



Roj: **STS 1698/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:1698**

Id Cendoj: **28079110012015100205**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/02/2015**

Nº de Recurso: **282/2013**

Nº de Resolución: **64/2015**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP VI 708/2012,**  
**STS 1698/2015**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veinticuatro de Febrero de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 544/2012 por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Vitoria, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 795/2011, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Vitoria, cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por el procurador don José Ignacio Beltrán Arteché en nombre y representación de la mercantil "RIOCEREZO GREEN, S.L.", compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don José L. Torrijos León en calidad de recurrente y la procuradora doña Elena Puig Turégano en calidad de recurrida, en nombre y representación de nombre y representación de doña Gregoria, don Cecilio y doña Petra en calidad de recurridos.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La procuradora doña Soledad Carranceja Díaz, en nombre y representación de doña Gregoria, doña Petra y don Cecilio interpuso demanda de juicio ordinario, contra la mercantil "RIOCEREZO GREEN, Sociedad Limitada" y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado: "*... para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria que se dictare, al amparo de lo establecido en el artículo 721, 730.1 y ss, de la LEC, instamos la adopción de la medida cautelar que seguidamente se concretará*". Y tras alegar los hechos que estimó de aplicación, terminaba suplicando, "*...que sin previa audiencia de la demandada y con ofrecimiento de caución suficiente, la del embargo preventivo de las fincas relacionadas anteriormente, anteriormente, con todo lo demás que proceda*".

**SEGUNDO** .- El procurador don José Ignacio Beltrán, en nombre y representación de "RIOCEREZO GREEN, S.L.", contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: "...a) La desestimación de la demanda de cumplimiento, de conformidad con lo alegado en el presente escrito, en su totalidad.

b) La expresa imposición de costas a la parte actora.

En el mismo escrito formuló demanda reconventional, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando: "*... se dicte sentencia en la que, además de la desestimación de la demanda principal formulada por DOÑA Gregoria, DON Cecilio Y DOÑA Petra, en la condición indicada en el cuerpo de la demanda principal, se estime la presente RECONVENCIÓN, acordando que: a) El precio del*



*contrato de compraventa se modere, minorándose su cuantía en un 50% del inicialmente pactado o, en su caso en la cuantía que resulte de la prueba pericial.*

*b) La obligación de Riocerezo Green, S.L. consiste en pagar a los demandantes reconvenidos el precio anteriormente indicado en la letra anterior.*

*c) Todo ello con expresa condena en costas a los demandantes reconvenidos".*

La procuradora doña Soledad Carranceja Díez en nombre y representación de doña Gregoria , doña Petra y don Cecilio , contestó a la demanda reconvenicional alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando se dicte sentencia: "... por la que estimando la demanda principal y desestimando reconvenición, se condene a la mercantil demandada a las pretensiones postuladas en el suplico del escrito de demanda y se absuelva a mis mandantes, doña Gregoria , doña Petra y don Cecilio de las pretensiones deducidas contra ellos en el suplico de la demanda reconvenicional, todo ello con imposición de las costas causadas en este procedimiento a la parte demandada reconviniente, con todo lo demás que proceda".

**TERCERO** .- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Vitoria, dictó sentencia con fecha 16 de abril de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue : **FALLO:** "...Que, estimando parcialmente tanto la demanda interpuesta por doña Gregoria , don Cecilio y doña Petra , representados por la Procuradora señora Carranceja Díez, y la reconvenición planteada por la mercantil RIOCEREZO GREEN S.L., representada por el Procurador señor Beltrán Arteché, debo condenar, y condeno, a la demandada, RIOCEREZO GREEN S.L. a abonar a los actores la cantidad de **324.114,51** euros, que es efecto de la reducción del precio pactado por circunstancias excepcionales sobrevenidas con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa de 13 de diciembre del 2006, y que éstos se repartirán conforme a su participación en los créditos que han sido objeto de su demanda en base a sus respectivas posiciones jurídicas en el reparto hereditario.

*Dicha cantidad devengará los intereses calculados conforme al Fundamento Quinto de esta sentencia.*

*Todo ello, sin condenar a ninguno de los litigantes al pago de las costas procesales de esta primera instancia.*

*Respecto de las medidas cautelares adoptadas por auto de 17 de junio del 2011, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 744.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se concede a las partes el término común de diez días para alegar lo que estimen conveniente sobre su alzamiento, mantenimiento o modificación".*

**CUARTO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de doña Gregoria y otros, la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Vitoria, dictó sentencia con fecha 16 de diciembre de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS:** "...Que en relación al recurso de apelación interpuesto por doña Gregoria , Da. Petra y D. Cecilio , representados por la Procuradora Sra. Carranceja, y a la impugnación formulada por Riocerezo Green, S.L., representada por el Procurador Sr. Beltrán, frente a la sentencia dictada, con fecha 16 de abril de 2012, por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de esta ciudad en el Juicio Ordinario seguido ante el mismo con el número 795/11, del que este Rollo dimana, debemos revocar y revocamos la misma en el sentido de, estimando la demanda y desestimando la demanda reconvenicional, condenar a Riocerezo Green, S.L. a abonar a doña Gregoria , doña Petra y don Cecilio la cantidad de 936.772,69 euros, más el interés previsto en el artículo 1.108 del Código Civil desde el día 21 de mayo de 2010 y el interés por mora procesal establecido en el artículo 576 de la LEC . desde la fecha de la sentencia apelada respecto a la cantidad en la misma reconocida a favor de los actores y a cargo de la demandada y desde la fecha de la presente sentencia respecto al resto, imponiendo las costas de la primera instancia a la demandada-reconviniente, y todo ello imponiendo las costas correspondientes a la impugnación a la parte impugnante y sin verificar especial pronunciamiento sobre las relativas al recurso de apelación".

**QUINTO** .- Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de RIOCEREZO GREEN, S.L. con apoyo en los siguientes MOTIVOS :

Primero.- Infracción del artículo 1504 CC en relación con el artículo 1124 CC .

Segundo.- Infracción artículo 1258 CC .

Tercero.- Infracción del artículo 1258 CC .

Cuarto.- Infracción del artículo 1281 CC .

Quinto.- Infracción doctrina jurisprudencial sobre interpretación de los contratos.

**SEXTO** .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 29 de octubre de 2013 se acordó admitir los motivos segundo y tercero del recurso de casación, inadmitiendo los motivos primero, cuarto y quinto del mismo recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran



su oposición en el plazo de veinte días. Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Elena Puig Turégano, en nombre y representación de doña Gregoria , don Cecilio y doña Petra presentó escrito de impugnación al mismo.

**SÉPTIMO** .- Habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para la misma el día 29 de enero del 2015, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- 1.** El presente caso, relativo a un contrato de compraventa de fincas rústicas, de 13 de diciembre de 2006, plantea, como cuestión de fondo, la posible aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus** dado que dicha compraventa tuvo por base negocial las expectativas de desarrollo urbanístico de la zona, que se vieron alteradas por el rigor de la crisis económica de 2008 y la consecuente caída del valor de los bienes inmuebles; todo ello, con relación al fundamento de aplicación que el artículo 1258 del Código Civil otorga a la citada figura.

**2.** En síntesis, el presente recurso de casación dimana de un procedimiento ordinario interpuesto por doña Gregoria e hijos contra la ahora recurrente, Riocerezo Green, S.L. en el que los vendedores solicitaban el cumplimiento de un contrato de compraventa celebrado entre ambas partes, con fundamento en el art. 1124 del CC , reclaman el pago del precio. La parte demandada oponía como pieza base de su defensa que el contrato estaba resuelto, siendo aplicable la doctrina de los actos propios y la cláusula **rebus sic stantibus** por alteración sobrevenida de las circunstancias. En sede reconvenicional interesaba que, en aplicación de la misma doctrina, se moderase el precio pactado, reduciéndolo al 50% o en su caso en la cuantía que resultase de la prueba pericial sobre el valor de mercado actual de los mismos, declarando la obligación de la compradora de pagar solo ese importe.

La primera instancia declaró probado que la demandada había incumplido su obligación de pago, por lo que los demandantes estaban legitimados para instar la resolución del contrato o su cumplimiento. Se entendió que la carta de 12 de mayo de 2010 no era un requerimiento resolutorio a la compradora para que se aviniese a tener por resuelto el contrato, sino un requerimiento de pago de la cantidad debida que abre paso a una negociación posterior sobre fraccionamiento de pago del precio debido, insistiendo los vendedores en el cumplimiento del contrato, por lo que se estimó la acción de cumplimiento interesada. Por otro lado y, en lo que se refiere a la aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus**, alegada en la reconvenición con la finalidad de obtener una reducción parcial del precio pactado, el juzgado, tras analizar la prueba practicada, estimó que las circunstancias concurrentes a finales de 2006 eran difícilmente previsibles, pues si bien era posible que la burbuja inmobiliaria estallase, en modo alguno con la rapidez y violencia en que lo hizo, dándose pues un acontecimiento imprevisto que se encontraba fuera de la evolución normal del contrato y que altera notablemente las condiciones económicas previstas al momento de contratar. De ahí que si no cabe la resolución del contrato por modificación de las circunstancias tenidas en cuenta al celebrarlo, si cabe reducir el precio a aquel que los peritos entendieron era el procedente cuando se consolidó la situación registral y dejó de ser eficaz la condición suspensiva. En consecuencia, estimó parcialmente la demanda y la reconvenición y condenó a la demandada a abonar a los actores la suma de 324.114,51 euros, efecto de la reducción del precio pactado por circunstancias excepcionales sobrevenidas con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa.

La sentencia de la Audiencia estimó el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, no acogió la impugnación de la parte demandada y revocó la sentencia de primera instancia, en el sentido de estimar la demanda y desestimar la reconvenición condenando a la demandada a abonar a la actora la cantidad de 936.772,69 euros más intereses y costas. Se fundó en síntesis en que la carta de 12 de mayo de 2010 no podía considerarse que contenía un requerimiento resolutorio atendiendo a sus propios términos que difieren de las características que, según la jurisprudencia del TS, debía tener el requerimiento a que se refiere el art. 1504 del CC . Añadió que, aún no admitiendo lo anterior, en el caso de autos se produjo un abandono de la vía de la resolución contractual y el inicio de la vía del cumplimiento como lo revelan los documentos núms. 9 y 11 aportados con la demanda. En cuanto a la aplicabilidad de la cláusula **rebus sic stantibus**, por la bajada del valor de las fincas transmitidas entre el año 2006 y el año 2009, estima que tal circunstancia no constituye una alteración extraordinaria e imprevista que afecte a la base del negocio, sino que se trata de un mero riesgo.

**Recurso de casación.**

**Contrato de compraventa de fincas rústicas para su posterior desarrollo urbanístico. Cláusula **rebus sic stantibus**: caracterización de la figura y régimen jurídico aplicable. Naturaleza del contrato, base negocial**



**y asignación del riesgo derivado. Crisis económica, fluctuaciones del mercado inmobiliario y riesgo empresarial. Doctrina jurisprudencial aplicable.**

**SEGUNDO.- 1.** La parte recurrente interpuso recurso de casación al amparo del ordinal 2º del artículo 477.2 de la LEC . Señaló como infringido el artículo 1504 en relación con los arts. 1124 , 1258 y 1281 del Código Civil .

El escrito de interposición del recurso de casación se dividió en cinco motivos: En el *primero* de ellos por infracción del artículo 1504 del Código Civil en relación con el art. 1124 del mismo texto legal , se alega que el requerimiento efectuado reúne los requisitos para desplegar su eficacia resolutoria ya que en el se expresa la intención de dar por resuelto el contrato, fue recibido por el comprador que además nunca se opuso, contiene una intimación referida no al pago del precio sino a que se allane el comprador a la resolución y no queda sin efecto porque se conceda un término de gracia para el pago. Añade que los documentos 9 y 11 de la demanda en los que se basa la sentencia recurrida para determinar que se abandonó la vía de la resolución contractual y se dio inicio a la del cumplimiento fueron elaborados unilateralmente por la parte contraria mucho después de haber requerido de resolución y de transcurrir el plazo de cortesía dado. Por tanto, concluye que al estar resuelto el contrato con base en el requerimiento efectuado no puede pretenderse ejercitar una acción de cumplimiento porque la parte demandante ya hizo uso de la facultad de resolución ex lege.

En el *motivo segundo* se invoca la infracción del art. 1258 del CC y por ende de la aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus** en tanto en cuanto la sentencia recurrida no aplica al caso esta cláusula, siendo plenamente aplicable ya que la grave crisis económica que sufre España era una circunstancia extraordinaria e imprevisible en el sector de la construcción. En el *motivo tercero* se reitera la infracción de art. 1258 del CC por inaplicación de las normas de integración contractual en el contenidas: principios de buena fe contractual, justo equilibrio de las prestaciones y equidad y en el se denuncia la falta de integración judicial del contrato con tales principios para restablecer el equilibrio de las obligaciones suscritas dada la desproporción entre el precio pactado y el valor real de los bienes que se obtienen por ese precio.

En el *motivo cuarto* se invoca la infracción del art. 1281 del CC ya que, según se expone la sentencia recurrida, no atiende a la literalidad de lo manifestado en el documento n.º 6 de la demanda al obviar que en el mismo se dice que el requerimiento se efectúa al amparo del art. 1504 del CC , debiendo entenderse resuelto el contrato.

En el *motivo quinto* , se alega la infracción de la doctrina jurisprudencial sobre la interpretación de los contratos y sus elementos, ya que la sentencia recurrida basándose únicamente en la prueba de presunciones afirma la inexistencia de circunstancias que permitan la quiebra del art. 1258 del CC en relación con la aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus**, llegando a conclusiones irracionales y absurdas con absoluto desprecio de las pruebas existentes que acreditan el carácter sobrevenido e imprevisible del estallido de la burbuja inmobiliaria.

**2.** Los motivos primero, cuarto y quinto del recurso fueron objeto de inadmisión por falta de respeto a la valoración de la prueba efectuada en la sentencia recurrida ( artículo 483.2.2º en relación con el artículo 477.1 LEC ).

**3.** Ambas partes solicitaron vista oral que fue celebrada el día 29 de enero de 2015.

**4.** En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expresa, los motivos segundo y tercero del recurso interpuesto deben ser desestimados.

**5. La cláusula rebus sic stantibus. Caracterización de la figura y régimen jurídico. Doctrina jurisprudencial aplicable.**

Planteadas la cuestión de fondo en torno a la aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus** debe señalarse que, recientemente, esta Sala ha profundizado en la moderna configuración que presenta esta figura en la actualidad delimitando la doctrina jurisprudencial aplicable en las sentencias de 30 de junio de 2014, núm. 333/2014 y 15 de octubre de 2014, núm. 591/2014 . En esta línea, y dentro del necesario ajuste o adaptación de las instituciones o figuras jurídicas a la realidad social del momento, así como al desenvolvimiento doctrinal consustancial al ámbito jurídico, las citadas sentencias ya establecen una configuración plenamente normalizada de la cláusula **rebus sic stantibus**, en donde su prudente aplicación deriva de la exigencia de su específico y diferenciado fundamento técnico y de su concreción funcional en el marco de la eficacia causal del contrato.

En todo caso, y dada la necesaria referencia de este contexto jurisprudencial se transcribe, a tales efectos, lo declarado en el marco de aplicación de la anterior sentencia citada de 30 de junio de 2014 , particularmente lo señalado en su fundamento de derecho segundo apartados 5 y 7: "[ Concreción funcional y aplicativa de la figura.

**5. Criterios básicos de la delimitación: fundamento causal, base del negocio y asignación contractual del riesgo derivado .**



Con carácter general, establecido el nexo entre el plano causal del contrato y la tipicidad contractual de la cláusula, la valoración de la incidencia que determina la mutación o el cambio de circunstancias, es decir, la posible alteración causal del contrato, se realiza de un modo objetivado mediante el recurso concorde de dos criterios de concreción de dicha tipicidad. Con el primero, a través de la doctrina de la base del negocio, se contrasta principalmente el alcance de dicha mutación o cambio respecto del sentido o finalidad del contrato y de la conmutatividad o equilibrio prestacional del mismo. De esta forma, el contraste de la denominada base objetiva del negocio nos permite concluir que la mutación o cambio de circunstancias determina la desaparición de la base del negocio cuando:

- La finalidad económica primordial del contrato, ya expresamente prevista, o bien derivada de la naturaleza o sentido del mismo, se frustra o se torna inalcanzable.
- La conmutatividad del contrato, expresada en la equivalencia o proporción entre las prestaciones, desaparece prácticamente o se destruye, de suerte que no puede hablarse ya del juego entre prestación y contraprestación.

Complementariamente, el contraste de la denominada base subjetiva del negocio nos permite llegar a idéntica conclusión en aquellos supuestos en donde la finalidad, económica del negocio para una de las partes, no expresamente reflejada, pero conocida y no rechazada por la otra, se frustra o deviene inalcanzable tras la mutación o cambio operado.

La aplicación de la teoría de la base del negocio como cauce interpretativo a estos efectos ha sido resaltada por la reciente jurisprudencia de esta Sala, entre Otras, SSTS 20 de febrero de 2012 ( núm. 1887, 2008), 20 de noviembre de 2012 ( núm. 674, 2012), 25 de marzo de 2013 ( núm. 165, 2013), 26 de abril de 2012 (núm. 309, 2013 ), y 11 de noviembre de 2013 (núm. 638/2013 ).

Por su parte, el otro criterio concorde a esta función delimitadora de la tipicidad contractual en la aplicación de esta figura viene representado por el aleas o marco de riesgo establecido o derivado del negocio, el denominado "riesgo normal del contrato". En este sentido, el contraste se realiza entre la mutación o cambio de circunstancias y su imbricación o adscripción con los riesgos asignados al cumplimiento del contrato ya por su expresa previsión, o bien por su yinculación con los riesgos propios que se deriven de la naturaleza y sentido de la relación obligatoria contemplada en el contrato, de forma que para la aplicación de la figura el cambio o mutación, configurado como riesgo, debe quedar excluido del "riesgo normal" inherente o derivado del contrato.

En suma, estos criterios de tipicidad nos responden, en una primera instancia o contraste, a las preguntas básicas que plantea la posible atención jurídica a todo cambio de circunstancias o de condiciones, si dicho cambio tiene entidad suficiente, esto es, altera el estado de las cosas de un modo relevante, y si dichas alteración debe tener consecuencias para las partes implicadas.

#### 7. Cambio de circunstancias: crisis económica y excesiva onerosidad.

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 prudente aplicación de la figura.

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 abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido. No obstante, reconocida su relevancia como hecho impulsor del cambio o mutación del contexto económico, la aplicación de la cláusula **rebus** no se produce de forma generalizada ni de un modo automático pues como señalan ambas Sentencias, y aquí se ha reiterado, resulta necesario examinar que el cambio operado comporte una significación jurídica digna de atención, en los casos planteados, esto es, que la crisis económica constituya en estos casos un presupuesto previo, justificativo del cambio operado no significa que no deba entrarse a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate; de ahí, que ambas Sentencias destaquen que la crisis económica, como hecho ciertamente notorio, no pueda constituir por ella sola el fundamento de aplicación de la cláusula **rebus** máxime; como resulta de los supuestos de hecho de las Sentencias citadas, cuando confundiendo la tipicidad contractual de la figura se pretende su aplicación por la vía errónea de la imposibilidad sobrevinida de la prestación (1182 a 1184 del Código Civil).



*En relación a la excesiva onerosidad hay que señalar que su incidencia debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado. Este hecho se produce cuando la excesiva onerosidad operada por dicho cambio resulte determinante tanto para la frustración de la finalidad económica del contrato (viabilidad del mismo), como cuando representa una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato). En este caso, las hipótesis son básicamente dos; que la excesiva onerosidad refleje un substancial incremento del coste de la prestación, o bien, en sentido contrario, que la excesiva onerosidad represente una disminución o envilecimiento del valor de la contraprestación recibida. En este contexto, y dentro de la fundamentación objetiva y de tipicidad contractual señalada, pueden extraerse las siguientes consideraciones de carácter general:*

*A) La base económica del contrato, como parámetro de la relevancia del cambio, esto es, de la excesiva onerosidad, permite que en el tratamiento de la relación de equivalencia sea tomada en cuenta la actividad económica o de explotación de la sociedad o empresario que deba realizar la prestación comprometida.*

*B) Desde esta perspectiva parece razonable apreciar la excesiva onerosidad en el incremento de los costes de preparación y ejecución de la prestación en aquellos supuestos en donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, lleve a un resultado reiterado de pérdidas (imposibilidad económica) o a la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta del carácter retributivo de la prestación).*

*C) En ambos casos, por mor de la tipicidad contractual de la figura, el resultado negativo debe desprenderse de la relación económica que se derive del contrato en cuestión, sin que quepa su configuración respecto de otros parámetros más amplios de valoración económica: balance general o de cierre de cada ejercicio de la empresa, relación de grupos empresariales, actividades económicas diversas, etc.]”*

## **6. La buena fe como fuente de integración del contrato ( artículo 1258 del Código Civil ) y régimen de aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus**. Delimitación de conceptos.**

Aunque, con carácter general, suele ser habitual configurar el fundamento de aplicación de la cláusula **rebus** en consideración al principio de buena fe contractual del artículo 1258 del Código Civil , no obstante, conforme al desarrollo de la doctrina jurisprudencial expuesta, y en atención a la formulación que presentan los motivos planteados, conviene que se precise su distinta delimitación funcional respecto del marco de aplicación de la citada cláusula.

En este sentido, interesa resaltar que el principio de buena fe contractual que contempla el artículo 1258 del CC , cumple una clara función como fuente de integración del contrato celebrado que, más allá de la reglamentación dispuesta por la autonomía negocial de las partes contratantes, constituye un criterio de determinación del alcance que deba presentar, en su caso, la ejecución o cumplimiento de las respectivas prestaciones de acuerdo a una conducta diligente, no abusiva y razonable de los contratantes.

Sin embargo, y en un sentido diverso a este marco de integración del contrato, la aplicación del principio de buena fe como fundamento de la cláusula **rebus sic stantibus**, junto con el citado principio de conmutabilidad, constituyen una plasmación de las directrices de orden público económico dirigida a valorar la incidencia de la alteración producida en la base del negocio que informó el contrato, como expresión de la conmutabilidad o razón económica del equilibrio contractual del mismo. De modo que, su función, fuera del estricto plano de la delimitación del alcance prestacional que deba ser observado, se centra en el ámbito de la eficacia derivada del propio contrato, bien modificando provisionalmente el vínculo obligacional, o bien, determinando su resolución.

No se trata, por tanto, de un enfoque dirigido estrictamente a plantear la interpretación del contrato ( artículo 1281 y siguientes del Código Civil ), ni la integración objetiva del mismo (artículo 1258), sino a ponderar su eficacia resultante tras la alteración sobrevenida de las circunstancias que conformaron la base negocial sobre la que se asentó la iniciación y el mantenimiento de la relación contractual llevada a cabo.

## **7. Aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta al caso enjuiciado.**

La aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta, llevada al supuesto de enjuiciamiento, comporta realizar las siguientes precisiones que conducen a la desestimación de los motivos planteados; cuyo examen se realiza conjuntamente en orden a la mejor comprensión del fundamento técnico que justifica la señalada desestimación de los mismos.

Así, en primer lugar, debe señalarse que aunque la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala haya resaltado el cambio progresivo en la configuración tradicional de esta figura, particularmente instalada en un marco de aplicación sumamente restrictivo y excepcional, por una caracterización más flexible y adecuada a su naturaleza, no por ello se ha prescindido de su prudente y moderada aplicación derivada tanto de la exigencia



de su específico y diferenciado fundamento técnico, como de su necesaria concreción funcional en el marco de la eficacia causal del contrato.

En segundo lugar, y consecuentemente con lo anteriormente indicado, hay que puntualizar que la concreción funcional y aplicativa de la cláusula **rebus** se realiza, de un modo objetivado, en atención, principalmente, a la incidencia o alcance que presente el cambio de circunstancias respecto de la asignación contractual del riesgo derivado y del mantenimiento de la base del negocio.

Pues bien, en el presente caso, y en relación a la asignación contractual del riesgo derivado, no puede estimarse, en contra de lo alegado por la parte recurrente que, pese a que la parte vendedora conociera la finalidad urbanizadora que impulsaba la celebración del contrato, la posible fluctuación posterior del valor de mercado, ya al alza o a la baja, que podía afectar a las fincas objeto de la venta quedase excluida del riesgo normal e inherente que debía asumir la parte compradora, conforme a la naturaleza y el contenido negocial del contrato celebrado. En efecto, así se desprende de la interpretación del marco contractual llevado a cabo, esto es, tanto del contrato privado de opción de compra, de 31 de agosto de 2006, como de la escritura pública de compraventa de 13 de diciembre del mismo año, en donde las expectativas de desarrollo urbanístico de las fincas objeto de transmisión, en sus diversas manifestaciones típicas al respecto, bien en relación a un determinado volumen de aprovechamiento urbanístico ( STS de 20 de noviembre de 2012, núm. 674/2012 ), o bien en relación con una determinada obligación o autorización administrativa a cargo de la parte vendedora ( STS de 13 de junio de 2014, núm. 299/2014 ), fuesen configuradas como un elemento o condición básica del contrato, de modo que el precio de venta se concretó en atención a la extensión o superficie de las meritadas fincas y al aprovechamiento urbanístico que pudiera resultar ( STS de 14 de noviembre de 2012, núm. 658/2012 ), sin mayor especificación al respecto, con lo que la fluctuación del valor de mercado de estos bienes inmuebles constituye un claro riesgo que asume la parte compradora y que se sitúa, además, en el ámbito profesional de su actividad como empresa dedicada al sector inmobiliario. Sin que el hecho, por otra parte, de que se hubiese aplazado la obligación de pagar el resto del precio pendiente al momento de que se regularizase la titularidad de la propiedad de los vendedores en el Registro de la propiedad, fuera de su específico contexto de configuración condicional del contrato, tenga incidencia alguna en la modificación del riesgo asignado o en el objeto del contrato celebrado.

En parecidos términos, nos debemos pronunciar en el examen central de la posible alteración de la base negocial del contrato, especialmente de la ruptura de la base económica del mismo, con la consiguiente excesiva onerosidad para la parte contractual afectada por el cambio de circunstancias.

En este sentido, y conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, interesa resaltar que la consideración, por esta Sala, del carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula **rebus sic stantibus** a partir de dicho periodo, sino que es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate.

Pues bien, en el presente caso, tal y como sustenta la parte recurrida, no puede estimarse que la citada crisis económica, fuera de su consideración general, determinarse la quiebra de la base económica de la relación contractual llevada a cabo, ni comportara una injustificada excesiva onerosidad para la parte compradora. Así, en el primer aspecto indicado, debe precisarse que si bien el contexto de crisis económica señalado ha podido incidir en un retraso de la ejecución del propósito urbanizador de la parte compradora, no obstante, no ha resultado determinante para la frustración de la base negocial del contrato (viabilidad del proceso de urbanización), pues las expectativas del aprovechamiento urbanístico resultante que se derive de las fincas adquiridas y, con ello, la inversión estratégica de la mercantil adquirente, permanecen inalteradas, con la natural dependencia que presenten los flujos u oscilaciones del mercado inmobiliario, al ser incluidas en un área de expansión urbanística de la ciudad de Burgos, Sector S-27 "Ciudad del Ave".

Del mismo modo nos debemos pronunciar, en relación a la pretendida excesiva onerosidad de la prestación derivada del cambio de circunstancias provocado por la citada crisis económica, bien en atención a un incremento sustancial del coste de la prestación, o bien, referida a una significativa disminución o envilecimiento del valor de la contraprestación recibida. Así, en el primer aspecto indicado, la parte recurrente nada ha acreditado acerca del nexo o relación causal de la crisis económica respecto de un significativo incremento del coste de la prestación, especialmente con relación a las circunstancias y condiciones de financiación para el pago del precio, bien respecto de la restricción de la misma, o bien de su respectivo encarecimiento. Extremos, cuya incidencia tampoco se acredita respecto de la actividad del grupo empresarial, sin constatación de una incidencia de un resultado de pérdidas económicas, o de una completa desaparición de cualquier margen de beneficio. Sin perjuicio, todo ello, de la adecuación del precio objeto del contrato acorde con el precio medio de adquisición de las fincas enclavadas en dicho sector estratégico de desarrollo urbanístico de la ciudad de Burgos.



En parecidos términos, respecto del segundo aspecto indicado de la excesiva onerosidad, en donde la viabilidad del desarrollo urbanístico de la zona impide que se constate, de presente, el envejecimiento del valor de la contraprestación recibida que, conforme a su configuración como riesgo empresarial, dependerá del contexto económico que acompañe al desarrollo urbanístico, pleno y definitivo, que se realice de este sector estratégico de la ciudad.

**TERCERO** .- Desestimación del recurso y costas.

1. La desestimación de los motivos planteados comporta la desestimación del recurso de casación interpuesto.
2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 en relación con el artículo 394 LEC , procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

#### **FALLAMOS**

1. No ha lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la mercantil "Riocerezo Green, S.L." contra la sentencia dictada, con fecha 17 de diciembre de 2012, por la Audiencia Provincial de Álava, Sección 1ª, en el rollo de apelación nº 544/2012 .
2. No ha lugar a casar por los motivos fundamentados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.
3. Imponemos las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Ignacio Sancho Gargallo, Francisco Javier Orduña Moreno. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.