

COAPI Aragón

De: COLEGIO API [coapi@coapiaragon.es]
Enviado el: jueves, 26 de marzo de 2020 11:26
Para: secretaria@coapiaragon.es
Asunto: Circular MARZO 2020.- 4 Actividad inmobiliaria, arrendamientos de locales e info laboral

[Circular](#) | [Ver Online](#)



COLEGIO Y ASOCIACIÓN DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ARAGÓN

Circular MARZO 2020

**#ESTE VIRUS
LO PARAMOS UNIDOS**



**- CIRCULAR INFORMATIVA SOBRE
ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN LA CRISIS DEL COVID-19,
SOBRE ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO,
E INFORMACIÓN LABORAL, AUTÓNOMOS Y ERTES.-**

· 4 ·

Estimados/as compañeros/as,

En primer lugar esperamos que vuestras familias y entorno se encuentren bien, son días difíciles para todos tanto por la preocupación sanitaria como por la incertidumbre económica, no debemos perder la esperanza y confiar que esta situación no se demore en exceso para poder retomar la vida normal cuanto antes que es lo que deseamos todos; es importante como sabéis cumplir las instrucciones que han establecido el Gobierno y las distintas administraciones públicas.

Ante las circunstancias acaecidas en los últimos días y las múltiples dudas y consultas que nos surgen a todos, a continuación varias respuestas sobre los temas más relevantes en estos momentos para el ejercicio de nuestra actividad.

- Sobre la apertura de las agencias y el ejercicio de la actividad inmobiliaria:

En principio, la actividad de los agentes inmobiliarios no se encuentra dentro de las actividades cuya apertura al público haya queda suspendida de forma expresa por el apartado 3 del artículo 10 y detalladas en el Anexo del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo por el que se declara el estado de alarma (BOE de 14.03.20), lo que significaría que adoptando las debidas medidas para evitar el contagio de las personas podrían mantener su actividad, siempre a puerta cerrada.

No obstante, la mayor parte del ejercicio de nuestra actividad requiere un frecuente contacto con los clientes (realizar visitas de inmuebles, labores de captación, trámites administrativos, etc...) y por lo tanto movilidad por la vía pública, lo cual queda expresamente prohibido en el mencionado Real Decreto; sin embargo, y como ya informamos en la Circular nº 2 del pasado día 16 de marzo, podemos encontrarnos con operaciones de arrendamiento de vivienda habitual o compraventa apalabrados para su firma dentro del período de vigencia del estado de alarma, o gestiones pendientes de entrega de llaves de viviendas para su ocupación inmediata.

Estas situaciones excepcionales sí que permitirían la apertura de la agencia y la posibilidad de citar a las partes para la firma del contrato de arrendamiento y/o entrega de llaves, ya que es perfectamente encuadrable en el supuesto de "situación de necesidad" que regula el artículo 7.1.g) del Real Decreto 463/2020, como supuesto excepcional para salir del domicilio habitual (lo cual habría de acreditarse oportunamente ante la autoridad competente).

En todo caso, en estos supuestos y dado que el propio RD ha dejado en suspenso los plazos procesales y administrativos, se aconseja ponerse en contacto con las partes y tratar de que ambas den su consentimiento a la suspensión del plazo del contrato, que se podrá reanudar por el tiempo que reste una vez finalice este período de restricción a la libre circulación de las personas.

Se recomienda también obtener, excepcionalmente, el consentimiento de manera telemática (video llamadas, teleconferencias, correo electrónico, whatsapp...), y en el caso de que así no fuera posible, se hará guardando entre las personas la distancia debida y las medidas de protección necesarias.

Medidas de seguridad de la OMS <https://www.who.int/es/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019/advice-for-public>

Como ya informamos también la semana pasada, las notarías sólo realizarán las actuaciones de urgencia. Los profesionales inmobiliarios deberán comunicarse con la notaría por email o teléfono y será el notario quien valorará la urgencia. El Consejo General del Notariado ha aconsejado reducir al máximo la autorización de documentos notariales salvo situaciones graves o que no permitan aplazamiento como, por ejemplo, situaciones de enfermedad. En estos casos, igualmente se deberán adoptar las medidas sanitarias requeridas.

Por su parte, os recordamos que El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Inmuebles de España decretó que desde el pasado 18 de marzo quedan suspendidos los plazos de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualquier otro asiento registral susceptible de cancelación por el transcurso del tiempo.

- Sobre la situación de los arrendamientos de locales de negocio cuya actividad ha sido suspendida por el Real Decreto 463/2020:

Son numerosos los locales de negocios cuya apertura ha sido suspendida por el RD463/2020, no pudiendo ejercer su actividad con el perjuicio económico que ello conlleva para los arrendatarios, los cuales en muchas ocasiones no podrán hacer frente al pago de la renta entre otros gastos. Sobre este supuesto, surgen varias interpretaciones ya que la LAU no prevé la rebaja temporal de la renta del alquiler.

En estos casos, y dada la casuística con la que nos podemos encontrar, hay que tener en cuenta numerosos factores, la duración de la prohibición de apertura (a día de hoy hasta el 11 de abril), si el arrendatario se ha visto mermado en sus ingresos o no por esa falta de apertura y el perjuicio que le haya ocasionado, las posibilidades de recuperación de ingresos por el arrendatario una vez cese la prohibición de apertura, etc...

Por todo ello, es aconsejable recomendar al arrendatario que se ponga en contacto con el arrendador con el fin de informarle y exponerle su situación, de momento temporal, e intentar llegar a un acuerdo entre las partes, ya sea un aplazamiento de la renta o una reducción de la misma durante el tiempo que dure la prohibición de apertura o incluso una suspensión del contrato de alquiler, dadas las circunstancias especiales en las que nos encontramos, ajenas totalmente al arrendatario.

También se podría interpretar que estos supuestos se podrían encuadrar en el ámbito de aplicación del artículo 1.105 del Código Civil, según el cual “Fuera de los casos expresamente mencionados en la Ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”, y por lo tanto, nos encontraríamos ante un supuesto de exoneración de rentas por fuerza mayor, por lo que en aplicación de la doctrina “rebus sic stantibus”, el arrendatario quedaría exonerado del pago de la renta desde la fecha de entrada en vigor del Decreto, hasta que se levantara la suspensión de la actividad. En este caso, el arrendatario debería comunicar de manera fehaciente al propietario dicha circunstancia ya que la falta de pago de la renta de manera unilateral y sin previo aviso del arrendatario no le exime de su cumplimiento.

No obstante, la doctrina “rebus sic stantibus” no es de aplicación unilateral por el inquilino y exige, en caso de disconformidad entre las partes, un pronunciamiento judicial. Nada impediría que ante la decisión unilateral del arrendatario de no pagar la renta o de pagar menos renta, el arrendador pueda instar el desahucio por falta de pago.

En conclusión y en lo referente a los arrendamientos de locales de negocio cuya actividad ha quedado suspendida, recomendamos un acuerdo entre las partes ajustándose a la nueva situación para paliar el conflicto que la situación puede crear, tendente a una disminución de la renta en proporción al perjuicio que puede representar en los ingresos del arrendatario.

Para todo compañero que lo necesite, disponemos de un **modelo de suspensión de contrato de arrendamiento de local de negocio durante el periodo del estado de alarma**, lo podéis solicitar a la secretaria del Colegio: info@coapiaragon.es

- Información sobre los ERTES y autónomos:

-Sobre cuotas de autónomos:

Dado que ha habido varias consultas sobre las prestaciones a autónomos por cese de actividad, y dada su importancia en la presente situación, incluimos aquí un comentario del servicio jurídico del Consejo General:

El ministro de Seguridad Social, José Luis Escrivá, aclaró el pasado jueves que los autónomos por cuenta propia podrán cobrar una ayuda de 700 euros y dejar de pagar cuotas sin tener que darse de baja de Hacienda, ni de la Seguridad Social y los que tengan tarifa plana o bonificación podrán pedir la prestación sin renunciar a ello. Por tanto, parece ser que todos los autónomos obligados a cerrar por el Estado de alarma o caída de ingresos del 75% tienen ya derecho a la prestación extraordinaria por cese de actividad con independencia de su forma jurídica (personas físicas y societarias) y que, por lo tanto, estarán exentos de pagar cotizaciones. En concreto, recibirán una prestación equivalente al 70% de la base reguladora, unos 661 euros, para quienes hayan tenido que cerrar su negocio o perdido el 75% de su facturación.

A partir de ahora y mientras dure el estado de alarma, según dicha información, una entidad gestora se hará cargo y cotizará por el autónomo, por lo que se mantendrá el alta en la Seguridad Social. Los trámites se pueden comenzar a realizar y la prestación que corresponda se cobrará antes vencido y será de un mes prorrogable presentando una declaración jurada de cómo les ha afectado la crisis para acceder a la ayuda.

- Información sobre los ERTES:

A razón de que se han producido dudas interpretativas por la falta de concreción y ambigüedad de los preceptos de los diferentes decretos que hay que poner en relación en el tema de la acogida a un ERTE por parte de un Agente/Agencia inmobiliaria, relacionamos a continuación unas aclaraciones del servicio jurídico del Consejo General.

En primer lugar, nos encontramos con el “Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19”, que en su artículo 22 detalla las medidas excepcionales en relación con los procedimientos de suspensión de contratos y reducción de jornada por causa de fuerza mayor, y que dice: “Las suspensiones de contrato y reducciones de jornada que tengan su causa directa en pérdidas de actividad como consecuencia del COVID-19, incluida la declaración del estado de alarma, que impliquen suspensión o cancelación de actividades, cierre temporal de locales de afluencia pública, restricciones en el transporte público y, en general, de la movilidad de las personas y/o las mercancías, falta de suministros que impidan gravemente continuar con el desarrollo ordinario de la actividad, o bien en situaciones urgentes y extraordinarias debidas al contagio de la plantilla o la adopción de medidas de aislamiento preventivo decretados por la autoridad sanitaria, que queden debidamente acreditados, tendrán la consideración de provenientes de una situación de fuerza mayor, con las consecuencias que se derivan del artículo 47 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

Seguidamente, hay que acudir al artículo apartados 10.1, 10.3 y anexo del “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 detalla las medidas de contención en el ámbito de la actividad comercial, equipamientos culturales, establecimientos 6 y actividades recreativas, actividades de hostelería y restauración, y otras adicionales: “1. Se suspende la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, a excepción de los establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad, establecimientos farmacéuticos, médicos, ópticas y productos ortopédicos, productos higiénicos, peluquerías, prensa y papelería, combustible para la automoción, estancos, equipos tecnológicos y de telecomunicaciones, alimentos para animales de compañía, comercio por internet, telefónico o correspondencia, tintorerías y lavanderías. Se suspende cualquier otra actividad o establecimiento que a juicio de la autoridad competente pueda suponer un riesgo de contagio.” 2. “Se suspende la apertura al público de los museos, archivos, bibliotecas, monumentos, así como de los locales y establecimientos en los que se desarrollen espectáculos públicos, las actividades deportivas y de ocio indicados en el anexo del presente real decreto.” “Anexo: actividades cuya apertura al público queda suspendida con arreglo a lo dispuesto en el artículo 10.3”.

La actividad de los agentes/agencias no se encuentra dentro de las actividades cuya apertura al público haya queda suspendida de forma expresa por el apartado 3 del artículo 10 y detalladas en el anexo del Real Decreto 463/2020 lo que significaría que adoptando las debidas medidas para evitar el contagio de las personas podrían mantener su actividad a puerta cerrada. No obstante, lo que sí es acreditable es que su actividad requiere de forma habitual y frecuente contacto con el público y movilidad por la vía pública, especialmente para una parte importante del personal que ha de poder circular libremente por la vía pública para enseñar pisos, hacer gestiones ante administraciones públicas, ayuntamientos, oficinas del catastro, registros de la propiedad, asistir a sus clientes en la firma de documentos privados y/o privados, etc...y la otra parte de su personal, depende de las actividades de los primeros, de manera que todas esas actividades de la agencia se ven afectados por restricción de la libre circulación de las personas y no pueden acogerse a la opción del teletrabajo. Todos esos elementos determinan que la actividad de los agentes y las agencias resulte imposible de desarrollar por causa de fuerza mayor.

Es en base al anterior planteamiento los agentes/agencias estarían habilitados para acogerse y tramitar expedientes de Regulación Temporal de Empleo, sin perjuicio de que

aquellos que decidan acogerse a esa medida quedaran sujetos a la aceptación y aprobación de la autoridad laboral competente en la materia. No obstante, en el supuesto caso que la 7 autoridad laboral rechace el ERTE por causa de fuerza mayor, siempre existe la posibilidad de acogerse por causas económicas.

CÓMO PRESENTAR UN ERTE

1.- ERTE FUERZA MAYOR (SUSPENSIÓN O REDUCCIÓN):

- Carta entregada y firmada por la empresa y el trabajador notificando el inicio del ERTE y las causas.
Memoria explicativa a firmar por la empresa.
Aportación documentación complementaria acreditativa de la causa de fuerza mayor (no imprescindible si recomendable).
Cum
- Memoria explicativa a firmar por la empresa.
- Aportación documentación complementaria acreditativa de la causa de fuerza mayor (no imprescindible si recomendable).
- Cumplimentar los impresos del Departamento de Trabajo correspondiente.

2.- ERTE CAUSAS ECONÓMICAS/PRODUCTIVAS (SUSPENSIÓN O REDUCCIÓN):

- Carta entregada y firmada por la empresa y el trabajador notificando el inicio del ERTE y las causas en virtud de la cual se abre un período de consultas de 7 días.
Constitución de la comisión negociadora con designación de 3 representantes de los trabajadores.
Redacción del acta de consultas entre empresa y trabajadores con o sin acuerdo.
Memoria explicativa a firmada por la empresa
Aportación de documentación complementaria acreditativa de la situación (no imprescindible, si recomendable)
Cumplimentación de los impresos del Departamento de Trabajo correspondiente (inicial y posterior comunicación de
- Constitución de la comisión negociadora con designación de 3 representantes de los trabajadores.
- Redacción del acta de consultas entre empresa y trabajadores con o sin acuerdo.
- Memoria explicativa a firmada por la empresa
- Aportación de documentación complementaria acreditativa de la situación (no imprescindible, si recomendable)
- Cumplimentación de los impresos del Departamento de Trabajo correspondiente (inicial y posterior comunicación de la decisión acordada).

En la web del Colegio iremos actualizando toda la información remitida:

INFORMACIÓN RELATIVA AL COVID - 19



Podéis trasladarnos cualquier iniciativa o inquietud y desde el Colegio trabajaremos para seguir informando y atendiendo a vuestras demandas.

Se recuerda que podéis contactar con el Colegio en el teléfono 628 833 589 y en los siguientes correos electrónicos: info@coapiaragon.es y secretaria@coapiaragon.es.

Un cordial saludo,

COAPI ARAGÓN

Síguenos en nuestras redes sociales:

Api Aragón

@ApiAragon

Contacto:

San Andrés 6, local.
50001 Zaragoza



Telf. 976 391 692



info@coapiaragon.es

El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón (en adelante COAPI) informa a los destinatarios de los Boletines o Newsletters que no sean Agentes de la Propiedad Inmobiliaria adscritos al COAPI, que sus datos, nombre y/o correo electrónico, no incluyendo ningún otro dato considerado de carácter personal, forman parte de un fichero informático cuyo responsable es el COAPI, adoptándose los niveles de seguridad de protección de los datos personales legalmente requeridos. Este fichero se utiliza con la finalidad exclusiva de gestión de contactos y correos electrónicos y cuyos datos se han obtenido a través de alguna comunicación dirigida por Ud. a este COAPI o porque se localizó en algún directorio web público, y sin los cuales no se podría llevar a efecto el servicio de remitir este Boletín. El COAPI no cederá en ningún caso estos datos a terceros. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ser ejercidos mediante escrito dirigido al COAPI a C/Verónica nº 1 local, entrada por C/ San Andrés 6 50001 ZARAGOZA o info@coapiaragon.es

Antes de imprimir este e-mail piense bien si es necesario hacerlo: El medioambiente es cosa de todos.

Para darte de baja haz clic [aquí](#)

© Coapi Aragón - COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ARAGÓN
COAPI Aragón, C/ San Andrés nº 6, local, 50001 Zaragoza, España