



AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1 SORIA

SENTENCIA: 00158/2022

AUDIENCIA PROVINCIAL DE SORIA

Modelo: N10250

AGUIRRE, 3

Teléfono: 975.21.16.78 **Fax:** 975.22.66.02

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MLG

N.I.G. 42173 41 1 2020 0000838

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000135 /2022

Juzgado de procedencia: JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.2 de SORIA

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000206 /2020

Recurrente: JOSE

Procurador:

Abogado:

Recurrido: SCL VALLE DE ODIETA

Procurador:

Abogado:

SENTENCIA CIVIL Nº 158/2022

Tribunal

Magistrados/as:

D. José Manuel Sanchez Siscart (Presidente)

D^a María Belén Pérez-Flecha Díaz

D. Rafael María Carnicero Giménez de Azcárate

=====

En Soria, a tres de mayo de dos mil veintidós.

Esta Audiencia Provincial de Soria, ha visto el recurso de apelación civil arriba indicado, dimanante de los Autos de Procedimiento Ordinario Nº 206/2020, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Soria, siendo partes:

Como apelantes y demandados D. JOSE xxxxxxxxxxxxxx

representados por la Procuradora Sra. xxxxxx, y asistidos por el Letrado Sr. Pajares Echevarría.

Y como apelado y demandante VALLE DE ODIETA S.C.L., representado por la Procuradora Sra. xxxxxxxx y asistido por la Letrada Sra. Ruiz Ruiz.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de instancia se dictó sentencia en los referidos autos, cuyo fallo, literalmente copiado dice así:

“Se estima la demanda presentada por la Procuradora xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, en nombre y representación de Don Alberto xxxxxxxxxxxx xxxxxx, actuando como Apoderado y Presidente del Consejo Rector de la Sociedad Cooperativa Limitada Valle de Odieta, contra Don José xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

representados por la Procuradora, Doña xxx,

ACORDANDO:

PRIMERO.- La modificación de cláusulas solicitadas en los siguientes términos:

1.-MODIFICACION de la cláusula SEGUNDA que quedaría redactada en los siguientes términos: “El precio alzado y global de esta compraventa es de DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS (223.287,00 €) de cuya suma:

a) Valle de Odieta se compromete a pagar a Dña. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx otro 10% del precio total de la compraventa, por importe de 22.328,70 euros en el momento de la firma del presente documento, mediante cheque bancario y que unido al 10% ya pagado el 22 de marzo de 2017, completa el 20% del precio total.

b) Y el resto el 80% de la cantidad total, es decir la cantidad de CIENTO SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON SESENTA CENTIMOS (178.629,60 euros), queda aplazada y será satisfecha por la parte compradora a los vendedores, sin interés, en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de la concesión de la licencia de obras del Ayuntamiento de Noviercas para la ejecución del proyecto de la vaquería, y en todo caso el día 30 de septiembre de 2022 como fecha máxima.

2.- MODIFICACION Cláusula CUARTA.- Indemnización de daños y Perjuicios. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los señores comparecientes pactan expresamente, que en el caso de que la venta quede resuelta, la cantidad de 44.657,40 euros, 20% del precio total, ya pagada por VALLE DE ODIETA SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA, que deberá ser depositada en un establecimiento bancario o Caja Oficial conforme a lo previsto en el último párrafo de la cláusula anterior, será devuelta a la parte vendedora en concepto de indemnización de daños y perjuicios, y en lo que exceda como cláusula penal.

3.-MODIFICACION DE LA Cláusula QUINTA.- Los comparecientes convienen que en tanto en cuanto, el comprador no realice el pago del 80% restante, el vendedor podrá hacer uso agrícola de la finca, cultivándola en su beneficio (respetándose por parte del comprador, las cosechas de los cultivos del vendedor que se hallen en curso en el momento de realizar la segunda parte del pago).

CONTRATO EN ESCRITURA DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

1.- Se propone la MODIFICACIÓN de la cláusula PRIMERA B que quedará redactadas en los siguientes términos:

“El precio alzado y global de esta compraventa es de SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS (665.266,00 €), de cuya suma:

c) Valle de Odieta a la firma del presente documento pagará a Doña xxxxxxxxxxxxxx la cantidad de 64.924,40 €, que unida a la percibida en 2017 completa el 20% del precio total de la compraventa (ya que en el

primer pago percibió una cantidad superior al 10% para hacer frente al levantamiento de hipotecas como consta en Escritura), en el momento de la firma del presente documento, mediante cheque o transferencia bancaria.

d) Y el 80% del precio total, es decir, la cantidad de QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DOCE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (532.212,80 €) queda aplazada y será satisfecha por la parte compradora a la vendedora sin interés, en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de la concesión de la licencia de obras del Ayuntamiento de Noviercas para la ejecución del proyecto de la vaquería, y en todo caso el día 30 de septiembre de 2022 como fecha máxima.

2.- MODIFICACIÓN de la cláusula SEGUNDA B, que quedará redactada en los siguientes términos:

El precio alzado y global de esta compraventa es de CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (58.582,00 €), de cuya suma:

e) Valle de Odieta se compromete a pagar a xxxxxxxxxxxx y a Don José xxx otro 10% del precio total de la compraventa por importe de 5.858,20 € en el momento de la firma del presente documento mediante cheque o transferencia bancaria, que unido al 10% ya satisfecho en septiembre de 2017 supone el 20% del precio total.

f) Y el resto, el 80% del precio total, es decir, la cantidad de CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (46.865,60 €), queda aplazada y será satisfecha por la parte compradora a los vendedores, sin interés, en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de la concesión de la licencia de obras del Ayuntamiento de Noviercas para la ejecución del proyecto de la vaquería, y en todo caso el día 30 de septiembre de 2022 como fecha máxima.

3.- MODIFICACIÓN de la cláusula TERCERA B que quedará redactada en los siguientes términos:

“El precio de esta compraventa es CIENTO VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (129.362.41 €) de cuya suma:

c) Valle de Odieta se compromete a pagar a Don José xxxxxxxxxxxxxx otro 10% del precio total de la compraventa por importe de 12.936,24 € en el momento de la firma del presente documento mediante cheque o transferencia bancaria, que unido al 10% ya satisfecho en septiembre de 2017 supone el 20% del precio total.

d) Y el resto, el 80% del precio total, es decir, la cantidad de CIENTO TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (103.489,93 €), queda aplazada y será satisfecha por la parte compradora a los vendedores, sin interés, en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de la concesión de la licencia de obras del Ayuntamiento de Noviercas para la ejecución del proyecto de la vaquería, y en todo caso el día 30 de septiembre de 2022 como fecha máxima.

4.- MODIFICACIÓN de la cláusula CUARTA B que quedará redactada en los siguientes términos:

“El precio alzado y global de esta compraventa es de CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (143.087,59 €), de cuya suma:

g) Valle de Odieta se compromete a pagar a Doña xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx otro 10% del precio total de la compraventa por importe de 14.308,75 € en el momento de la firma del presente documento mediante cheque o transferencia bancaria, que unido al 10% ya satisfecho en septiembre de 2017 supone el 20% del precio total.

h) Y el resto, el 80% del precio total, es decir, la cantidad de CIENTO CATORCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS

(114.470,09 €), queda aplazada y será satisfecha por la parte compradora a los vendedores, sin interés, en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de la concesión de la licencia de obras del Ayuntamiento de Noviercas para la ejecución del proyecto de la vaquería, y en todo caso el día 30 de septiembre de 2022 como fecha máxima.

5.- MODIFICACIÓN de la cláusula QUINTA. Condición resolutoria primer párrafo. La falta de pago a su vencimiento de las cantidades aplazadas recogidas en las cláusulas primera Bb); segunda Bb); tercera Bb) y cuarta Bb) correspondientes al 80% del precio total, producirá del pleno derecho la resolución de esta compraventa, con arreglo a lo dispuesto en los arts. 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, quedando obligada la parte compradora a devolver las fincas enajenadas a la parte vendedora en el plazo de 15 días contados, a partir de que efectuado el requerimiento notarial de pago a que se refieren los artículos antes citados no haya sido satisfecha la cantidad debida.

El resto de la cláusula mantiene la redacción original.

6.- Modificación de la cláusula SEXTA.- Indemnización de daños y perjuicios.

No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior los señores comparecientes pactan expresamente que en el caso de que la venta quede resuelta: a) las cantidades entregadas a cuenta del total a Doña xxxxxxxxxxx por las fincas 1 a 6 y por importe de 133.053,20 euros; b) las cantidades entregadas a cuenta del total a Dña. xxxxxxxx y a D. José xxxxxxxx por las fincas 7 y 8 y por importe de 11.716,40 euros; c) las cantidades entregadas a cuenta del total a D. José xxxxxxxx por la finca 9 por importe de 25.872,48 euros y d) las cantidades entregadas a cuenta a Dña. xxxxxxxxxxx por las fincas 10 y 11 y por importe de 28.617,50 euros; Cantidades que deberán ser depositadas en un establecimiento bancario o Caja Oficial conforme a lo previsto en el último párrafo de la Cláusula Quinta, serán devueltas a cada uno de los

vendedores, en concepto de indemnización de daños y perjuicios y en lo que exceda como cláusula penal.

7.- MODIFICACION Cláusula SEPTIMA.- Los señores comparecientes convienen que en tanto en cuanto el comprador no realice el pago del 80% de las cantidades aplazadas, los vendedores podrán hacer uso agrícola de la finca, cultivándola en su beneficio (respetándose por parte del comprador las cosechas de los cultivos de los vendedores que se hallen en curso en el momento de realizar la segunda parte del pago).

Se ordena que se remita testimonio de la Sentencia al Registro de la Propiedad nº 1 de Soria al objeto de que se haga constar en las inscripciones registrales de las fincas, las cláusulas y modificaciones acordadas.

Todo ello con imposición de costas a la parte demandada.”

SEGUNDO.- Dicha sentencia, se recurrió en apelación por la parte demandada, dándose traslado del mismo a las partes, remitiéndose las actuaciones a esta Audiencia Provincial de Soria, donde se formó el Rollo de Apelación Civil Nº 135/2022, y no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en segunda instancia y no estimándose necesaria la celebración de vista oral, quedaron los autos conclusos, en virtud de lo preceptuado en el art. 465.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para dictar sentencia.

Es Ponente el Ilmo. Sr. D. Rafael María Carnicero Giménez de Azcárate.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Se formuló por la compradora VALLE DE ODIETA SL contra los vendedores DON JOSÉ xxxxxxxxxxxxxxxxx

de Noviercas y en un **plazo máximo de 3 años desde el otorgamiento de la presente Escritura** de compraventa mediante cheque bancario cuyo resguardo servirá de justificante de pago.”

La Cláusula Tercera de la Escritura incorporaba una Condición Resolutoria en virtud de la cual la **falta de pago de la cantidad aplazada a su vencimiento, producirá la resolución de la compraventa** con arreglo a lo dispuesto en los arts. 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario.

La Cláusula Quinta determinaba que hasta que se produjera el pago del 90% restante por parte del comprador, el vendedor podría seguir cultivando la finca en su beneficio.

Finalmente la Cláusula Sexta reconocía igualmente a los vendedores el derecho a percibir, durante 50 años, los beneficios económicos que pudieran generarse en el caso de que se instalaran aerogeneradores en esas fincas.

2) Con **fecha 21 de Septiembre de 2017** el actor en Escritura formalizada ante la Notaria Dña xxxxxxxxxxxx nº 1320 de su protocolo, compró a los hoy demandados las siguientes fincas rústicas:

A xxxxxxxxxxxx: 1.- finca rústica paraje Los Cerros, parcela 260 políg.4. Extensión 16ha 76a 21ca; valor 112.886,00 euros. 2.- finca rústica paraje El robledillo, parcela 10359 políg.4; extensión 75ha 10a 2ca; valor 347.208,00 euros. 3.- rústica paraje Lagunillas parcela 732 políg.1; extensión 10ha 17a 86ca; valor 50.850 euros. 4.- rústica paraje Arreñas finca 47 políg. 4; extensión de 11ha 98a 10 ca; Valor 56.610,00 euros. 5.- rústica paraje Los Cabezuelos finca

496-B políg 5; extensión 14ha 11a 30ca; valor 53.712,00 euros 6.-
rústica paraje Los Cabezuelos finca 496-A plígono 5; extensión 8ha
81a 60ca; valor 44.000,00 euros. Valor total 665.206,00 euros.

A Don xxxxxxxxxxxxxxxx 7.- Rústica paraje Fuente
Amen, p. 629 políg 1; extensión 7ha 88a 40ca; valor 35.372,00 euros. 8.-
Rústica paraje Cancialejo, p.62 políg 2; extensión 5ha 24a; valor
23.210 euros. Valor total 58.582 euros.

A Don xxxxxxxxxxxxxxxx 9.- Finca rústica paraje Los Cabezuelos
458-A políg. 5; extensión 25ha 87a 52ca. Valor 129.362,41 euros.

A Doña xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 10.- rústica paraje Los
Cabezuelos p.458-B políg. 5; extensión 24ha 94a 8ca; valor 124.987,59
euros. 11.- rústica paraje Prado Orte, p. 665 políg.1; extensión 3ha 71a;
valor 18.100 euros. Valor total 143.087,59 euros.

Las condiciones pactadas en este contrato de Septiembre eran
idénticas al anterior de Marzo.

La actora alegó que, a pesar de haber iniciado el proceso en el
mes de Febrero de 2017, llegada la primera fecha de pago, Marzo 2020,
no se tenían todavía las licencias imprescindibles para dar viabilidad a la
obra e instalación. Por ello impetrará la presente demanda, toda vez que
tendría que haber hecho frente al pago de la cantidad de 200.958,30
euros conforme a las condiciones de la primera compraventa con fecha 22
de Marzo de 2020; y con fecha 21 de Septiembre también al pago
de 895.066 euros pendientes de satisfacer respecto a las fincas objeto de
la segunda compraventa. En total la actora debería hacer frente al pago
de la cantidad total de 1.096.024, 30 euros a favor de los demandados.

Solicitó en la demanda la modificación de las condiciones estipuladas en el contrato, impetrando una ampliación mayor de plazo, a 30 de Septiembre de 2022 ofreciendo un 10% al precio total de compra, y por tanto la demandante pagaría otra cantidad igual a la de 2017, completando el 20% del pago total, por tanto ofreciendo a los demandados la cantidad de 120.355,59 euros.

La sentencia de primera instancia estimará la acción, considerando - en resumen- de aplicación la doctrina del TS sobre la cláusula rebus sic stantibus habida cuenta de las consecuencias de la pandemia del COVID y las dificultades administrativas que tuvo la mercantil.

Apela la demandada: refiere, con relación a la primera compraventa de **fecha 22 de Marzo de 2017**, que la compradora fue requerida notarialmente el 04 de mayo de 2020, conforme a la condición resolutoria pactada. Que la cláusula rebus es absolutamente excepcional, y no concurren los requisitos jurisprudenciales, puesto que el pago aplazado venció el 22/03/2020, solo ocho días después de la declaración del estado de alarma por la pandemia del COVID el 14 de marzo de 2020, que los cinco días hábiles que concurrieron en ese lapso de tiempo no se acredita que fueran decisivos para el retraso de procedimientos administrativos y que, en síntesis, la pandemia no tuvo nada que ver con el incumplimiento de pago de la actora. Con relación a la segunda escritura compraventa de **fecha 21 de Septiembre de 2017** cuyo pago aplazado vencía el 21 de septiembre de 2020 -seis meses después de la declaración del estado de alarma-, tampoco el incumplimiento ha sido por motivo de la pandemia.

La Sala anuncia la íntegra estimación del recurso de apelación, por las razones que expondremos a continuación.

SEGUNDO.- Con relación a la primera escritura, ninguna duda cabe que resulta absolutamente imposible, en virtud del artículo 1504 CC, la concesión de aplazamiento alguno. El artículo 1504 dice: *En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. **Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término.***

Acontecido el incumplimiento, el requerimiento resolutorio impide la concesión por el Juez de nuevos plazos, según constante Jurisprudencia (STS 01/02/85 y 12/03/86). En nuestro caso, resulta probado el requerimiento tanto por el propio reconocimiento de la demandante - página 10 del escrito de demanda-; como por la documental aportada por la parte demandada [visor 155], requerimiento notarial efectuado a la demandada el 6 de mayo de 2020; sin que sea óbice que se dictara con posterioridad el auto de 1 de junio de 2020, acordando medida cautelar. **La resolución del expresado contrato se produjo mediante el requerimiento practicado**, pues reviste naturaleza unilateral sin más requisito que la voluntad del requirente -STS 8/08/88-.

TERCERO.- A mayor abundamiento -y lo que diremos seguidamente, concierne a los dos contratos de compraventa-, no resultan aplicables, en modo alguno, los requisitos jurisprudenciales para la apreciación de la cláusula rebus sic stantibus.

Exige la jurisprudencia que “la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato, ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato. Y por supuesto, es

preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran **totalmente imprevisibles** para los contratantes”, pues “**no puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato**” (STS. nº 156/2020, de 6 de marzo). Así, por ejemplo, con relación a licencias urbanísticas, como dice la STS núm. 514/2013, de 22 de julio, *<<no puede declararse frustrada la finalidad objetiva del contrato cuando el riesgo condiciona la base del negocio, tanto como propósito común o como causa eficiente o concreta del objetivo buscado, como sucede cuando la compra se basa en unas inciertas expectativas que eran las que podrían generar el lucro perseguido. En suma, si las expectativas urbanísticas se hubiesen consolidado positivamente para la compradora, no habría hecho partícipe del incremento económico al vendedor, pero como la operación comercial ha resultado económicamente desventajosa, quiere hacer recaer el perjuicio económico en el vendedor... El objeto del contrato fue transmitido o era transmisible en la forma que fue pactada y **las alteraciones sobrevenidas eran más que previsibles** y pese a ello, la compradora, **que era profesional del ramo**, no sometió el contrato a condición, y ese exceso de confianza no puede repercutirlo en la vendedora, pues solo la compradora debe soportar las consecuencias de su imprevisión. En semejantes términos, STS núm. 597/2012, de 8 de octubre, que niega la posibilidad de repercutir sobre la parte vendedora, que ningún beneficio obtiene de las ulteriores ventas, una situación de riesgo aceptado por la compradora al contratar>>.*

La STS núm. 226/2013, de 12 de abril, establece los dos criterios interpretativos que suelen concurrir en este tipo de contratos. En primer término, que, por lo general, y fuera de una precisa y clara referencia en sentido contrario, conforme a la asignación del riesgo derivado del contrato, **las incidencias de la tramitación urbanística y, en su caso, los aprovechamientos urbanísticos, propiamente dichos, no son**

determinantes de ningún elemento condicional del contrato. En segundo término, que, en la valoración o configuración contractual de dichos riesgos por las partes, suele resultar especialmente relevante **el carácter profesional del comprador que adquiere fincas o parcelas,** perfectamente conocedor de las posibilidades y riesgos que pueda presentar su destino urbanístico, en nuestro caso, empresarial.

Proyectando esta doctrina sobre el supuesto sometido a examen por la Sala, consideramos, primero, que es jurídicamente inaceptable justificar la falta de cumplimiento de la obligación esencial del comprador (pagar el precio en los plazos estipulados) por la existencia de **problemas derivados de obtención de licencias administrativas a lo largo de tres años,** puesto que la denominada cláusula rebus sic stantibus debe ser aplicada muy restrictivamente, sin que proceda en los casos en los que la parte compradora aduce la imposibilidad por no haber obtenido -en tres años- los correspondientes permisos administrativos para realizar la actividad empresarial. Segundo, porque no puede escudarse tampoco la compradora para no abonar el precio en el estado de alarma provocado por el Covid, puesto que el primero de los contratos venció ocho días más tarde de la declaración del estado de alarma; y el segundo seis meses más tarde; sin que la parte actora haya realizado esfuerzo probatorio alguno que indicara que el posible retraso de las licencias y permisos administrativos fuera provocada por la expresada crisis sanitaria. Tercero, porque los propios contratos ya recogían la contingencia de resolverlos al cabo de tres años. Se estipuló que el pago aplazado debía realizarse en el plazo de treinta días desde la fecha de concesión de licencia de obras del Ayuntamiento para la ejecución de la vaquería de Noviercas, y **en el plazo de tres años desde el otorgamiento de las escrituras respectivas.** Estableciendo como condición resolutoria en virtud de la cual la falta de pago de la cantidad aplazada a su vencimiento, produciría la resolución de la compraventa con arreglo a lo dispuesto en los

arts. 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario. Es decir, **el propio contrato preveía la circunstancia de la falta de cumplimiento del pago** del precio como condición resolutoria. Cuarto, porque **no es una alteración imprevisible y forma parte de los propios riesgos de la operación el que la compradora no obtuviera los correspondientes permisos administrativos** para llevar a cabo la actividad. Quinto, porque, a fecha 11 de enero de 2022, aún existían informes desfavorables de la Confederación Hidrográfica del Duero que impiden la tramitación del procedimiento [visor 278, oficio del Ayuntamiento de Noviercas], y la mercantil actora tampoco ha obtenido licencia urbanística. Sexto, porque a 13 de septiembre de 2021, la mercantil demandante tampoco tenía completado el expediente ante la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

La STS 820/2013, de 17 de enero, indica sobre esta cláusula: “Más excepcional aún se ha considerado su posible aplicación a los contratos de tracto único como es la compraventa (SSTS. 10-2-97, 15-11-00, 22-4-04 y 1-3-07), y por regla general se ha rechazado su aplicación a los casos de dificultades de financiación del deudor de una prestación dineraria” (SSTS. 20-5-97 y 23-6-97).

En el supuesto analizado no cabe duda que no procede la aplicación de la mencionada cláusula rebus sic stantibus a los contratos suscritos, ya que no concurren los requisitos de imprevisibilidad y desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las prestaciones de las partes a que se ha hecho referencia. En modo alguno ha resultado probado que la crisis sanitaria provocada por el Covid obstaculizara la actividad de la demandante, en unos contratos que se suscribieron en el año 2017 y que vencieron, en un caso, ocho días después del decreto del estado de alarma y en el otro, seis meses después, ítem más, cuando ha resultado

probado que en fechas recientes la mercantil demandante aún no tenía los correspondientes permisos administrativos.

CUARTO.- Procede por todo lo expuesto la estimación íntegra del recurso de apelación y la revocación de la sentencia apelada, dictándose otra en esta alzada que absuelva a los demandados de las peticiones de la demanda, con expresa condena en costas de primera instancia, artículo 394 LEC.

La estimación del recurso de apelación conlleva que no hagamos especial pronunciamiento en cuanto a las costas de esta alzada, artículo 398 LEC, con devolución del depósito.

Vistos los preceptos legales citados y demás de común y pertinente aplicación

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación formulado por DON JOSÉ XXXXXXXXXXXXXXXX y Dña XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, representados por la Procuradora Sra. XXXXXXXXXXXXXXXX, contra la Sentencia 16/22, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Soria, el 7 de febrero de 2022, en el Procedimiento Ordinario 206/2022, **revocamos** la expresada resolución.

En su lugar, **desestimamos íntegramente la demanda** formulada por VALLE DE ODIETA SL, representada por la Procuradora Sra. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, contra DON JOSÉ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



xx, absolviendo a los demandados de los pedimentos de la demanda, con expresa imposición de las costas de primera instancia a la parte demandante.

No se hace especial pronunciamiento de las costas de esta alzada. Procédase a la devolución del depósito constituido para recurrir.

La presente resolución es susceptible de recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal siempre que se cumplan los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos, a interponer ante este mismo tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación.

Y firme que sea devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la resolución para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.