

RESOLUCIÓN DE CONTRATOS POR IMPOSIBILIDAD DE OBTENER CRÉDITO. PARO, CAÍDA DE PRECIOS, RECORTES PRESUPUESTARIOS Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO, ¿EFICACIA DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*?¹

M^a. Ángeles Zurilla Cariñana

Catedrática de Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Resumen: La tremenda crisis económica que padecemos en nuestro país ha determinado no solamente importantes dificultades de acceso al crédito por parte de los compradores de viviendas, sino también un aumento considerable de denegación por parte de las entidades financieras de subrogaciones en la hipoteca constituida por el constructor para financiar la construcción. El incremento de desempleo ha sido así mismo un factor determinante del impago de cuotas hipotecarias. En el presente estudio se abordará la posibilidad de que los compradores de viviendas puedan invocar todas estas situaciones bien como causa de resolución por incumplimiento de la entidad bancaria, como imposibilidad sobrevenida determinante de la extinción de la obligación contraída o como constitutivas de un cambio sobrevenido en las circunstancias que permitiría la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Palabras clave: resolución por incumplimiento contractual, subrogación en el préstamo hipotecario, imposibilidad sobrevenida de cumplimiento, cláusula *rebus sic stantibus*.

Title: The Resolution of Contracts Due to the Inability to Obtain Credit. Unemployment, the Fall in Prices, Budget Cutbacks and the Execution of the Contract. Is the *clausula rebus sic stantibus* effective?

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad ("Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo"), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera

Abstract: The enormous economic crisis we are suffering in our country has resulted in not only substantial difficulties for home buyers regarding the access of credit, but has also significantly increased the number of rejections by financial entities of substitutions of the mortgage established by the builder to finance the construction. The increase of unemployment has itself been a determining factor in the non-payment of mortgage fees. In the following study, we will talk about the possibility that home buyers can invoke all of these situations as causes for resolution due to a breach of contract on the part of the financial entity, as the entity's sudden inability to meet contract stipulations results in the expiration of the contract or constitutes a sudden change in circumstances that would allow for the application of the *clausula rebus sic stantibus*.

Key words: resolution due to a breach of contract, substitution of the mortgage loan, inability to meet contract stipulations, *rebus sic stantibus* clause.

SUMARIO: 1. Introducción. 2. Resolución unilateral del contrato por parte del comprador por negativa del banco a la subrogación en el préstamo hipotecario. Imposibilidad sobrevenida de cumplimiento. 3. Alteración sobrevenida de circunstancias: ¿eficacia de la cláusula *rebus sic stantibus*?

1. Introducción

La crisis económica sin precedentes a la que nos enfrentamos está teniendo extraordinarias repercusiones en todos los ámbitos: social, familiar, político, judicial, legislativo...

Tras una etapa de enormes facilidades por parte de las entidades bancarias en la concesión de créditos para adquisición de vivienda, el tan temido estallido de la burbuja inmobiliaria en el marco de la mayor crisis económica desde 1929, ha producido el efecto contrario: enormes dificultades para obtener financiación. En íntima conexión con él, la denegación de la subrogación en el préstamo hipotecario por parte de los compradores es también un hecho que se está produciendo con frecuencia.

Por otro lado, la elevadísima tasa de paro existente en nuestro país, ha determinado el impago de las cuotas hipotecarias por miles de deudores, con el incremento exponencial de las ejecuciones hipotecarias.

Dificultades de acceso al crédito, denegación de la subrogación, paro, insolvencia, en definitiva, graves dificultades económicas son frecuentemente invocadas por los compradores como causa de resolución contractual, de imposibilidad sobrevenida de cumplir la prestación, o como hechos determinantes de una alteración extraordinaria de circunstancias originadora de una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, que permitiría la aplicación de la denominada *cláusula rebus sic stantibus*.

Dos cuestiones constituirán el eje del presente trabajo:

La primera, la que atañe a la viabilidad de que el comprador pueda invocar la resolución del contrato de compraventa de la vivienda cuando le es denegada la subrogación en el préstamo hipotecario, o la imposibilidad sobrevenida de cumplimiento por esta causa.

La segunda, la relativa a la posibilidad de alegar alteración sobrevenida de circunstancias que permitiría la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

2. Resolución unilateral del contrato por parte del comprador por negativa del banco a la subrogación en el préstamo hipotecario. Imposibilidad sobrevenida de cumplimiento

Es habitual en los contratos de compraventa de vivienda que se incorpore una cláusula en virtud de la cual el comprador se subroga en la hipoteca que el constructor constituyó para financiar la construcción. La licitud de la cláusula que permite al comprador subrogarse en el préstamo hipotecario del vendedor está hoy fuera de duda.

Las indudables ventajas que ello supone para el comprador (ahorro de costes, despreocupación por la búsqueda de financiación) conllevan también inconvenientes, como la imposición de cláusulas de carácter abusivo: gastos correspondientes al empresario (obra nueva, hipotecas para financiar la construcción), subrogación en la hipoteca constituida para financiar la construcción o penalizaciones en los supuestos de no subrogación... –recogidas en la actualidad el art. 89. 3 TRLGDCU-. Este artículo declara abusivas, entre otras muchas, las cláusulas mencionadas. En ocasiones, no obstante, se burla la prohibición del precepto con el establecimiento de cláusulas que en la práctica vienen a imponer la subrogación al comprador, por ejemplo, mediante el señalamiento de plazos brevísimos para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Como se dijo al comienzo de este trabajo, la crisis económica actual está produciendo una situación hasta ahora relativamente poco frecuente: incremento notable de casos en los que la entidad financiera deniega al comprador la subrogación en el préstamo hipotecario constituido para financiar la construcción. La de Madrid, en sentencia de 6 de febrero de 2012 (JUR 2012/109064), fue la primera Audiencia en pronunciarse sobre la pretensión de resolución por incumplimiento contractual, con devolución de las cantidades abonadas, entablada por la compradora de una vivienda con base en la denegación de subrogación en el préstamo hipotecario suscrito por la constructora. La Audiencia desestima la pretensión por entender que se pretende resolver el contrato, precisamente por quien incumple su obligación. Falta uno de los presupuestos para el ejercicio de la acción de resolución: que la parte que la reclama acredite haber cumplido con sus obligaciones (art. 1124). Además, entiende la Audiencia, la cláusula de subrogación es una mera expectativa de obtener financiación que no viene a alterar en nada las obligaciones de las partes, en lo que al comprador atañe, el pago del precio. Considera que la parte compradora no agotó todas las posibilidades de acceder

al préstamo e hizo un cálculo erróneo de las mismas. Precisa finalmente que la subrogación hipotecaria no fue construida en el contrato como condición de la compraventa.

En esta misma dirección se orienta la SAP Alicante de 21 de marzo de 2012 (JUR 2012/215844). Establece que la denegación por la entidad bancaria de la subrogación en el préstamo hipotecario no puede considerarse incumplimiento que pueda justificar la resolución contractual porque tal como resultaba del contenido del contrato la vendedora ni se obligó ni se comprometió a financiar al comprador la cantidad pendiente de pago en el momento de elevación a público del contrato privado de compraventa. La Sentencia 60/2012, del Juzgado de primera instancia número 14 de Valencia, de 8 de marzo de 2012, abunda en el hecho de que los compradores no han probado de manera efectiva que no pudieran obtener financiación ni que no les fuese imputable la denegación de la subrogación.

En los casos resueltos por estas sentencias ninguna cláusula establecía la no obtención del préstamo como causa de resolución del contrato. Precisamente por estar prevista esta circunstancia en el clausulado contractual, otras sentencias admiten la resolución instada por la parte compradora. Tal es el caso de las SSAP Murcia, de 24 de marzo de 2011 (AC 2011/462) y 17 de junio de 2013 (JUR 2013/248539) ; Sevilla, de 8 de noviembre de 2011 (JUR 2012/68388); Granada, de 12 de noviembre de 2011; y Madrid, de 30 de diciembre de 2011 (JUR 2012/65968). En ellas se otorga viabilidad a la pretensión resolutoria subsidiaria planteada por la parte compradora con base en la existencia de una cláusula resolutoria expresa en el contrato de compraventa contemplando los efectos resolutorios de la denegación de la subrogación en el préstamo hipotecario.

De especial interés resulta la reciente STS de 26 de abril de 2013 (RJ 2013/3268). Decreta la resolución contractual por incumplimiento, ex artículo 1124 CC, de la compraventa de un piso, estimando el recurso de casación planteado por la compradora con base en la relación entre el retraso en el plazo de entrega -previsto para 2007 y se produjo el 2008- y la negativa de la entidad bancaria a la subrogación del préstamo hipotecario, por razón de la crisis económica que se produjo en este lapso de tiempo, a partir del 2008. La subrogación estaba prevista en el contrato. Con base en el artículo 281.4 LEC, considera el TS que es hecho notorio que la crisis económica que alcanzó a nuestro país tuvo consecuencias en el ámbito jurídico, especialmente en la concesión de préstamos con garantía hipotecaria y en la aceptación de subrogaciones en los que habían sido concedidos con anterioridad. Acoge nuestro Alto Tribunal el argumento de la parte recurrente de que el plazo fue esencial en el caso, y que un simple retraso -como cumplimiento defectuoso- puede dar lugar a la resolución cuando en el caso concreto implica un incumplimiento que provoca la frustración del fin del contrato. La Sala acepta esta argumentación de la parte recurrente, basándose en el hecho del contrato, en la doctrina de la base del negocio jurídico y en la jurisprudencia. No se cumplió ni el plazo de entrega ni la subrogación prevista. Considera que, separadas ambas cuestiones, puede parecer que no ha lugar a la resolución del

contrato, como han entendido las sentencias de instancia. Pero puestas en relación una y otra, es claro que el comprador ha quedado sin posibilidad material (económica) de adquirir el objeto de la compraventa, por lo que procede la resolución que demanda.

En numerosas ocasiones la imposibilidad de obtener financiación para la compra de la vivienda, derivada de la denegación de subrogación, se invoca como causa de imposibilidad sobrevenida de cumplimiento, suficiente para provocar la extinción de la obligación (ex. arts. 1182 a 1184).

Las resoluciones jurisprudenciales han sido muy exigentes a la hora de admitir la extinción de la relación contractual por imposibilidad sobrevenida en estos supuestos. Su apreciación exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a. Imposibilidad objetiva, absoluta y duradera.
- b. No imputable al deudor o provocada por él mismo.
- c. Imprevisibilidad (cfr SSTS de 20 de mayo de 1997 -RJ 1997/3890-; 23 de junio de 1997 -RJ 1997/5201-26 de diciembre de 2006 -RJ 2007/400-; y 14 de octubre de 2010 -JUR 2010/412089-). En general se estima que en el ámbito de las obligaciones pecuniarias, como las que nos ocupan, la imposibilidad no puede alegarse como causa de liberación de la obligación contraída al tratarse de una obligación genérica (art. 1170.1º CC). El riesgo de la insolvencia del comprador no puede pesar sobre el vendedor (art. 1467 CC).

Son numerosas las sentencias que descartan imposibilidad sobrevenida como causa determinante de la extinción del contrato por denegación de la financiación solicitada o de la subrogación en el préstamo hipotecario (cfr SSAAPP de Murcia, de 7 de abril de 2011 -JUR 2011/186723-; La Rioja, de 9 de diciembre de 2011 -JUR 2011/3285- y 30 de abril de 2012 -JUR 2012/177955-, entre otras muchas).

No obstante, la imposibilidad sobrevenida, pese a su carácter restrictivo, parece que podría caber como recurso, operando como causa de extinción del contrato. Así resulta del tenor de alguna de las resoluciones judiciales mencionadas.

La citada sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Valencia, argumenta también la denegación de la resolución pretendida en el hecho de que los compradores no han probado de modo efectivo que no pudieran obtener financiación. Establece, no obstante, algunos medios de prueba posibles, que de haber sido introducidos en el proceso, podrían haber llevado a estimar la extinción por imposibilidad sobrevenida, liberando al comprador del pago del precio: acreditación de la situación de desempleo, estado económico, recursos de los compradores al tiempo de la firma y en el momento de denegación de la financiación, o prueba de haber acudido sin éxito a otras entidades bancarias en busca de financiación (argumento utilizado también por la ya citada SAP de Madrid, de 6 de febrero de 2012, que *a sensu contrario*

vendría a sugerir que “si el comprador hubiese agotado las posibilidades de acceder al préstamo que pretendía se podría liberar del pago del precio”²).

Se ha apuntado por algún autor³, aun reconociendo las dificultades que conlleva, la posibilidad de aplicación a estos supuestos de la doctrina de los contratos vinculados con base en la “unidad intencional” entre el contrato de compraventa y la cláusula de financiación, de modo que la no subrogación de la compradora en el préstamo hipotecario y la no eficacia de la financiación haría desaparecer la base del negocio de compraventa. El TS ha reconocido la existencia de contratos vinculados al margen de la Ley del crédito al consumo⁴, no obstante, resulta difícil sostener esta tesis en la mayor parte de los casos porque la cláusula subrogatoria no se contempla como un pacto de financiación sino como una mera opción de crédito para el comprador. Si se pactara o se estableciese legalmente, podría no existir obstáculo para que el vendedor asuma la obligación de financiación y vincule la eficacia del contrato de principal a esa financiación, aunque ésta dependiera de un tercero⁵. Entendemos, no obstante, que la aplicación de la doctrina de los contratos vinculados en los supuestos de denegación de la subrogación conlleva grandes dificultades, habida cuenta de la inexistencia en la mayoría de los casos de vínculo alguno entre el contrato de compraventa de la vivienda y contrato de financiación⁶.

Llegados a este punto nos cuestionamos si la tremenda crisis económica actual, como apuntábamos al principio, puede ser reconocida como factor excepcional e imprevisible de la base del negocio, que permita la aplicación a estos supuestos de la cláusula *rebus sic stantibus*.

3. Alteración sobrevenida de circunstancias: ¿eficacia de la cláusula *rebus sic stantibus*?

Nuestro Código Civil no resuelve el caso de que el cumplimiento de la obligación, sin ser imposible, resulte de una extraordinaria dificultad. Este tema está íntimamente ligado con el de la alteración de las circunstancias en base a las cuales, las partes llegaron a determinados pactos.

² ÁLVAREZ LATA.N. “La denegación a la compradora de la subrogación en el préstamo hipotecario ¿Constituye causa de resolución del contrato? –Notas con ocasión de la SAP de Madrid (Sección 19) de 6 de febrero de 2012”. www.revista.uclm.es/index.php/cesco. Pg 113.

³ ÁLVAREZ, cit. Pg 114. FERMÁNDEZ BENAVIDES. M. “El hecho de que los compradores no obtengan la financiación no justifica la resolución del contrato de compraventa de vivienda”. www.uclm.es/centro/cesco. Notas jurisprudenciales.

⁴ MARÍN LÓPEZ.M.J. “El Tribunal Supremo admite la existencia de contratos vinculados al margen de la Ley de Crédito al consumo (STS de 19 de febrero de 2010)”. www.uclm.es/centro/cesco.

⁵ ÁLVAREZ, cit. Pg114.

⁶ Téngase en cuenta también el artículo 26 LCCC, de acuerdo con el cual: “La eficacia de los contratos de consumo cuyo objeto sea la adquisición por parte de un consumidor de bienes o servicios en los que el consumidor y el proveedor hayan acordado que el pago del precio por parte del consumidor se financie total o parcialmente mediante un contrato de crédito, quedará condicionada a la efectiva obtención de ese crédito. Será nulo el pacto en el contrato de consumo por el que se obligue al consumidor a un pago al contado o a otras fórmulas de pago, para el caso de que no se obtenga el crédito previsto”.

Se suele distinguir entre la imposibilidad y la excesiva onerosidad sobrevenida para el deudor. A este último concepto se suele asimilar el de imposibilidad sobrevenida en sentido subjetivo por contraposición a la imposibilidad en sentido objetivo. La imposibilidad subjetiva se sujetaría a un doble parámetro: con carácter general al módulo del artículo 1104 CC, y con carácter concreto, a las determinadas circunstancias personales, temporales o sociales del obligado a la prestación. A pesar de la dificultad de distinguir entre ambas figuras, especialmente para los que admiten la categoría de la imposibilidad de carácter subjetivo se suele afirmar que el ámbito de la aplicación de la *cláusula rebus sic stantibus* se extiende a aquellos supuestos en los que la prestación no ha devenido completamente imposible sino más onerosa⁷.

Nuestra jurisprudencia ha aceptado la revisión de un contrato mediante la aplicación de la denominada cláusula *rebus sic stantibus* como remedio frente al desequilibrio sobrevenido de las prestaciones de las partes, bien, a través de la doctrina de la *excesiva onerosidad*, bien a través del recurso a la alteración de la base del negocio (cfr. SSTS de 9 de mayo de 1983 -RJ 1983/2678-; 17 de mayo de 1986 -RJ 1986/2725-; y 21 de febrero de 1990 -RJ 1990/707-). Con la aplicación de esta doctrina únicamente cabe la modificación tendente a compensar el desequilibrio y no la resolución o ineficacia del contrato⁸.

En España la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*, recuperada por la jurisprudencia del TS, tras la Guerra Civil ha sido objeto de una reconstrucción conceptual excesivamente rigurosa, tanto en los aspectos formales como de contenido⁹.

El TS es, con carácter general, muy restrictivo a la hora de aplicarla, exigiendo la concurrencia de rigurosos requisitos (cfr. SSTS de 1 de marzo de 2007 -RJ 2007/1618-; 27 de abril 2012 -RJ 2012/4714-; 1 de octubre de 2012 -RJ 2012/9024-; 8 de octubre de 2012 -RJ 2012/9026-; y 10 de diciembre de 2012 -RJ 2013/914-, entre otras muchas). A saber:

1. Que se haya producido una alteración extraordinaria de las circunstancias concurrentes en el momento de cumplir el contrato a respecto a las que fueron tenidas en cuenta en el momento de la perfección.
2. Que tales circunstancias hayan resultado imprevisibles¹⁰.

⁷ SÁNCHEZ MARTÍN. C. "La cláusula *rebus sic stantibus* en el ámbito de la contratación inmobiliaria. Aplicación a los supuestos de imposibilidad de financiación en la compraventa de viviendas. Comentario a la Sentencia dictada por el pleno de las Sala Primera el 17 de enero de 2013". *Diario La Ley*. Núm. 8077. 7 de mayo de 2013 (Sección Tribuna).Pg. 4.

⁸ VALLADARES RASCÓN. E. Y DÍEZ GARCÍA. H. "El incumplimiento de las obligaciones" en *Manual de Introducción al Derecho (Introducción al Derecho Civil Patrimonial)*. Pg. 137.

⁹ SALVADOR CODERCH. P. "Alteración de circunstancias en el artículo 1213 de la propuesta de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos". *Boletín del Ministerio de Justicia*. Núm. 2130. Abril 2011. Pg. 31.

¹⁰ GARCÍA ABURUZA.M.P. pone de relieve esta autora cómo en el campo inmobiliario resulta difícil hablar de imprevisibilidad en cuanto las oscilaciones y los cambios urbanísticos son consustanciales al mismo, siéndolo también el carácter cíclico de la economía. Destaca también cómo la actual crisis económica y las dificultades de acceso al crédito no pueden calificarse como circunstancias de carácter imprevisible,

3. Que se produzca una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes que rompa el equilibrio contractual.
4. Que no exista otro recurso para salvar o impedir el perjuicio.

La cláusula no está legalmente reconocida, habiendo llegado a calificarse como cláusula muy peligrosa, que debe admitirse cautelosamente, con la concurrencia inexcusable de los requisitos que acabamos de mencionar (cfr STS de 25 de enero de 2007 -RJ2007/592-). No obstante, cabría cuestionarse si la terrible crisis económica actual puede considerarse como un factor de alteración excepcional e imprevisible de la base del negocio, que permita su aplicación¹¹.

Sin llegar a aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, la STS de 17 de enero de 2013(RJ 2013/1819) tiene un aspecto llamativo: el reconocimiento, hasta ahora inédito en la jurisprudencia de la Sala 1ª del TS, de la posibilidad de aplicación de la misma a los supuestos de imposibilidad de obtener financiación por los compradores de inmuebles sobre la base de considerar que la actual crisis económica podría calificarse, en aquellos contratos que se hubiesen celebrado antes de la crisis, como una alteración extraordinaria de circunstancias que podría originar, unida a otros factores, una desproporción exorbitante en las prestaciones de las partes¹². La sentencia estima el recurso de casación interpuesto contra la SAP de Castellón, de 2 de junio de 2010. Ésta declaró probado que la denegación de la financiación con que los compradores contaban, fue un hecho constitutivo de imposibilidad sobrevenida no imputable a aquéllos. Consideró así mismo que al supuesto litigioso eran de aplicación dos hechos notorios no necesitados de prueba: la existencia de una gravísima crisis económica y el importante incremento de las exigencias de las entidades bancarias para conceder el crédito. Con base en estos argumentos estimó la resolución contractual y la restitución del contrato al momento previo al contrato con base en el artículo 1303 CC.

El TS, reconoce la gravedad de la crisis y que la profunda recesión económica puede calificarse como una alteración extraordinaria de las circunstancias. No obstante, establece "...Que la regla *rebus sic stantibus* pueda aplicarse a determinados casos de imposibilidad de financiación absolutamente imprevisible al tiempo de perfeccionarse la compraventa de una vivienda no significa que la crisis económica, por sí sola, permita al comprador desistir del contrato, pues en tal caso, se produciría un manifiesto desequilibrio en contra del vendedor, se propiciarían los incumplimientos meramente oportunistas...y, en definitiva, se desvirtuaría el verdadero sentido de una determinada solución jurídica hasta el punto de convertirla en un incentivo para el incumplimiento".

En consecuencia, la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*, según el TS, no puede fundarse en el sólo hecho de la crisis y las consecuentes dificultades

hablándose desde hace tiempo del estallido de la burbuja inmobiliaria (Vid. "Ejecución hipotecaria y dación en pago y cláusula Rebus Sic Stantibus". Aranzadi Doctrinal. Núm, 6/2012. Pgs. 3-4.

¹¹ AGÜERA.S. La cláusula "rebus sic stantibus", ¿una posible solución para aquellos que no pueden cumplir con sus obligaciones contractuales?. www.diariojuridico.com. Obtenido el 29 de junio de 2013.

¹² SÁNCHEZ, cit. Pg. 1.

de financiación, debiéndose valorar un conjunto de factores, necesitados de la correspondiente prueba: destino de la casa comprada a vivienda habitual, o, por el contrario, a segunda residencia, o a su venta antes o después del otorgamiento de la escritura pública; la asignación contractual del riesgo de no obtener financiación y grado de colaboración prometido por el vendedor para obtenerla; la situación económica del comprador al tiempo de la perfección del contrato y al tiempo de tener que pagar el precio pendiente; el grado real de imposibilidad de financiación y sus causas concretas añadidas a la crisis general; posibilidades que el vendedor ofrece para renegociar las condiciones de pago con el fin de mantener el contrato como alternativa preferible a su ineficacia. Tales factores, no introducidos de forma tasada, pretenden, sin duda, alejar todo atisbo de inseguridad jurídica.

El rigor del TS pretende también evitar alegaciones escasamente fundadas de la cláusula *rebus sic stantibus*, que se ha llegado a usar como un comodín, como una pretensión de defecto para el caso en que las pretensiones principalmente ejercitadas no resulten admitidas o como complemento a ellas¹³. En cualquier caso, no puede perderse de vista que la formulación de la doctrina tradicional sobre la misma, inalterada desde hace más de cincuenta años, ha dificultado a abogados y tribunales la de por sí ardua tarea de evaluar *ex ante* su aplicabilidad, urgiendo su revisión y reformulación¹⁴.

Llegados a este punto considero precisa siquiera una breve referencia al artículo 1213 del Anteproyecto de Ley de Modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos. En él se configura la regla *rebus sic stantibus* con el siguiente contenido:

“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 por 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”.

Se continúa hablando de alteración o cambio extraordinario de circunstancias. Dicho cambio ha de producirse durante la ejecución del contrato y ha de ser imprevisible. Para que el cambio de circunstancias sea previsible es preciso que concurren datos empíricos relevantes en el momento de la celebración del contrato que puedan conducir a esa alteración. Ha desaparecido la exigencia de radical imprevisibilidad que se proyectaba no solo sobre el cambio de

¹³ SALVADOR, cit. Pg. 31.

¹⁴ SALVADOR, cit. Pg 20.

circunstancias sino, además, sobre sus consecuencias. Resulta preciso que la ejecución se haya hecho excesivamente onerosa para una de las partes o se haya frustrado el fin del contrato. No se habla ya de "desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de prestaciones".

El segundo apartado otorga preferencia a la petición de revisión sobre la resolución del contrato, que se establece con carácter subsidiario.

El precepto transcrito podrá o no llegar a ver la luz, pero pone clarísimamente de relieve que resulta necesario conseguir adecuación entre la nueva problemática derivada de la terrible crisis económica y los preceptos legales, para lo cual el único camino seguro es acoger legislativamente la vía de la revisibilidad de los contratos por alteración de circunstancias¹⁵.

¹⁵ ALBALADEJO GARCÍA .M. *Derecho civil. II Derecho de Obligaciones. Volumen primero. La obligación y el contrato en general*. Barcelona 1989. Pg. 486.