



COMENTARIO JURÍDICO

- **Referencia comentario:** A-160320.
- **Fecha:** 16/03/2020.
- **Materia:** *Suspensión de plazos por estado de alarma.*

Conforme a la cuestión que se plantea en la cabecera, se procede por estos Servicios Jurídicos a la elaboración del correspondiente comentario jurídico a continuación:

Ante la excepcional situación ante la que nos encontramos por causa del virus **Covid-19 o coronavirus**, con situación de estado de alarma en toda España decretado por el Gobierno, entre otras cuestiones, **una de las dudas más relevantes** que se plantea **jurídicamente** a los profesionales de la **intermediación inmobiliaria** es qué sucede durante estas fechas venideras en el estado excepcional en el que nos encontramos, respecto del **cómputo de plazos** de los **contratos previos de compraventa con sometimiento a arras**.

A dicho respecto, cabe indicar que su respuesta la encontramos en el Real **Decreto 463/2020**, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que en su Disposición adicional cuarta, que se transcribe a continuación:

“Suspensión de plazos de prescripción y caducidad.

Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren.”

En consecuencia, los **plazos acordados** en los contratos previos de compraventa con arras, en cuanto al plazo máximo para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, **se suspenden durante el estado de alarma** conforme a lo establecido en el precepto ya indicado.

Por si cupieran dudas respecto a la interpretación de la norma, cabe específicamente indicar que **estos Servicios Jurídicos han tenido acceso a la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública** (anterior Dirección General de Registros y del Notariado) de fecha de fecha 15 de marzo de 2020, que establece entre las **recomendaciones e instrucciones a los Notarios de España**, lo que se transcribe a continuación:

“(…)

*A su vez, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo adopta tres decisiones que también se proyectan de manera esencial sobre el servicio público notarial, como son la **suspensión** de plazo procesal, de plazo administrativo y **de plazos de prescripción y caducidad** (respectivamente, Disposiciones adicionales segunda, tercera y cuarta), **dado que el notario** autoriza documentos consecuencia de expedientes de jurisdicción voluntaria, expide, por ejemplo, copias autorizadas y simples de documentos para procedimientos*



administrativos y, lo más trascendente, **documenta todo tipo de actos o negocios jurídicos que en multitud de casos obedecen a plazos perentorios que se extinguen, como puede ser un supuesto de arras.** (...).”

En consecuencia, **el plazo máximo** de vencimiento acordado para el **otorgamiento de la escritura pública de compraventa** de inmuebles se deberá **computar no considerando los días** que se comprendan dentro **del estado de alarma** ordenado por el Gobierno.

Conforme al art. 3 del Real Decreto 463/2020 ya citado, **“La duración del estado de alarma que se declara por el presente real decreto es de quince días naturales.”**

Y en cuanto a la entrada en vigor del estado de alarma, la Disposición final tercera del Real Decreto 463/2020 ya citado establece que **“El presente real decreto entrará en vigor en el momento de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».** Dicha **publicación** tuvo lugar en el BOE 67 de fecha **14 de marzo de 2020**. A partir de dicha fecha, **los 15 días naturales siguientes**, por lo tanto, **se suspenderán y por tanto quedarán excluidos** del cómputo de **plazos máximos** para el otorgamiento de la **escritura pública de compraventa**, acordados en **contratos previos de compraventa sometidos a arras**.

Servicios Jurídicos de Arbitraje Notarial.

16 de marzo de 2020.

