

Circular | Ver Online

**COLEGIO Y ASOCIACIÓN DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ARAGÓN**

Circular MARZO 2020

**#ESTE VIRUS  
LO PARAMOS UNIDOS**

## **- COMUNICADO DEL COLEGIO Y ASOCIACIÓN API DE ARAGÓN ACERCA DE LA SITUACIÓN CAUSADA POR EL CORONAVIRUS -**

**· 2 ·**

Estimados/as compañeros/as,

Como continuación a la circular remitida en la mañana de hoy y en relación a todas las novedades legislativas que se están produciendo a causa de la situación sobrevenida por el cononavirus y la enfermedad que produce, COVID-19, a continuación información remitida por nuestro compañero y presidente del Coapi de Guipuzcoa, José Luis Polo Francisco, relativa a obligaciones en contratos, plazos y cuestiones laborales.

La entrada en vigor 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, ha dado paso a un contexto socioeconómico sin precedentes, donde, entre otras muchas cuestiones, afecta sustancialmente a las actividades profesionales.

Las limitaciones de circulación de personas que regula el *Real Decreto 463/2020* impiden un ejercicio normal de la **actividad de intermediación inmobiliaria**, hasta tal punto que prácticamente suspenden el ejercicio de la misma.

Del análisis de la norma cabe concluir que quedan suspendidas hasta la finalización de la vigencia del estado de alarma, las visitas a inmuebles y la apertura de la agencia inmobiliaria para recibir a clientes interesados en la compra y arrendamiento de inmuebles o para recibir a clientes que quieran plantear cualquier consulta o cuestión.

Sin perjuicio de lo anterior, de manera excepcional, podéis encontraros ante **operaciones de arrendamiento** de vivienda habitual apalabrados para su firma dentro del periodo 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 inmobiliaria 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.

Por otra parte, la Disposición Adicional 4ª del Real Decreto 463/2020, que trata sobre la **suspensión de plazos de prescripción y caducidad**, está siendo objeto de distintas interpretaciones.

Una interpretación no restrictiva de la citada disposición nos lleva a concluir, entre otras cuestiones, a que:

1.- Los plazos de caducidad o extinción de los arrendamientos quedan suspendidos o

prorrogados hasta la finalización de la vigencia del período del estado de alarma.

Los plazos de caducidad o extinción para los ejercicios de los derechos de opción de compra quedan suspendidos o prorrogados hasta la finalización de la vigencia del período del estado de alarma.

2.- Los plazos de caducidad o extinción para los ejercicios de los derechos de opción de compra quedan suspendidos o prorrogados hasta la finalización de la vigencia del período del estado de alarma.

3.- Los plazos de caducidad o fechas límite para la formalización de escrituras públicas de negocios jurídicos, como la compraventa, quedan suspendidos o prorrogados hasta la finalización de la vigencia del período del estado de alarma.

Cabe señalar, al respecto que el Consejo General del Notariado ha emitido una circular ([enlace con los pdf](#)) con fecha de ayer, indicando que sólo tramitarán en Notarías las cuestiones de grave urgencia.

Los Notarios que hemos podido consultar nos han informado que interpretarán restrictivamente la circular, de modo que es de esperar que no se vayan a formalizar escrituras públicas de compraventa durante el período del estado de alarma.

4.- Los plazos de caducidad o fechas límite para la formalización de contratos privados de compraventa con base a un contrato de reserva o señal, quedan suspendidos o prorrogados hasta la finalización de la vigencia del período del estado de alarma.

En caso de que la interpretación correcta de la Disposición Adicional 4ª fuera la restrictiva y, por tanto, no afectara a los plazos acordados entre particulares, la concurrencia de un supuesto de fuerza mayor, como es la declaración del estado de alarma, permite a los ciudadanos, con base a lo dispuesto en el artículo 1105 del Código Civil, eludir o posponer el cumplimiento de sus obligaciones civiles hasta el cese de dicha causa.

Cabe señalar que, incluso en situaciones normales, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo aboga por el mantenimiento de los negocios jurídicos, siendo proclive a su no extinción, permitiendo el "cumplimiento tardío" de las obligaciones.

No obstante lo anterior, a fin de otorgar mayor seguridad jurídica a las partes, os sugerimos que, si estáis gestionando operaciones inmobiliarias que se encuentran en alguno de los supuestos en los que el plazo establecido finaliza durante el período de vigencia del estado de alarma, obtengáis por escrito por ejemplo por medio de un email o mensaje de aplicación móvil, la voluntad expresa de cada una de las partes contratantes en posponer el plazo contractualmente establecido en un mes más a contar desde la finalización del período de vigencia del período de vigencia del estado de alarma.

Para ello, podéis preparar un sencillo Anexo o Adenda al contrato, proponiendo la prórroga de los plazos en un mes más desde la finalización del estado de alarma, a fin de que lo enviéis a las partes, y os puedan responder por escrito, dando su conformidad al mismo.

Otra cuestión que está generando debate es el referido a la **obligación de pago** de rentas de arrendamientos de locales comerciales y naves industriales. El estado de alarma no exime de la obligación de pago de la renta mensual. En este sentido, en breve conoceremos las medidas económicas que adopte el Gobierno para este tipo de situaciones.

Por último, en relación a **cuestiones laborales**, las empresas tienen algunas herramientas a su disposición para minorar el coste de esta situación de inactividad:

1.- El Real Decreto –Ley 7/2020, establece que se agilizarán los trámites y facilitarán los requisitos para aplazar el pago de las cuotas de Seguridad Social e Impuestos.

2.- Parece que se facilitarán, en un plazo razonable, líneas blandas de crédito para solventar problemas de tesorería.

3.- A nivel laboral, al no haberse ordenado el cierre de las oficinas, como se ha efectuado con otro tipo de actividades (bares, comercio minorista), nos encontramos ante la situación de que, sin estar obligados al cierre, a efectos prácticos, la actividad va a quedar paralizada, por lo que sí hay causa para suspender los contratos de trabajo durante el tiempo que dure esta situación.

Si los trabajadores afectados son menos de diez (10), la tramitación es individual, y si se iguala o supera este número, por medio de la figura del Expediente de Regulación Temporal de Empleo, conocido como ERTE.

En uno y otro caso, se requiere la existencia de causa que justifique la suspensión del contrato.

En nuestro caso, estamos ante causas de producción, disminución de la actividad de manera evidente, ya que no va a haber demanda de los servicios.

#### Tramitación para suspensión de contratos de trabajo o ERTE:

-. La regla general es que, tanto en los procedimientos individuales como colectivos, se deberá realizar un periodo de negociaciones de un mínimo de quince (15) días.

-. EXCEPCIÓN: caso de que se pueda considerar que la suspensión de hecho de la actividad sea consecuencia directa de la crisis del COVID-19, se podrán solicitar a la autoridad laboral las suspensiones de contrato por causa de fuerza mayor, y, en este caso, se tramitaría un ERTE con independencia del número de trabajadores afectados, y sería la autoridad laboral quien decidirá si autoriza o no la suspensión de contratos.

En estos procedimientos no es necesario desarrollar el periodo de consultas de quince (15) días, y si bien, la autoridad laboral debe resolver en el plazo de cinco días (5) días, ante las circunstancias actuales, no veos posible que se puedan adoptar resoluciones en dicho plazo.

Durante la suspensión de los contrato los trabajadores afectados tienen derecho al sobro de la prestación por desempleo y la empresa mantiene la obligación de cotizar a la Seguridad Social.

Así mismo queremos trasladaros las siguientes declaraciones de Unión Profesional:

- La necesidad de que toda la ciudadanía atienda a las indicaciones de las Administraciones Públicas y, como tales, también las de los Consejos Generales y los Colegios Profesionales nacionales y territoriales, que han emitido sus correspondientes comunicados.
- Que es imprescindible observar las instrucciones que, con carácter general, ha determinado el Gobierno estatal y que desarrollarán las autoridades autonómicas; en ámbitos específicos relacionados con el ejercicio de las profesiones, las instrucciones indicadas para la mejor actuación tanto de los y las profesionales como de la ciudadanía.
- Que todo profesional colegiado está sujeto a la obligación de cumplir y hacer cumplir las normas y los protocolos establecidos en el marco de la ética y deontología profesional, lo que supone una garantía para la ciudadanía.
- Que estamos ante un asunto de responsabilidad individual y colectiva basado en el interés general que todos y todas debemos asumir, sin que ello dependa de los posibles premios o sanciones.

Seguiremos informando de la novedades fiscales que tenemos pendientes, junto a las producidas tras el Consejo de Ministros de mañana, así como de cualquier otra normativa o noticia que nos afecte a los agentes e inmobiliarias.

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

Email Marketing por ActiveCampaign