



COVID-19

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

¿PUEDO ATENDER A LOS CLIENTES PRESENCIALMENTE?

No. El artículo 7 del "Real Decreto Ley 463/2020, de 14 de marzo", que declara el Estado de Alarma, establece la limitación de la libertad de circulación de las personas y no lo permite, ya que nuestra actividad no entra dentro de las excepciones previstas. No se puede recoger documentación ni mantener contactos. Esto significa que nuestras oficinas / despachos o establecimientos deben estar cerrados al público.

¿PUEDO ENSEÑAR PISOS?

No, por el motivo anterior. Las características intrínsecas de nuestra tarea, que requieren muy frecuentemente el contacto personal, entrarían dentro de las prohibiciones del Real Decreto Ley y de las recomendaciones sanitarias difundidas.

¿QUÉ PASA CON EL CUMPLIMIENTO DE LAS FECHAS EN LOS CONTRATOS DE ARRAS FIRMADOS Y OTROS QUE REQUIEREN CUMPLIMIENTO EN EL PLAZO DE LIMITACIÓN DE LA LIBRE CIRCULACIÓN DE LAS PERSONAS?

Las relaciones contractuales establecidas no han recibido ningún tratamiento ni mención en el Real Decreto Ley, por lo que quedará, hoy por hoy, desgraciadamente, dentro de criterios interpretativos y de la buena voluntad y disposición de las partes para llegar a un entendimiento. Sólo la Disposición Adicional 4 del referido suspende todos los plazos de prescripción de todas las acciones y derechos durante el plazo de vigencia del Estado de Alarma y de sus prórrogas.

Sin embargo, queremos daros nuestra opinión *. Las excepcionales circunstancias en las que nos encontramos permiten invocar, como motivo para



COVID-19
PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL
EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

no poder dar cumplimiento a los plazos y posibles otras obligaciones contractualmente contraídas, a la actual situación de fuerza mayor.

Se aconseja, en este sentido, comunicar a las partes y tratar de que ambas den consentimiento a la suspensión del plazo, que se podrá reanudar por el tiempo que reste una vez finalice este período de restricción a la libre circulación de las personas.

Recomendamos también obtener, excepcionalmente, el consentimiento de manera telemática, dada la imposibilidad de reunir las partes.

(Se ha encontrado Jurisprudencia (AP de Barcelona) en la que, en situaciones como las que se produjeron dentro del sector alimentario derivadas de la epidemia porcina el año 2012, no se consideró incumplimiento las obligaciones asumidas por un distribuidor.*

¿QUÉ PASA CON LOS PLAZOS ADMINISTRATIVOS Y PROCESALES?

Todos los plazos procesales y administrativos y en todos los órdenes jurisdiccionales quedan suspendidos durante el Estado de Alarma.

¿PUEDO PEDIR HORA AL NOTARIO?

El notario sólo realizará las actuaciones de urgencia. Deberéis comunicaros 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 este caso, deberán adoptar las medidas sanitarias requeridas.



COVID-19
PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

¿PUEDO FIRMAR AHORA UN CONTRATO?

No. Dada la imposibilidad de circulación, los clientes no pueden salir para firmar un contrato ni pueden concertar y mantener reuniones.

¿PODEMOS FIRMAR UN CONTRATO PARA FIRMA ELECTRÓNICA?

Es posible, siempre que todas las partes tengan las herramientas de firma electrónica, si bien, dada la situación excepcional de Estado de Alarma, sería más prudente no hacerlo.

En este sentido, os recordamos que un pdf escaneado no es una firma electrónica.

¿DEBO INGRESAR LA FIANZA DENTRO DEL PLAZO?

Como ya hemos comentado en otras respuestas, todos los plazos procesales y administrativos y en todos los órdenes jurisdiccionales quedan suspendidos durante el Estado de Alarma. El ingreso de fianzas entra dentro de este apartado.

Sin embargo, la Cámara de la Propiedad Urbana, para aquellos que puedan estar interesados, ha definido un procedimiento especial de ingreso. Para usarlo, deberéis contactar telefónicamente con la Cámara.

CON LA NUEVA SITUACIÓN, ¿EL PROPIETARIO TIENE LA OBLIGACIÓN DE ACEPTAR UNA REBAJA TEMPORAL DEL ALQUILER?

No. La LAU no prevé la rebaja temporal de la renta del alquiler.

No obstante, se puede acordar entre arrendador y arrendatario una rebaja de la renta durante un tiempo pactado.



COVID-19

**PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL
EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA**