

CLAVES PRÁCTICAS

FRANCIS LEFEBVRE

**Arrendamiento de local
de negocio
y COVID-19**

Fecha de edición: 21 de septiembre de 2020

Esta monografía de la Colección
CLAVES PRÁCTICAS CIVIL
es una obra editada por
Francis Lefebvre
bajo la coordinación de
Carlos Pérez Ramos

EDUARDO HIJAS CID
Notario de Madrid

© Francis Lefebvre
Lefebvre-El Derecho, S. A.
Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid. Teléfono: 91 210 80 00.
Fax: 91 210 80 01
www.efl.es
Precio: 30,16 € (IVA incluido)
ISBN: 978-84-18190-92-6
Depósito legal: M-25552-2020
Impreso en España por Printing'94
C/ Orense, 4 (2ª planta) – 28020 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

Plan general

	<u>nº</u> <u>marginal</u>
Capítulo 1. Medidas procesales adoptadas por el Gobierno: suspensión e interrupción de plazos por el COVID-19	100
A. Normas dictadas al respecto	105
B. Suspensión decretada por el Gobierno y plazos convencionales (especial referencia a las arras)	155
C. Interrupción y Suspensión: diferencias entre ambas figuras	200
D. Plazos de prescripción y caducidad	250
E. Reanudación de plazos: cómo llevarla a efecto	285
F. Ideas Clave	790
Capítulo 2. Disposiciones adoptadas por el Gobierno, durante el estado de alarma, en relación con los contratos de arrendamiento	1000
1. Medidas establecidas para el arrendamiento de vivienda	1005
2. Disposiciones establecidas para el arrendamiento de local de negocio	1200
3. Ampliación de las medidas para los arrendatarios de vivienda	1360
4. Alojamientos turísticos arrendados	1380
5. Protección de los arrendatarios como consumidores: especial referencia a los apartamentos turísticos	1410
6. Arrendamientos de pisos para estudiantes y COVID-19: posibles soluciones	1430
7. Ideas Clave	1500
Capítulo 3. Opciones para los arrendamientos de local de negocio que han quedado fuera de la regulación, antes de acudir a los Tribunales	2000
A. Acuerdo de moratoria o condonación total o parcial	2020
B. Suspensión del pago de las rentas ¿puede el arrendatario dejar de pagar?	2260
C. Mediación y arbitraje, como alternativa a la vía judicial	2450
D. Ideas Clave	2490

	nº marginal
Capítulo 4. Posibles vías de revisión o resolución del contrato ante los tribunales	3000
A. El remedio de la cláusula «rebus sic stantibus».....	3005
B. Fuerza mayor exoneratoria.....	3550
C. Ideas Clave.....	3800
Anexos	4500
A. Modelos relacionados con esta materia.....	4510
B. Cuadro de la situación del arrendador.....	4570
C. Cuadro de la situación del arrendatario.....	4590
	Página
Bibliografía	187
Tabla Alfabética	195

Abreviaturas

art.	artículo
CC	Código Civil (RD 24-7-1889)
CCom	Código de Comercio (RD 22-8-1885)
CESL	<i>Common European Sales Law</i>
CGN	Consejo General del Notariado
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
DCFR	<i>Draft Common Frame of Reference</i>
DGSJyFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
disp.adic.	disposición adicional
ICO	Instituto de Crédito Oficial
L	Ley
LAJ	Letrado de la Administración de Justicia
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos (L 29/1994)
LAU/64	Ley de Arrendamientos Urbanos (D 4104/1964)
LCon/03	Ley Concursal (L 22/2003)
LCon/20	Ley Concursal (RDLeg 1/2020)
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil (L 1/2000)
LIRPF	Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (L 35/2006)
LITP	Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (L 1/1993)
LIVA	Ley del Impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)
LJV	Ley de Jurisdicción Voluntaria (L 15/2015)
LN	Ley del Notariado (L 28-5-1862)
LOTC	Ley Orgánica del Tribunal Constitucional (LO 2/1979)
LPAC	Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (L 39/2015)
LSC	Ley de Sociedades de Capital (RDLeg 1/2010)
MITMA	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
PECL	<i>Principles of European Contract Law</i>
RD	Real Decreto
RDL	Real Decreto-ley
RDLeg	Real Decreto Legislativo
Resol	Resolución
Rgto	Reglamento
RN	Reglamento Notarial
TCo	Tribunal Constitucional
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo
TSJ	Tribunal Superior de Justicia

Capítulo 1. Medidas procesales adoptadas por el Gobierno: suspensión e interrupción de plazos por el COVID-19

	100
A. Normas dictadas al respecto	105
Ámbito procesal	110
Ámbito administrativo	115
Ámbito tributario	120
Concurso de acreedores	130
B. Suspensión decretada por el Gobierno y plazos convencionales (especial referencia a las arras)	155
Otras interpretaciones	165
C. Interrupción y suspensión: diferencias entre ambas figuras	200
Suspensión o interrupción en el RD 463/2020	210
D. Plazos de prescripción y caducidad	250
E. Reanudación de plazos: cómo llevarla a efecto	285
1. Consideraciones generales	295
2. Reanudación de plazos administrativos	325
Plazos por horas	330
Plazos por días	335
Plazo de meses o años	345
Conclusiones	350
3. Reanudación de los plazos en los procedimientos constitucionales	380
4. Criterios seguidos por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública	400
5. Plazos tributarios	430
6. Mención especial de la situación en la pandemia de la acción para reclamar el pago de las rentas y la de desahucio	450
a. Juicio verbal o monitorio: cuál es el idóneo para reclamación de rentas y desahucio	455
Arrendamiento	475
b. Plazo de prescripción de la acción en Derecho Común y en Cataluña: suspensión y reanudación, con mención especial al avalista del arrendatario	485
¿Estos criterios (plazos de prescripción y su interrupción o suspensión) son aplicables al avalista solidario del arrendatario?	505
c. Problemas que pueden plantearse	520
Renta actualizada sin conformidad del arrendatario	525
Subrogación del cónyuge por disolución matrimonial	535
Reclamación de cantidades y sumas asimiladas a la renta	545
d. Motivos de oposición del arrendatario al juicio de desahucio	590
Acumular a su pretensión la reclamación de las rentas pendientes o de las cantidades asimiladas	595
Limitación de la pretensión al desahucio	610

e.	Suspensión del juicio de desahucio como medida dictada por el Gobierno	640
	Procedimientos de desahucio iniciados antes de la declaración del estado de alarma	645
	Procedimientos de desahucio que no hubieran comenzado a la fecha de la declaración del estado de alarma	655
7.	Acción del arrendatario solicitando la rebaja o suspensión de la renta (consignación de la renta y medidas cautelares)	680
	¿Qué ocurre cuando la insolvencia del arrendatario le condene a un futuro concurso de acreedores?	710
8.	Otras medidas establecidas para hacer frente al coronavirus que afectan al juicio de desahucio	745
	Habilidad del mes de agosto (salvo para el TCo)	750
	Celebración de vistas telemáticas y los turnos de mañana y de tarde ..	755
F.	Ideas Clave	790

A. Normas dictadas al respecto

- 105** La crisis sanitaria surgida de la pandemia desatada por el virus SARS-CoV-2 más conocido como **Coronavirus** ha llevado al Gobierno de España a declarar en el 14-3-2020 el **estado de alarma** previsto en la Const art. 116, a través del RD 463/2020 por el que se declara el estado de alarma (durante un plazo inicial de 15 días, prorrogado sucesivamente, como bien sabemos). Dentro de las medidas adoptadas en este Real Decreto se encuentran:

- la suspensión de los plazos procesales y administrativos, así como
- la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos durante el plazo de vigencia del mencionado estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se pudiesen adoptar.

Esta norma fue posteriormente modificada por el RD 465/2020, con la aprobación de una serie de disposiciones excepcionales en la materia indicada que plantean **problemas jurídicos** de interés. Adicionalmente, se han aprobado algunas disposiciones específicas en sectores concretos (RDL 7/2020; RDL 8/2020) así como normas autonómicas de aplicación de aquellos reales decretos o de implantación en sus ámbitos propios de medidas determinadas.

Las disposiciones que, fundamentalmente, van a ser objeto de estudio a continuación, son las siguientes:

- 110** **Ámbito procesal** Se establece que 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 (RD 463/2020 disp.adic.4ª).

En el **ámbito** estrictamente **procesal**, se ordena la suspensión excepcional de términos y la suspensión e interrupción de plazos procesales (RD 463/2020 disp.adic.2ª). Esta norma hay que entenderla con arreglo a la interpretación que hace el Acuerdo CGPJ 18-3-2020, al considerar que esta disposición, como igualmente la adicional 2ª, se ha de aplicar también a los plazos legalmente establecidos para el cumplimiento de obligaciones legales con proyección procesal.

En cuanto a la expresión de «términos», se viene entendiendo generalmente que comprende la suspensión de los señalamientos.

Esta medida tiene **excepciones** como lo son, en el ámbito civil, la autorización judicial para el internamiento no voluntario por razón de **trastorno psíquico** prevista en la LEC art.763 o la adopción de medidas y disposiciones de **protección del menor** previstas en el CC art.158.

Igualmente, en fase de instrucción, el juez o tribunal competente puede acordar la práctica de aquellas actuaciones que, por su carácter urgente, sean inaplazables, así como decidir la realización de cualesquiera actuaciones judiciales que sean necesarias para evitar perjuicios irreparables en los derechos e intereses legítimos de las partes en el proceso.

La reciente L 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia (BOE 19-9-2020, con entrada en vigor el 20-9-2020), establece una norma a tener en cuenta, en el ámbito que nos ocupa, al declarar que hasta el 31-12-2020 inclusive se tramitarán con preferencia, entre otros, los procesos derivados de cualesquiera reclamaciones que pudieran plantear los arrendatarios por falta de aplicación de la **moratoria** prevista legalmente o de la **prórroga** obligatoria del contrato, así como los procedimientos concursales de deudores que sean **personas naturales** (L 3/2020 art.2).

Ámbito administrativo En este ámbito, el RD 463/2020 disp.adic.3ª, modificada en su redacción por el RD 465/2020, suspende los términos e interrumpe los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público. El cómputo de los plazos se ha de reanudar en el momento de pérdida de vigencia del real decreto citado o, en su caso, las prórrogas del mismo. Sin embargo, el órgano competente puede acordar, mediante resolución motivada, las medidas de ordenación e instrucción estrictamente necesarias para evitar perjuicios graves en los derechos e intereses del interesado en el procedimiento y siempre que este manifieste su aceptación, o cuando el interesado manifieste su conformidad con que no se suspenda el plazo. **115**

Se excluyen los procedimientos y resoluciones cuando estos vengan referidos a situaciones estrechamente vinculadas a los **hechos justificativos del estado de alarma** o que sean indispensables para la protección del interés general o para el funcionamiento básico de los servicios. Igualmente, se someten a norma específica los expedientes afiliación, liquidación y cotización de Seguridad Social y tributarios, sin que afecte este régimen, en particular, a los plazos para presentación de declaraciones y autoliquidaciones tributarias.

Ámbito tributario El RDL 8/2020 art.33 amplía los plazos de pago de la deuda tributaria, los vencimientos de los plazos y fracciones de los acuerdos de aplazamiento y fraccionamiento concedidos, los relacionados con el desarrollo de las subastas y adjudicación de bienes y los plazos para atender los requerimientos, diligencias de embargo y solicitudes de información con trascendencia tributaria, para formular alegaciones ante actos de apertura de dicho trámite o de audiencia, dictados en procedimientos de aplicación de los tributos, sancionadores o de declaración de nulidad, devolución de ingresos indebidos, rectificación de errores materiales y de revocación, que no hayan concluido a fecha 18-3-2020. La ampliación se extiende a la ejecución de garantías inmobiliarias en el seno del procedimiento de apremio. **120**

El **plazo** para interponer recursos o reclamaciones económico-administrativas frente a actos tributarios, así como para recurrir en vía administrativa las resoluciones dictadas en los procedimientos económico-administrativos, no se iniciará hasta concluido dicho período, o hasta que haya tenido lugar la notificación, si esta última se hubiera producido con posterioridad a aquel momento.

Esta regla se extiende a los procedimientos catastrales, en relación con los plazos para atender los **requerimientos y solicitudes** de información formulados por la Dirección General del Catastro que se encuentren en plazo de contestación a 18-3-2020, los cuales se amplían hasta el 30-4-2020. Los actos de apertura de trámite de alegaciones o de audiencia que se comuniquen a partir de la primera fecha por el citado centro directivo tendrán de plazo para ser atendidos hasta el 20-5-20, salvo que el otorgado por la norma general sea mayor, en cuyo caso este resulta de aplicación. Se ampliaron los referidos plazos hasta el 30-5-2020 por RDL 15/2020 disp.adic.1ª.

Si el obligado tributario, no obstante la posibilidad de acogerse a la ampliación de los plazos expuesta o sin hacer reserva expresa a ese derecho, atendiera al requerimiento o solicitud de información con trascendencia tributaria o presentase sus alegaciones, se considerará evacuado el trámite.

PRECISIONES Se dejan a salvo las excepciones establecidas por la normativa aduanera.

- 125** El período comprendido desde el 18-3-2020 hasta el 30-4-2020 no computa a efectos de la duración máxima de los procedimientos tributarios ni catastrales, ni a efectos de prescripción y caducidad, aplicándose dicho régimen a los procedimientos tributarios y catastrales iniciados con anterioridad a 18-3-2020.

La **suspensión** afecta a todos los procedimientos tributarios en curso, tanto aquellos que se hayan iniciado a instancia de parte, como aquellos que se hayan comenzado de oficio por los órganos de Gestión, Inspección y Recaudación tributarias, planteándose la duda acerca de si los plazos para el cumplimiento de las obligaciones tributarias también se veían afectados, fundamentalmente las autoliquidaciones. Dejando a un lado el debate sobre la naturaleza de las autoliquidaciones tributarias y sobre si su presentación inicia o no un procedimiento tributario, sería un contrasentido entender que se suspenden los plazos reglamentarios establecidos para la presentación de autoliquidaciones de las que resulta una cuota a ingresar cuando el RDL 7/2020 regula los aplazamientos del pago de cuotas inferiores a 30.000 euros, originadas por la presentación de dichas autoliquidaciones en el lapso de tiempo comprendido entre el 13 de marzo y el 30 de mayo de 2020.

Posteriormente, el RDL 14/2020 estableció la **ampliación del plazo** para determinadas declaraciones y autoliquidaciones tributarias: hasta el 20 de mayo los plazos de presentación e ingreso de las declaraciones y autoliquidaciones tributarias cuyo vencimiento se produzca a partir del día 15 de abril y hasta el día 20-5-2020 para los siguientes obligados tributarios:

- obligados con volumen de operaciones no superior a 600.000 euros en el año 2019;
- en el caso de los obligados que tengan la consideración de Administraciones públicas, incluida la Seguridad Social, será requisito necesario que su último presupuesto anual aprobado no supere la cantidad de 600.000 euros.

Quedan también suspendidos los **plazos de prescripción** de los derechos de la Administración Tributaria y de los derechos de los contribuyentes, así como el **plazo de caducidad** de los procedimientos tributarios.

Concurso de acreedores En este ámbito, el RD 463/2020 art.43 establece las siguientes medidas excepcionales: **I 30**

a) El deudor que se encuentre en estado de **insolvencia** no tiene el deber de solicitar la declaración de concurso.

b) Hasta que transcurran **dos meses** a contar desde la finalización del estado de alarma, los jueces no pueden admitir a trámite las solicitudes de concurso necesario que se hubieran presentado durante ese estado o que se presenten durante dichos dos meses posteriores. Respecto a las solicitudes de concurso voluntario, se admitirán estas a trámite, con preferencia, aunque fueran de fecha posterior.

c) Tampoco tiene el deber de solicitar la **declaración de concurso**, durante la vigencia del estado de alarma, el deudor que hubiera comunicado al juzgado competente para la declaración de concurso la iniciación de negociación con los acreedores para alcanzar un acuerdo de refinanciación, o un acuerdo extrajudicial de pagos, o para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio, aunque hubiera vencido el plazo a que se refiere la LCon/03 art.5 bis.

Esta primera medida ha quedado derogada y se han ampliado los plazos, en virtud de lo dispuesto en el RDL 16/2020 art.11, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia. La norma ha previsto el **escenario posterior** de la superación de la crisis del COVID-19, que pueda llevar a declaraciones de concurso de empresas que podrían ser viables, con la consiguiente destrucción de empleo y productividad. La normativa suspende la obligación de solicitar concurso de acreedores hasta el 31-12-2020, de modo que: **I 35**

– Hasta dicha fecha, el **deudor** que se encuentre en **estado de insolvencia** no tendrá el deber de solicitar la declaración de concurso, haya o no comunicado al juzgado competente para la declaración de este la apertura de negociaciones con los acreedores para alcanzar un acuerdo de refinanciación, un acuerdo extrajudicial de pagos o adhesiones a una propuesta anticipada de convenio.

– Asimismo, **hasta el 31-12-2020**, los tribunales no admitirán a trámite las solicitudes de concurso necesario que se hayan presentado desde la declaración del estado de alarma.

– Si **antes del 31-12-2020** el deudor hubiera presentado solicitud de concurso voluntario, «se admitirá esta a trámite con preferencia», aunque fuera de fecha posterior a la solicitud de concurso necesario.

No obstante, la norma establece una especialidad para aquellos casos en los que antes del 30-9-2020, el deudor haya comunicado la **apertura de negociaciones** con los acreedores para alcanzar un acuerdo de refinanciación, un acuerdo extrajudicial de pagos o adhesiones a una propuesta anticipada de convenio con anterioridad a esa fecha. En este supuesto, una vez transcurridos 3 meses desde la comunicación del inicio de negociaciones con acreedores sin llegar a un acuerdo o sin obtener las adhesiones necesarias, deberá solicitarse la declaración de concurso en el mes siguiente.

PRECISIONES Respecto al **acuerdo extrajudicial de pagos**, se estará a los plazos y requisitos establecidos en la LCon/03 art.235 s.

138 Novedades introducidas por la L 3/2020 La L 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia (BOE 19-9-2020, entrada en vigor 20-9-2020), comenzó su andadura como RDL 16/2020, en cuya convalidación se acordó la tramitación como proyecto de ley al objeto de recoger las modificaciones y mejoras que los grupos parlamentarios consideraran necesarias. Deroga íntegramente el señalado RDL 16/2020 (L 3/2020 disp.derog.única).

La nueva ley, con la finalidad de mantener la **continuidad económica de las empresas** (según su Preámbulo), amplía plazos y medidas en el ámbito concursal, fijándose el día 14-3-2021 como fecha hasta la cual:

a) El concursado puede presentar **propuesta de modificación del convenio** que se encuentre en periodo de cumplimiento (L 3/2020 art.3).

b) El deudor no tiene el deber de solicitar la **liquidación de la masa activa** cuando conozca la imposibilidad de cumplir con los pagos comprometidos o las obligaciones contraídas con posterioridad a la aprobación del convenio concursal, siempre que el deudor presente una propuesta de modificación del convenio y esta se admita a trámite dentro de dicho plazo (L 3/2020 art.4).

c) Hasta el 14-3-2021 inclusive, el deudor que tuviera homologado un **acuerdo de refinanciación** podrá modificar el acuerdo que tuviera en vigor o alcanzar otro nuevo, aunque no haya transcurrido un año de la anterior homologación (L 3/2020 art.5). Además, respecto a los acuerdos de refinanciación, se permite la presentación de nueva solicitud sin necesidad de que transcurra un año desde la presentación de la anterior.

d) En los incidentes que se incoen para resolver las **impugnaciones del inventario** y de la lista de acreedores, no será necesaria la celebración de vista, hasta la fecha citada, salvo que el juez del concurso resuelva otra cosa (L 3/2020 art.8).

e) Hasta el 14-3-2021 inclusive, se considerará que el **acuerdo extrajudicial de pagos** se ha intentado por el deudor sin éxito, si se acreditara que se han producido dos faltas de aceptación del mediador concursal para ser designado, a los efectos de iniciar concurso consecutivo, comunicándolo al juzgado (L 3/2020 art.12).

140 Otra fecha a tener en cuenta, a efectos concursales, es el 31-10-2020, pues hasta dicha fecha inclusive, el juez dará traslado al deudor de cuantas **solicitudes de declaración de incumplimiento** del acuerdo de refinanciación se presenten por los acreedores, pero no las admitirá a trámite hasta que transcurra un mes a contar de dicha fecha. Del mismo modo, el juez dará traslado al concursado de cuantas solicitudes de declaración del incumplimiento del convenio se presenten por los acreedores hasta el 31-10-2020 inclusive, pero no las admitirá a trámite hasta que transcurran tres meses a contar desde que finalice ese plazo. Durante esos tres meses el concursado puede presentar **propuesta de modificación del convenio**, que se tramitará con prioridad a la solicitud de declaración de incumplimiento.

Con la finalidad de potenciar e incentivar la financiación de las empresas para atender sus necesidades transitorias de liquidez, se califican como créditos contra la masa, llegado el caso de liquidación, los **créditos derivados de compromisos de financiación** o de prestación de **garantías a cargo de terceros**, incluidas las personas especialmente relacionadas con el concursado, que figuraran en la pro-

puesta de convenio o en la propuesta de modificación del ya aprobado por el juez.

En este mismo sentido, con el fin de facilitar el crédito y la liquidez de la empresa, se califican como ordinarios los créditos de las personas especialmente vinculadas con el deudor en los concursos que pudieran declararse dentro de los dos años siguientes a la declaración del estado de alarma.

B. Suspensión decretada por el Gobierno y plazos convencionales (especial referencia a las arras)

Se ha visto que los preceptos dictados en la declaración del estado de alarma afectan a los plazos administrativos (incluidos los tributarios o catastrales) y procesales, pero ¿qué ocurre con los plazos convencionales? **155**

El RDL 8/2020, junto con el RDL 11/2020 (como se verá más detenidamente), tan solo extienden la intervención del legislador a determinados supuestos, que son, básicamente, el aplazamiento o suspensión de rentas de vivienda habitual a personas vulnerables, junto con una **moratoria para préstamos hipotecarios** de vivienda a personas en situación de vulnerabilidad, que se extiende también a los avalistas o garantes del deudor. En ambos casos, los efectos de la moratoria impuesta por el legislador son idénticos, esto es, la suspensión de la obligación de pago de las cuotas y del devengo de intereses durante tres meses, aplicable desde la solicitud.

Posición mayoritaria Fuera de estos supuestos contemplados en los RDL, entendemos que debe regir la norma general, esto es, el principio **pacta sunt servanda**, sin perjuicio de poder acudir a vías como la exoneración por caso fortuito o fuerza mayor, o bien, la aplicación de la cláusula **rebus sic stantibus**, que veremos detenidamente en esta obra. Hay razones de entidad para defender esta conclusión: **160**

1. Porque la suspensión de los plazos legales de prescripción y caducidad está contenida en una **norma de carácter excepcional**, lo cual impide su extensión a los plazos convencionales (puesto que el CC art.4.2 expresamente dispone que «las leyes... excepcionales... no se aplicarán a supuestos, ni en momentos distintos de los comprendidos expresamente en ellas»).

2. Porque el Gobierno podría haber optado por regular los **efectos del estado de alarma** sobre los plazos convencionales y sobre los contratos, como hizo en otras ocasiones (así la L 5-11-1940, sobre los contratos celebrados en guerra o la L 1/2013, para algunos aspectos de los préstamos hipotecarios) y no lo ha hecho. Si modifica solamente algunos contratos y en determinadas circunstancias muy concretas es porque, en los restantes, deben imperar las normas generales. Esta ha sido la interpretación realizada por el Consejo General del Notariado, en la Circular emitida por su Comisión Permanente de 18-3-2020, al tratar un tema muy concreto: la actuación presencial del notario, que debía limitarse a los casos de urgencia, se ceñía, entre otros supuestos «urgentes» (regla segunda, letra D), al «vencimiento próximo de plazos convencionales», ya que, «el estado de alarma ha supuesto la suspensión de los plazos legales de prescripción y caducidad. Pero no se han suspendido, con carácter general los plazos convencionales».

Entiendo que esta es la interpretación correcta, aunque no faltan opiniones contrarias, que deben ser expuestas, dado que la cuestión es debatida y puede dar lugar a controversias y litigios.

165 Otras interpretaciones Debemos citar la interpretación de Cerdeira Bravo de Mansilla, en el número 91/92 de la revista El Notario del Siglo XXI, que **rechaza la argumentación del CGN**, aduciendo:

a) Que el RDL 463/2020 englobaba dentro de la **suspensión** los **plazos** «de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos», sin hacer distinción alguna, debiendo regir el axioma jurídico de que donde la ley no distingue, no debemos distinguir.

b) Que la Circular del CGN tenía carácter interpretativo y se dictaba al amparo del RN art.339, con la finalidad de marcar juntamente con la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, los **criterios generales** de actuación del notariado dentro de todo el territorio nacional. Una interpretación del CGN no podía contradecir abiertamente la norma dictada por el Gobierno, por simple jerarquía normativa.

c) El RD 463/2020 art.4.3 delegó la interpretación del mismo en favor de determinados Ministerios, ninguno de los cuales ha excluido de la disp.adic.4ª los **plazos convencionales**.

170 Partiendo de la interpretación mayoritaria (antes expuesta), de que la suspensión no alcanza a los plazos convencionales, hay determinados casos que plantearon dudas acuciantes durante el confinamiento, particularmente, el referido al contrato de arras cuyo plazo para formalizar la **escritura** vencía durante el estado de alarma. Y es que, con las limitaciones que la declaración de dicho estado de alarma ha impuesto, especialmente en materia de prestación de servicios y de desplazamientos, se plantean dificultades para el cumplimiento de aquellos contratos, como el de arras, en los que se dispone la obligación de una de las partes de citar en determinado plazo a otra, para el otorgamiento de una escritura ante notario.

No podemos entrar en el análisis de la **naturaleza de las arras** y sus **distintas modalidades** (desde las meramente confirmatorias, hasta las penales y de desistimiento, cuyo incumplimiento genera una pérdida en la parte que no realiza la prestación). Habitualmente, se estipula en estos contratos que el desistimiento de una de las partes **se penaliza** con:

- la consecuente pérdida de las arras (si se trata del comprador), o
- la obligación de entregarlas dobladas (en el caso del vendedor).

Sin perjuicio de que lo más conveniente sea un nuevo acuerdo de las partes fijando una **ampliación del plazo convencional**, cuando esta solución no se ha producido, debe entenderse que subsisten las obligaciones de las partes, pudiendo citarse recíprocamente para la firma en notaría.

Lo dispuesto para las arras resulta igualmente aplicable al contrato de arrendamiento, cuando exista un **precontrato de alquiler**, aunque con las debidas matizaciones, ya que estos contratos suelen formalizarse en documento privado.

175 La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en coordinación con el Consejo General del Notariado, en Instrucción 15-3-2020, estableció que el **servicio público notarial** debía quedar reducido a aquellas actuaciones de carácter

urgente, debiendo abstenerse los notarios de citar a los interesados para actuaciones que no revirtiesen dicho carácter.

La **urgencia de la actuación notarial** fue aclarada por la Comisión Permanente del Consejo General del Notariado, fijando la pauta siguiente: la intervención notarial ha de ser excepcional y la urgencia deberá ser apreciada por el notario en atención a las circunstancias concurrentes, ponderando la naturaleza de la operación, la existencia de plazos perentorios y los potenciales y graves perjuicios del retraso (Circ CGN 18-3-2020).

En la práctica notarial, hemos entendido que el **vencimiento del plazo perentorio** sin acuerdo de ampliación reviste efectivamente tal carácter, aunque exigiáramos, en la medida de lo posible, algún documento (por ejemplo, el envío de correo electrónico) que justificase la solicitud no atendida de aplazamiento del vencimiento del contrato. Las restricciones en el desplazamiento entre provincias pueden salvarse a través de la ratificación (por la parte que debiera desplazarse) en la notaría más cercana a su domicilio.

No obstante, se habrán producido **casos de denegación de la autorización notarial**, al criterio del notario, basado en las indicaciones que establece la Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública 27-3-2020. La misma proviene de una contestación a una consulta formulada por el Presidente del Consejo General del Notariado, relativa a la obligación de denegar la función notarial en supuestos de aglomeración o concentración de personas, aun cuando concorra supuesto de urgencia. Para estos casos concluye que (con todas las prevenciones derivadas de la propia idiosincrasia de cada notaría, por su especial configuración en lo relativo a espacio, distribución, dotación y demás características del local), en caso de **actuaciones urgentes** contempladas en la Instrucción, que son las únicas permitidas, estas no deben llevarse a cabo si, por el número de personas que acudan a la notaría, no se pueda garantizar el espacio mínimo de seguridad y el cumplimiento de las demás instrucciones de seguridad e higiene dictadas por las autoridades sanitarias. En este supuesto, la Dirección General hizo prevalecer la evitación de la pandemia, incluso sobre aquellas actuaciones que pudieran revestir carácter urgente.

Cuando la concurrencia de las circunstancias expuestas lleve al notario a denegar su intervención (bien por no apreciar la urgencia el notario, bien porque la concentración personal en el despacho impide su autorización, a pesar del carácter urgente del negocio), entonces la parte obligada, en caso de enfrentarse a un pleito por incumplir las arras, debe acudir a la **fuerza mayor** para exonerarse del incumplimiento, en los términos que posteriormente se verán.

C. Interrupción y suspensión: diferencias entre ambas figuras

Las normas aludidas extienden la interrupción o suspensión a los plazos de caducidad y de prescripción, lo que apoya a los autores que sostienen que no existe una diferencia tan sustancial entre ambas instituciones, basada en la imposibilidad de suspensión de los plazos de caducidad. Pero, a efectos prácticos, nos interesa examinar qué entiende el legislador por «suspensión» y por «interrupción» de los plazos.

180

200

Resulta interesante la diferencia en la redacción del RD 463/2020 disp.adic.2ª y 3ª y, particularmente:

a) se «suspenden términos y se suspenden e interrumpen los plazos previstos en las leyes procesales para todos los órdenes jurisdiccionales»: RD 463/2020 disp.adic.2ª;

b) se dispone que «se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del «sector público...»: RD 463/2020 disp.adic.3ª.

«Suspensión e interrupción» para los plazos procesales e «interrupción», sin más, para los administrativos.

En la disposición adicional cuarta se alude a que los plazos de prescripción y caducidad «quedarán suspendidos» durante el plazo de vigencia del estado de alarma.

205 Este matiz en el tenor literal de las normas citadas no es baladí (como pone de manifiesto Cerdeira Bravo de Mansilla en la Revista El Notario del Siglo XXI). Quizá en el lenguaje coloquial, suspensión e interrupción puedan ser sinónimos o de similar significado. Sin embargo, desde el **punto de vista estrictamente jurídico**:

– la **interrupción** lleva consigo la anulación del plazo transcurrido, de modo que, una vez producida la interrupción, el plazo vuelve a computarse por completo desde el principio, sin tener en cuenta el tiempo transcurrido antes de dicha interrupción;

– la **suspensión** conlleva la paralización o congelación del plazo transcurrido, con la consecuencia de que, finalizada la suspensión, se reanuda el cómputo del plazo en el momento en que fue suspendido, sin que tenga que comenzar desde cero.

210 Suspensión o interrupción en el RD 463/2020 Hecha esta diferenciación, debemos planteamos si el Real Decreto se refiere a suspensión o a interrupción, o si realiza una diferenciación entre una y otra, en función de si se trata de plazos procesales o administrativos.

Hay argumentos de peso para inclinarnos por la **tesis de la suspensión**:

1. En primer lugar, esta fue la interpretación realizada por el Consejo General del Poder Judicial, en la Circular emitida el mismo día del Real Decreto que nos ocupa, al expresar que «se suspenden todas las actuaciones judiciales programadas y los plazos procesales que tal decisión conlleva».

2. Una interpretación histórica de las disposiciones adicionales examinadas nos lleva a observar que el legislador ha empleado la interrupción *strictu sensu*, al tratar de regular los intereses privados de los sujetos implicados en la prescripción (así la interrupción que se produce por la citación judicial hecha al poseedor en el CC art.1945 o la interrupción de la prescripción de las acciones por su ejercicio ante los Tribunales, por reclamaciones extrajudiciales del acreedor o reconocimientos privados del deudor en el CC art.1973). Por su parte, la **suspensión** ha sido **justificada históricamente** en razones de orden público y basadas en causas de urgente necesidad, como las ocasionadas por algunas catástrofes (en este sentido, el CCom art.955 establece que «en casos de guerra, epidemia oficialmente declarada o revolución, el Gobierno podrá... suspender la acción de los plazos señalados por este Código para los efectos de las operaciones mercantiles»; en la misma dirección, se alinean las moratorias legales para el pago de los préstamos hipotecarios acordados tras la crisis financiera de 2008).