

COVID-19

Preguntes més freqüents sobre l'exercici de l'activitat immobiliària durant l'Estat d'Alarma

(Darrera actualització: 17/03/2020)

PUC ATENDRE ALS CLIENTS PRESENCIALMENT?

No. L'article 7 del "Real Decreto Ley 463/2020, de 14 de Marzo", que declara l'Estat d'Alarma, estableix la limitació de la llibertat de circulació de les persones i no ho permet, ja que la nostra activitat no entra dintre de les excepcions previstes. No es pot recollir documentació ni mantenir contactes. Això vol dir que les nostres oficines/despatxos o establiments han d'estar tancats al públic.

PUC ENSENYAR PISOS?

No, pel motiu anterior. Les característiques intrínseques de la nostra tasca, que requereixen molt freqüentment el contacte personal, entrarien dintre de les prohibicions del Reial decret llei i de les recomanacions sanitàries difoses.

QUÈ PASSA AMB EL COMPLIMENT DE LES DATES EN ELS CONTRACTES D'ARRES SIGNATS I ALTRES QUE REQUEREIXEN COMPLIMENT DINS EL TERMINI DE LIMITACIÓ DE LA LLIURE CIRCULACIÓ DE LES PERSONES?

Les relacions contractuals establertes no han rebut cap tractament ni menció en el Reial Decret Llei, per la qual cosa quedarà, avui per avui, malauradament, dins de criteris interpretatius i de la bona voluntat i disposició de les parts per arribar a una entesa. Només la Disposició Addicional 4 del referit suspèn tots els terminis de prescripció de totes les accions i drets durant el termini de vigència de l'Estat d'Alarma i de les seves pròrrogues.

Malgrat tot, volem donar-vos el nostre parer*. Les excepcionals circumstàncies en les què ens trobem permeten invocar, com a motiu per no poder donar compliment als terminis i possibles altres obligacions contractualment concretes, a l'actual situació de força major.

Us aconsellem, en aquest sentit, comunicar a les parts i tractar de que ambdues donin consentiment a la suspensió del termini, que es podrà reprendre pel temps que resti un cop finalitzi aquest període de restricció a la lliure circulació de les persones.

Us recomanem també obtenir, excepcionalment, el consentiment de manera telemàtica, donada la impossibilitat de reunir les parts.

() Hem trobat Jurisprudència (AP de Barcelona) en la què, en situacions com les que es van produir dins del sector alimentari derivades de l'epidèmia porcina l'any 2012, no es va considerar incompliment les obligacions assumides per un distribuïdor.*

QUÈ PASSA AMB ELS TERMINIS ADMINISTRATIUS I PROCESSALS?

Tots els terminis processals i administratius i en tots els ordres jurisdiccionals resten suspesos durant l'Estat d'Alarma.

PUC DEMANAR HORA AL NOTARI?

El notari només realitzarà les actuacions d'urgència.

Haureu de comunicar-vos amb la notaria per email o telèfon i serà el notari qui valorarà la urgència.

El Consejo General del Notariado ha aconsellat reduir al màxim l'autorització de documents notariais llevat situacions greus o que no permetin ajornament com, per exemple, situacions de malaltia. En aquest cas, hauran d'adoptar les mesures sanitàries requerides.

PUC SIGNAR ARA UN CONTRACTE?

No. Atesa la impossibilitat de circulació, els clients no poden sortir per a signar un contracte ni poden concertar i mantenir reunions.

PODEM SIGNAR UN CONTRACTE PER SIGNATURA ELECTRÒNICA?

És possible, sempre que totes les parts tinguin les eines de signatura electrònica, si bé, atesa la situació excepcional d'Estat d'Alarma, seria més prudent no fer-ho.

En aquest sentit, us recordem que un pdf escanejat no és una signatura electrònica.

HAIG D'INGRESSAR LA FIANÇA DINTRE DEL TERMINI?

Com ja hem comentat en altres respostes, tots els terminis processals i administratius i en tots els ordres jurisdiccionals resten suspesos durant l'Estat d'Alarma. L'ingrés de fiances entra dins d'aquest apartat.

Malgrat tot, la Cambra de la Propietat Urbana, per a aquells que hi puguin estar interessats, ha definit un procediment especial d'ingrés. Per fer-lo servir, caldrà que contactin telefònicament amb la Cambra.

AMB LA NOVA SITUACIÓ, EL PROPIETARI TÉ L'OBLIGACIÓ D'ACCEPTAR UNA REBAIXA TEMPORAL DEL LLOGUER ?

No. La LAU no preveu la rebaixa temporal de la renda del lloguer.

No obstant, es pot acordar entre arrendador i arrendatari una rebaixa de la renda durant un temps pactat.

S'HA DONAT EL PREAVÍS PER FINALITZAR UN ARRENDAMENT I COINCIDEIX AMB EL PERÍODE D'ESTAT D'ALARMA. COM HAIG DE PROCEDIR?

En aquest supòsit no es podrà fer l'entrega de la possessió, ni verificar l'estat de l'immoble ni tampoc accedir a anotar les dades dels comptadors, per la qual cosa, es

recomana demanar al llogater que trameti telemàticament la renúncia signada*, foto dels comptadors als que pugui tenir accés i/o darrera factura dels subministraments. La propietat haurà de fer acusament de recepció advertint que queda pendent de verificar l'estat, un cop finalitzi el termini d'estat d'alarma, i la devolució de la fiança, degut a la suspensió dels terminis administratius.

La renúncia implica alhora que no es podrà cobrar cap altra renda.

() Es tracta de crear un principi de prova de la certesa de la comunicació que requereix, per major seguretat, ratificació tan aviat com sigui possible.*

EL PIS ESTÀ BUIT I L'ENTREGA DE CLAUS COINCIDEIX AMB EL PERÍODE DE RESTRICCIÓ DE CIRCULACIÓ. QUÈ PUC FER?

Aquí és on es presenta la major dificultat, atès que l'entrega de claus és la que comporta l'entrega de la possessió i, degut a la limitació a la lliure circulació, aquest extrem no es pot portar a terme, de manera que, per raó de força major, s'ha de diferir l'entrega al moment en què remeti la restricció. Cal entendre –seguint la presumpció de la bona fe– que, durant aquest període, no s'ha accedit a l'habitatge i que en el moment en què es faci efectiva l'entrega de claus l'habitatge presenta el mateix estat que en el moment de la renúncia. Altrament, s'entra en un problema de prova, si l'entrega no compleix les expectatives de la propietat i del llogater.

NO S'HA FET EL PREAVÍS I CALDRIA FER-HO DURANT EL PERÍODE D'ESTAT D'ALARMA. QUÈ PASSA?

En aquest cas, s'hauria d'analitzar si el contracte pot entrar en tàcita reconducció mes a mes. Si fos així, s'aconsella enviar el preavís un cop acabi el període d'alarma.

Si no teniu segur que la tàcita reconducció operi mes a mes, ja que podria ser per més temps, és recomanable enviar la notificació (tenim sistemes fefaents que no requereixen desplaçaments, com el burofax online per els serveis de correus) de finalització del contracte i comunicar a l'interessat que, derivat d'una situació de força major, l'entrega de la possessió s'ajorna a la finalització del període de restricció de la lliure circulació de les persones, tot advertint que el termini que pugui transcórrer, més enllà del que contractualment corresponia, tindrà la consideració d'un termini de pròrroga. Un cop es pugui tornar a circular lliurement, s'haurà de concretar l'entrega de claus mitjançant una nova notificació.

PUC UTILIZAR LES ZONES COMUNS DE L'EDIFICI O DEL CONJUNT RESIDENCIAL PRIVAT TALS COM TERRATS, PARCS,...?

No. Malgrat que el Reial Decret parla de la via pública, la finalitat de la norma és evitar la concentració de les persones i qualsevol activitat conjunta en zones obertes o tancades.

ES PODEN VISITAR PISOS PER FER REPORTATGES FOTOGRÀFICS O ALTRES?

No, la limitació del Decret implica anar al lloc de treball, no fer gestions ni actuacions derivades del treball que requereixin desplaçaments pel carrer. Malgrat la falta de concreció de determinades situacions, cal tenir present l'esperit de la norma, que vol evitar la mobilitat i reduir-la al mínim imprescindible.

NOTA D'ALERTA SOBRE LES MALES PRAXIS

S'han detectat, aprofitant l'excepcionalitat de la situació que ens afecta, males praxis sectorials per les quals es pretén la captació de producte transmetent la possibilitat de tancar les operacions.

Recordem que la limitació de la lliure circulació impedeix mostrar immobles, signar documents presencialment, signar documents notariais, etc.

Us aconsellem que informeu als vostres clients i, especialment a aquells amb els que tingueu signats documents d'encàrrec, de les esmentades restriccions per tal que desconfiïn de qui els doni expectatives incertes.