestro derecho contractual: el principio *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»*, como dijo el Tribunal Supremo en la sentencia n.º 1224/2009, de 12 enero de 2009, 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 sistema (STS 236/2015 de 30 de abril de 2015 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*».

Pero ¿qué sucede si cambian radicalmente las circunstancias desde que se firmó el contrato? ¿Qué sucede si las prestaciones estipuladas se vuelven de imposible cumplimiento para una de las partes? ¿Se trata el principio *pacta sunt servanda* de una regla que no admite excepción facultando en todo caso a un contratante a exigir su cumplimiento o resolver en otro caso el contrato?

Para responder a estas preguntas **entra en juego la cláusula *rebus sic stantibus* como una excepción a la rigidez del principio *pacta sunt servanda***. Se trata de una cláusula cuyos criterios de aplicación se han desarrollado jurisprudencialmente y que ha adquirido una gran relevancia en el contexto actual de la pandemia derivada de la COVID-19 y cuya aplicación práctica trataremos en esta guía.

1.2. Cláusula *rebus sic stantibus*

Antes de analizar la aplicación concreta de la cláusula *rebus sic stantibus* a la actual situación económica derivada de la crisis sanitaria originada por la pandemia COVID-19, es necesario partir de la explicación su concepto y origen para continuar con el desarrollo jurisprudencial e introducción a su aplicación en el contexto de la crisis generada en el año 2020 por el virus SARS-CoV-2.

1.2.1. Concepto

La locución latina *rebus sic stantibus* significa *estando así las cosas*, por lo que su sentido viene dado porque las circunstancias concurrentes en un momento determinado de la vida del contrato impiden el cumplimiento estricto de sus obligaciones, es decir, excepcionan el *pacta sunt servanda* y limitan las cláusulas contractuales de la forma necesaria para adaptarse al nuevo contexto.

Según diversas resoluciones judiciales el fundamento de la cláusula es el principio de buena fe, consagrado en el artículo 7 del Código Civil y en el ámbito contractual en el artículo 1258 del Código Civil. Así se ha pronunciado una de las primeras sentencias dictadas a raíz del Covid-19, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Barcelona, de 8 de enero de 2021 (ECLI:ES:JPI:2021:1): *«El fundamento de esta cláusula, que es de creación jurisprudencial, es el artículo 7.1 Cc que establece que los derechos deben ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe y el artículo 1.258 Cc que, al fijar las obligaciones de los contratos, establece que obligan, no solo 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»*.

1.2.2. Origen

La cláusula *rebus sic stantibus* proviene de la doctrina medieval, si bien se han encontrado antecedentes en algunos textos romanos. Actualmente ni el Código Civil ni las leyes complementarias regulan la cláusula expresamente, exceptuando el Derecho Foral Navarro, que veremos más adelante.

A pesar de lo anterior, existen algunas referencias legales donde se recogen excepciones que flexibilizan el principio *pacta sunt servanda*. Hace hincapié en estas referencias legales la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 2848/2017, de 13 de julio, ECLI:ES:TS:2017:2848**:

«(...) existen, dispersas a lo largo del ordenamiento, expresas previsiones legales que tienen en cuenta el cambio de circunstancias en el cumplimiento de las obligaciones, introduciendo excepciones que, por razones diversas, flexibilizan las consecuencias del principio *pacta sunt servanda* y del principio de la responsabilidad del deudor».

Según dispone esta sentencia, estas excepciones al *pacta sunt servanda* las encontramos en las siguientes normas:

- *«En el ámbito contractual, en circunstancias excepcionales, el legislador ha promulgado normas de revisión de los efectos de contratos ya existentes: no solo se trata de superar las injusticias que pudieran derivarse de su exacto cumplimiento para una de las partes, sino también de incidir de manera más general en los intereses de la economía nacional, en una suerte de promulgación de un derecho de aplicación retroactiva (a contratos ya otorgados) justificada en razones extraordinarias.*
- *En el ámbito de la protección del consumidor, se establecen previsiones específicas sobre las consecuencias de la necesidad de introducir una modi-*

ficación en el contrato de viaje combinado (art. 158 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias), o se permite que el juez altere el contenido del contrato atendiendo a circunstancias sobrevenidas personales del deudor, lo que es excepcional (art. 11 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles).

- *La protección de los deudores más vulnerables económica y socialmente justificó las normas en materia de protección de deudores hipotecarios y la introducción de la posibilidad de liberación parcial de la parte no satisfecha del crédito hipotecario tras la ejecución de la garantía sobre la vivienda habitual (Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y las que le han seguido). Junto a ello, consideraciones de protección frente a las consecuencias del sobreendeudamiento, así como la concesión de una segunda oportunidad para restablecer la actividad económica de quienes no pueden pagar todos sus créditos, han dado lugar a la introducción tímida del beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho, un régimen de exoneración de ciertas deudas para los deudores persona natural en el marco del procedimiento concursal, siempre que el deudor sea de “buena fe” y que se liquide previamente su patrimonio o que se declare la conclusión del concurso por insuficiencia de masa (artículo 178 bis de la Ley Concursal, introducido por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social)».*

A TENER EN CUENTA. El artículo 178 bis de la Ley Concursal de 2003 citado por la sentencia, en la actualidad se corresponde con los artículos 470 y ss. del Texto Refundido de la Ley Concursal de 2020.

También encontramos una referencia a la cláusula rebus sic stantibus en el derecho navarro. En concreto, el artículo 498 (*rebus sic stantibus*) dispone:

«Cuando se trate de obligaciones de largo plazo o tracto sucesivo, y durante el tiempo de cumplimiento se altere fundamental y gravemente el contenido económico de la obligación o la proporcionalidad entre las prestaciones, por haber sobrevenido circunstancias imprevistas que hagan extraordinariamente oneroso el cumplimiento para una de las partes, podrá esta solicitar la revisión judicial para que se modifique la obligación en términos de equidad o se declare su resolución».

Además, como expondremos en esta guía, en el ámbito de la crisis sanitaria y económica derivada de la pandemia COVID-19 se dictaron diversas normas que permiten flexibilizar las cargas contractuales impuestas a la parte contratante considerada más débil en la relación obligacional.

Estas excepciones son puntuales y se encuentran recogidas en normas dispersas sin que exista en el derecho español, como adelantamos, una regulación genérica y expresa de la cláusula «rebus».

Si bien, en el año 2009, el Ministerio de Justicia publicó una Propuesta de Anteproyecto de Ley de Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos elaborada por la Comisión General de Codificación, que proponía incluir en el libro V del Código Civil un capítulo dedicado a las alteraciones extraordinarias de las circunstancias básicas del contrato en cuyo artículo 1213 se disponía lo siguiente:

«Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato hubieren cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que ésta se haya hecho excesivamente onerosa para una de las partes o se haya frustrado el fin del contrato, el contratante al que, atendidas las circunstancias del caso y especialmente la distribución contractual o legal de riesgos, no le sea razonablemente exigible que permanezca sujeto al contrato, podrá pretender su revisión, y si ésta no es posible o no puede imponerse a una de las partes, podrá aquél pedir su resolución. La pretensión de resolución sólo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato».

A pesar de lo anterior, el Código Civil no fue reformado en el sentido expuesto por lo que podemos afirmar que los criterios y requisitos para su aplicación provienen de la construcción jurisprudencial.

La aplicación de la cláusula nace de una forma cautelosa por los Tribunales quienes destacaban su absoluta excepcionalidad.

Para encontrar una de las primeras sentencias del Tribunal Supremo sobre la cláusula, hay que remontarse al 14 de diciembre de 1940 cuando establecía que la cláusula resultaría admisible en los casos en que la alteración de las circunstancias llegase a dimensiones tan excepcionales que pudiese desaparecer la base del negocio; que caiga dentro de lo imprevisible o que suponga imposibilidad de cumplir el contrato.

También el Tribunal Supremo en sentencia de 17 de mayo de 1941, destacaba que su aplicación se haría en cada caso concreto apreciado por los tribunales, basándose en el principio de equidad, configurándose como una cláusula excepcional:

«Que la excepción de ineficacia por efecto liberatorio de la cláusula Rebus Sic Stantibus, que tantos matices ofrece en el campo de la doctrina, se le asigna la eficacia de producir la revisión o la resolución y hasta la suspensión de los contratos por acontecimientos sobrevenidos después de su celebración y en virtud de principios supremos de equidad que aprecian y ponderan los Tribunales...y aunque en los contratos no esté admitida hasta el presente como norma general y perfilada en el derecho español, y además en nombre de la reciprocidad de intereses y de la buena fe del artículo 1258 CC es contrario a la razón y a justicia decretar, no la revisión de un contrato para reestablecer el equilibrio económico que pueda entenderse perturbado, que es a lo que parece inclinarse más la doctrina científica, sino con el alcance de exonerar a una de las partes de sus obligaciones, imponiendo a la otra la pérdida de la totalidad de los derechos que se propuso adquirir y que obtuvo como causa o razón jurídica, de las prestaciones con las que a su vez se obligó a contratar».

Será la **sentencia del alto tribunal n.º 127/1957, de 17 de mayo, ECLI:ES:TS:1957:127** la que desarrolle los requisitos necesarios para poder aplicar excepcionalmente la cláusula *rebus sic stantibus*, reiterados posteriormente en las sentencias del Tribunal.

1. Alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración.
2. Desproporción desorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones.
3. Que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles.

No obstante, esta sentencia falla que no ha lugar a la aplicación de la cláusula. En el caso enjuiciado se analiza un contrato mercantil de suministros de envases de hoja de lata. Dicho contrato no se cumplió en un momento determinado por imposibilidad del demandado, que era quien debía suministrar los envases al demandante. Posteriormente, una vez cesaron los efectos de la guerra civil sí era posible su cumplimiento, aunque resultaba muy gravoso.

El Tribunal declara sin embargo que se trata de una cláusula peligrosa que debe ser aplicada de forma cautelosa argumentando que:

«(...) sea cualquiera de las razones que de "*lege ferenda*" abonen la procedencia de dicha cláusula, es indudable que si por convenio no viene admitida, la falta de un expreso precepto legal que reconozca su efectividad, o de la cual pueda inducirse con claridad, imponen varias dificultades a su admisión, aunque no falten preceptos en que aparezca más o menos indicada su pertinencia, pero no puede menos de consignarse una observación en relación con las consecuencias desgraciadas de la Guerra de Liberación Española, de las cuales el ser objeto en determinados supuestos de una legislación de emergencia para remediar las que en ella no estén comprendidas, ya que en cierta manera esas disposiciones legales se inspiran en el cambio de circunstancia, esencia de la cláusula que nos ocupa, quedan en realidad excluidas..., por lo cual si no existen causas que hagan imposible el cumplimiento, han de sujetarse a las consecuencias que se deriven de lo convenido, sin consideración a lo gravoso de las mismas, como efecto del "*aleas*" que entraña todo contrato de ejecución diferida, sobre todo si celebró cuando aquellas podían preverse (...)

1.2.3. Desarrollo jurisprudencial

Inicio de la jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*

El desarrollo jurisprudencial posterior a la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 127/1957, de 17 de mayo, ECLI:ES:TS:1957:127** que se acaba de citar reitera la concepción de la cláusula como excepcional y supeditada al cumplimiento de estos requisitos.

En este sentido cabe citar como referente la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 8258/1992, de 6 de noviembre, ECLI:ES:TS:1992:8258** que, con cita de abundantes sentencias, confirma la **doctrina jurisprudencial inicial entorno a la cláusula**, confirmando su excepcionalidad y como remedio para la adaptación del contrato –no para su resolución–:

«(...) cabe la posibilidad de que, aunque en casos excepcionales y con gran cautela, por la alteración que ello puede suponer del principio *“pacta sunt servanda”* y del de seguridad jurídica, pueda el órgano jurisdiccional, atendidas las circunstancias particulares de cada caso concreto, llevar a efecto una modificación (no la extinción o resolución) del vínculo obligacional, por defecto o alteración de la base negocial y haber sido roto el equilibrio de las prestaciones, siempre que concurren los requisitos siguientes: a) alteración completamente extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción inusitada o exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes, que rompan el equilibrio de las prestaciones; c) que todo ello acontezca por la sobrevivencia de circunstancias radicalmente imprevisibles».

No obstante, la **sentencia del alto tribunal n.º 333/2014, de 30 de junio, ECLI:ES:TS:2014:2823**, en el contexto de la crisis económica española (2008-2013), marca un punto de inflexión en relación con la aplicación de la cláusula rebus al declarar que debe abandonarse la tendencia restrictiva para dotarla de «una configuración plenamente normalizada», indicando que dicha tendencia ya se intuía en las **sentencias n.º 820/2013, de 17 de enero, ECLI:ES:TS:2013:1013** y **n.º 822/2012, de 18 de enero, ECLI:ES:TS:2013:679**.

Es especialmente relevante esta sentencia porque como hemos dicho supone un punto de partida en el contexto jurídico que permitiría a los Juzgados y Tribunales aplicar la cláusula de una forma normalizada si se verificaban los requisitos exigidos y no de una forma excepcional o residual. Este cambio de tendencia se justifica según el Tribunal Supremo de la siguiente forma:

«Como se ha señalado, las citadas Sentencias de Pleno de 17 y 18 de enero de 2013 constituyen un punto de partida, o toma en consideración, hacia una configuración de la figura normalizada en cuanto a su interpretación y aplicación se refiere, de ahí que fuera de las trabas de la concepción tradicional, con una calificación de la aplicación de la figura como excepcional y extraordinaria, cuando no de peligrosa, se razone, conforme a los textos de armonización y proyectos europeos en materia de contratación (Principios Unidroit, PECL y propuesta de la Comisión General de Calificación), ya como tendencia, o bien como canon interpretativo, en pro de una normal aplicación de la figura sin más obstáculos que los impuestos por su debida diferenciación y el marco establecido de sus presupuestos y requisitos de aplicación que, de por sí, ya garantizan una prudencia aplicación de la figura».

Dicha sentencia concluye que la crisis económica del 2008 *«de efectos profundos y prolongados de recesión económica»*, podía perfectamente ser considerada como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias:

«Ello se traduce, a diferencia de la doctrina jurisprudencial anterior, en la estimación, como hecho notorio, de que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abier-

CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS

PASO A PASO

La crisis ocasionada por la pandemia COVID-19 ha puesto sobre la mesa de todos los operadores jurídicos el rescate de la cláusula rebus sic stantibus.

En la presente obra se abordan todas las cuestiones fundamentales sobre la aplicación de la cláusula y, a falta de pronunciamiento por los órganos judiciales superiores, se analizarán los fundamentos de las primeras resoluciones dictadas por los Juzgados de Primera Instancia.

Se trata de una guía que pretende explicar al lector cuáles son los pasos a seguir para conseguir su aplicación:

- Comunicación previa al arrendador.
- Negociación de buena fe entre las partes.
- Solicitud de medidas cautelares.
- Interposición de demanda.

También encontrará el lector las posibles contestaciones del arrendador ante la anterior iniciativa.

En conclusión, en esta obra encontrarán todos los pasos para conocer las herramientas legales a disposición de los arrendatarios de locales de negocio o de industria, ante el cumplimiento de las obligaciones económicas que se han visto comprometidas ante la actual pandemia.



www.colex.es



PVP 15,00 €

ISBN: 978-84-1359-253-4



9 788413 592534