

BORRADOR DE CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS EN MATERIA DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

1. OBJETO DEL CÓDIGO.

El presente Código de Buenas Prácticas tiene como objeto constituir una guía para unificar criterios y mejorar la calidad de los servicios profesionales contratados por los destinatarios de éstos, la información a suministrar **tanto a vendedores y arrendadores, como a los potenciales compradores y arrendatarios**, así como los documentos y contratos que éstos formalizan con el profesional inmobiliario, siendo al mismo tiempo referencia y protección de los legítimos intereses económicos y sociales de los consumidores y proporcionando a las empresas del sector una útil herramienta de trabajo.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El Código de Buenas Prácticas será de aplicación a las empresas cuyo objeto social sea la intermediación inmobiliaria, y que oferten o hagan publicidad, para la venta o arrendamiento de inmuebles que se hayan construido, reformado o rehabilitado para ser destinados a vivienda o cualquier otro uso permitido por las normas urbanísticas y dirigidas a los consumidores finales, de acuerdo con la definición dada por el artículo 2 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Igualmente el presente Código será de aplicación a los profesionales inmobiliarios que además de la actividad contemplada en el artículo anterior se dediquen a :

- la Compraventa, permuta, arrendamientos, cesiones y traspasos de fincas urbanas o rústicas según corresponda.
- Evacuar las consultas y dictámenes que les sean solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de bienes inmuebles.

3. PRINCIPIOS GENERALES.

Las empresas que se adhieran a este Código de Buenas Prácticas se atenderán en sus actuaciones a toda la normativa vigente, de ámbito comunitario, nacional, autonómico o local, sobre protección y defensa de los consumidores o cualquier otra normativa que resulte de aplicación al ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria, atendándose en sus actuaciones a los siguientes principios generales:

- Aplicar el Código de Buenas Prácticas al ejercicio de su actividad.
- Formar a los profesionales y trabajadores de la empresa en todas las cuestiones contenidas en el código.
- Informar de manera clara veraz y suficiente al consumidor sobre sus derechos y obligaciones.
- Cumplir de forma diligente cuantas obligaciones y deberes les incumben en el ejercicio de su actividad de intermediación inmobiliaria.

4. PUBLICIDAD.

Las empresas y profesionales adheridos a este Código estarán obligados a ofertar, promocionar y/o publicitar los inmuebles y servicios que presten y vayan destinados a sus clientes, con independencia del soporte utilizado, de conformidad con los principios de suficiencia, objetividad y veracidad, en el marco de la legislación general de publicidad, de forma que no puedan inducir al engaño sobre sus características y condiciones de adquisición, ni silenciar datos fundamentales, que puedan alterar el comportamiento económico de los usuarios y consumidores.

La publicidad que efectúe la empresa o profesional adherido al Código de Buenas Prácticas informará, al menos, sobre los siguientes extremos que se detallan a continuación:

- Descripción breve del inmueble con mención expresa de su superficie útil o registral.
- Calificación o naturaleza jurídica del inmueble.
- Precio de venta del Inmueble.
- El precio total de la venta con indicación clara y detallada de las comisiones e impuestos que correspondan y sus cuantías o porcentajes.
- Cargas, afecciones urbanísticas que consten en registros públicos y gastos de la comunidad de propietarios.
- Identificación clara e inequívoca de la empresa que emite la oferta.
- En qué fase de desarrollo y ejecución se encuentra la vivienda si su actividad contempla, además, ese supuesto, es decir, si todavía no se ha iniciado su construcción, si se encuentra en fase de construcción o si ya está terminada su construcción.
- En el caso de que se entreguen folletos o documento publicitarios similar, se hará constar además del período de validez el lugar a donde el consumidor puede consultar toda la información a que se refiere la norma a la que se hace mención en el párrafo siguiente.
- Dar la información a que se refiere el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

- En la publicidad que emitan las inmobiliarias habitualmente a través de internet, prensa o en los propios escaparates de los establecimientos, deberán reflejar la circunstancia de que los requisitos y condiciones señalados en la misma están sujetos a la decisión última del cliente vendedor.

5. INFORMACIÓN A SUMINISTRAR PREVIA AL CONTRATO DE, RESERVA, ARRAS O COMPRAVENTA

La empresa o profesional adherido al Código de Buenas Prácticas de conformidad con el RD 515/1989 de 21 de abril, y normativa aplicable se obliga a facilitar por escrito a los clientes interesados en la adquisición de un inmueble, una información detallada, veraz y actualizada sobre la vivienda o el inmueble que solicitan, informando especialmente a la persona interesada de las siguientes circunstancias:

5.1. Datos de identificación, ubicación, desarrollo y autorizaciones.

- Los datos de quien promueve la venta o arrendamiento (nombre o razón social, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil).
- En las viviendas de obra nueva o primera transmisión la fase de desarrollo y ejecución, así como fecha prevista de entrega. En todo caso deberán, además, informar sobre:

1. Los datos identificadores de la inscripción del solar o de la vivienda en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscritos en el mismo.
2. La ubicación detallada del emplazamiento de la construcción y de la vivienda.
3. La descripción general del edificio o de la urbanización en la que se ubica la vivienda, así como de las zonas comunes y servicios accesorios.
4. Cuando se oferte la venta de una vivienda en construcción, se deberá informar a los interesados sobre:

- La existencia del acta de comprobación del replanteo.
- La existencia del programa de trabajos (programación de la obra).
- La existencia de las autorizaciones o licencias necesarias para iniciar las obras.
- En caso de que la vivienda o las zonas comunes o los elementos accesorios no se encuentren totalmente terminados, se informará del período previsto en que se efectuará la entrega, indicando la fecha máxima prevista por el promotor.
- El nombre y domicilio del arquitecto redactor del proyecto y, si la construcción se hubiera iniciado, el nombre y domicilio de la empresa constructora.

5.2. Datos sobre superficies, materiales, instalaciones y garantías.

La empresa o profesional inmobiliario adherido al presente Código deberá suministrar la siguiente información:

- La descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil. Se entiende por superficie útil el resultado de la suma de: a) la superficie del suelo de la vivienda, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso y b) la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de la propiedad privada (como balcones, terrazas y tendederos), hasta un límite del 10 por 100 de la superficie interior de la vivienda.

De esta superficie queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un diámetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura inferior a 1,50 metros.

- Los materiales que se están empleando o se van a emplear en la construcción de la vivienda, edificio, zonas comunes y servicios accesorios (MEMORIA DE CALIDADES), y las instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones.
- Información sobre la utilidad, finalidad y existencia del Libro del Edificio (ya sea que se esté formando durante la construcción del edificio o el que se encuentra en poder del propietario si la obra hubiese terminado).

5.3. Datos sobre el precio, la forma de pago y garantías por el precio aplazado.

El precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago, con indicación precisa sobre las comisiones e impuestos que correspondan y sus cuantías y porcentajes.

Si se acuerda la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito concertada previamente sin el consumidor, con garantía real sobre la propia vivienda objeto de la intermediación, el profesional o empresa informará al comprador por escrito sobre

- El Notario autorizante de la Escritura.
- La Fecha de la escrituración.
- Los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- La responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda.
- Las condiciones del préstamo, los respectivos vencimientos y cantidades a amortizar en concepto de intereses y capital.

Las garantías, en su caso, que deberá constituir el comprador por el precio aplazado.

Los gastos que deberá soportar el comprador con indicación precisa sobre las comisiones e impuestos que correspondan y sus cuantías o porcentajes.

La existencia de la garantía prevista en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como la entidad de crédito que garantice la posible devolución de las cantidades entregadas más el interés legal correspondiente y el número de la cuenta especial donde han de ingresarse dichas cantidades.

5.4 Información sobre la existencia de procedimientos de resolución de conflictos.

La indicación de la existencia de convenios de adhesión a sistemas de arbitraje para dirimir las controversias que se susciten entre las partes.

6. DEL MODO, CONTENIDOS y PRINCIPIOS EN LA CONTRATACIÓN ENTRE EL PROFESIONAL INMOBILIARIO Y EL CONSUMIDOR para la venta, compra o alquiler de viviendas

6.1 Formalización por escrito e información mínima.

El profesional o empresa que se adhiera a este código deberá actuar previo encargo por escrito de la persona que requiera sus servicios profesionales de intermediación inmobiliaria, y deberá actuar en todo momento con arreglo a la legislación vigente. Antes de iniciar una oferta de un inmueble, el profesional inmobiliario suscribirá una nota de encargo con el propietario que le encargue la transacción, que le habilitará para publicitarlo y ofertarlo, percibir cantidades o formalizar cualquier precontrato o contrato con terceros.

Los profesionales adheridos al presente Código no podrán ofertar o publicitar inmuebles de terceros sin la previa nota de encargo formalizada por escrito.

Las empresas o profesionales que deseen adherirse al presente Código de Buenas Prácticas fomentarán la contratación del profesional inmobiliario en su modalidad de exclusiva, y se comprometen a confeccionar y utilizar la documentación oportuna, independientemente de su calificación jurídica, redactados con claridad, de fácil comprensión y en el que consten, al menos, los siguientes datos:

- Nombre o razón social, número de identificación fiscal, domicilio social y, en su caso, datos de inscripción en el registro mercantil.
- Identidad del propietario del inmueble o, en su caso, representación en la que actúa.
- Plazo de duración del encargo.
- Descripción de la operación encargada.
- Identificación de la finca o fincas, sus datos registrales, cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier naturaleza, así como el régimen de protección de la vivienda, en su caso, y precio de la oferta. El cliente que encarga la transacción deberá poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, cualquier

otro aspecto jurídico de especial relevancia, sobre todo tener procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.

- Retribución del agente inmobiliario, que sólo podrá consistir, bien en un porcentaje del precio, bien en un importe fijo, y forma de pago. En ningún caso se puede percibir retribución, por la misma operación, de las dos partes de la transacción, excepto acuerdo expreso en tal sentido.
- Modalidad del Encargo y Derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

La empresa o profesional inmobiliario, antes de suscribir cualquier documento con terceros, tendrá que verificar los datos facilitados por el propietario mandante, la titularidad del bien, sus cargas y gravámenes registrales.

6.2 Documentación a entregar al Consumidor en la Oferta de compraventa de viviendas.

El interesado en adquirir una vivienda debe recibir información suficiente sobre las condiciones esenciales de lo que se le ofrece. Antes de proceder a la firma de cualquier contrato o percibir cualquier cantidad a cuenta del precio final, las empresas y profesionales adheridos al presente código deberán entregar por escrito la siguiente información mínima:

- a) Identificación de la empresa o profesional que interviene en la transacción
- b) Identificación de la vivienda, con expresión de su superficie útil y la de sus anexos
- c) Referencia de la inscripción registral y catastral.
- d) La participación de la vivienda en los elementos comunes del edificio, con indicación de los criterios objetivos para determinarla.
- e) Materiales empleados en la construcción.
- f) El nombre y domicilio del arquitecto redactor del proyecto y, en el supuesto de que se haya iniciado la construcción, el nombre y domicilio de la empresa constructora.
- g) Precio total de la transmisión, con indicación de los impuestos que la gravan y que legalmente corresponden al comprador así como otros gastos inherentes al contrato que le sean imputables.
- h) En los supuestos en que lo contemple la normativa vigente, referencia al aval o seguro de caución suscrito por el promotor para garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, con indicación de la entidad avalista o aseguradora y designación del banco o caja y de la cuenta especial a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido a anticipar como consecuencia del contrato celebrado.
- i) En el caso de que la vivienda se encuentre hipotecada, datos del préstamo hipotecario.
- j) Si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, plazos de inicio de las obras y de entrega de la vivienda.
- k) Si se trata de una oferta de vivienda con protección oficial, indicación del régimen de protección y el Plan de vivienda al que se encuentra acogida.

Si una vez suministrada al consumidor la información prevista anteriormente se procediera a la firma de documento de reserva, arras o compraventa con entrega de cantidades de dinero por parte del consumidor, bien a cuenta o en concepto de arras o reserva y dichas cantidades superen el diez por ciento del precio fijado para la transmisión, al contrato de compraventa que se formalice deberá incorporarse como

información complementaria la siguiente información:

- a) Descripción de las características esenciales de la vivienda, como materiales utilizados en la construcción; orientación principal; grado de aislamiento térmico y acústico; medidas de ahorro energético; servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte.
- b) En caso de segundas y sucesivas transmisiones, antigüedad del edificio; estado de conservación; servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes; estado de ocupación de la vivienda.
- c) Identificación registral de la finca, con referencia a sus cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier naturaleza. Si procede, cuota de participación fijada en el título de propiedad.
- d) En caso de segundas y sucesivas transmisiones de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, importe de los gastos comunitarios, y de los gastos comunitarios pendientes.
- e) Condiciones económicas y financieras de la transmisión: forma y plazos de pago, con referencia a si se exige o no entrada inicial; intereses que se acrediten y la forma de aplicarlos.
- f) Si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras se han acabado, copia de la licencia de primera ocupación.
- g) Si se trata de una oferta de vivienda con protección oficial, indicación de la fecha de la calificación provisional o, en su caso, definitiva y del régimen de derecho y deberes, con expresión de las limitaciones para el adquirente y usuario de la vivienda.

Se considerará información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda, la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva en el caso de viviendas con protección oficial.

En todo caso, cuando se proceda a la suscripción de un contrato de compraventa, en éste se hará constar expresamente:

I. Transcripción de los artículos 1279 y 1280.1 del Código Civil.

Art 1279. Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

Art 1280.1 Deberán constar en documento público:

1º. Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

II. Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

III. El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

Vivienda en Construcción.

A la firma del contrato de compraventa de una vivienda en construcción, la empresa o profesional inmobiliario se compromete a entregar al comprador, sin coste alguno para éste la siguiente documentación:

Copia del Contrato de Compraventa.
Plano de la Vivienda.
Memoria de Calidades.

Además el comprador tendrá derecho a solicitar y recibir del intermediario inmobiliario, sin coste alguno la siguiente documentación:

- Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda.
- Copia del extracto de la escritura de Declaración de obra nueva y de División Horizontal cuando ésta se hubieran protocolizado notarialmente.
- Copia de los Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de Propietarios, en caso de haberse constituido la misma, así como copia de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad.

6.3 DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR AL CONSUMIDOR EN LA OFERTA DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS

En la oferta de un arrendamiento la empresa o profesional inmobiliario adherido al presente Código de Buenas Prácticas deberá proporcionar al destinatario información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato.

Esta información deberá entregarla antes de proceder a la suscripción de cualquier documento y antes de poder recibir cualquier cantidad a cuenta. En particular, la información mínima debe hacer referencia a los extremos siguientes:

- a) Descripción de la vivienda y de sus condiciones físicas, con indicación de la superficie útil; de sus servicios, instalaciones y suministros.
- b) El precio total de la renta, con desglose y detalle de los servicios accesorios y otras cantidades que sean asumidas por el arrendatario, identificando la periodicidad de la liquidación.
- c) Plazo del arrendamiento.
- d) Forma de actualización del precio a lo largo del plazo del arrendamiento.
- e) Fianza y otras garantías que se exijan al arrendatario.
- f) Por tratarse de una actividad sujeta al Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, igualmente deberán tener a disposición del público, y en su caso, de las autoridades competentes, la información siguiente:

1. El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.

2. Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.

3. Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

4. Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.

5. Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

6. Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

7. Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

6.4. Principios contractuales que deberán regir en los contratos formalizados a través de los profesionales adheridos al presente Código en la transmisión y arrendamiento de viviendas

En todo contrato de transmisión de la propiedad o de cesión de uso formalizado en el marco de una actividad empresarial o profesional, las cláusulas tienen que cumplir los requisitos siguientes:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no se faciliten previamente o simultáneamente a la formalización del contrato.

b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que excluye la utilización de cláusulas abusivas, según la definición recogida en la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios.

La transmisión de viviendas, ya estén en construcción o sean o no de nueva construcción, así como su arrendamiento, se realizarán con arreglo a los requerimientos exigidos legalmente.

7. OTRAS CUESTIONES QUE DEBERÁN CONSTAR ESPECÍFICAMENTE EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN.

7.1 Sobre el precio.

El precio que se fije en el contrato de compraventa no podrá ser modificado al alza por ningún motivo sin el consentimiento expreso y escrito de la parte compradora.

7.2 Sobre la subrogación en el préstamo hipotecario que grave la vivienda.

En caso de que la vivienda se encuentre gravada con un préstamo o crédito con garantía hipotecaria, la empresa promotora que desee adherirse al presente Código de Buenas Prácticas deberá informar al interesado en adquirir una vivienda sobre la posibilidad de optar por subrogarse o no subrogarse en dicho préstamo o crédito con

garantía hipotecaria, y en su caso, permitir al comprador, con carácter previo a la firma de la escritura pública de compraventa la opción de subrogarse o no en dicho préstamo o crédito con garantía hipotecaria.

En caso de que el comprador opte por no subrogarse, el promotor deberá acreditar, en el momento de la entrega de llaves y elevación del contrato a escritura pública, haber cancelado registral y económicamente aquel préstamo y no podrá repercutir a la parte compradora ningún tipo de gasto que se pueda originar con motivo de tal cancelación

7.3 Sobre la indemnización en caso de incumplimiento.

En el supuesto de que en el contrato de compraventa se prevea la posibilidad de que la empresa vendedora pudiera resolver el mismo por haber incumplido la parte compradora su obligación de pago, y se fije una indemnización o cláusula penal para tal supuesto, también deberá preverse la posibilidad de que sea la parte compradora de que pueda resolver el contrato para el supuesto de que la parte vendedora incumpla la obligación de entregar la vivienda en la fecha prevista, en cuyo caso en el contrato deberá fijarse una indemnización o cláusula penal equivalente a la prevista para el supuesto de que quien resuelva sea la parte vendedora.

7.4. Sobre las modificaciones del proyecto de obra.

Las modificaciones del proyecto deberán ajustarse a lo establecido en el art. 5 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, de la Comunidad de Madrid.

Cualquier modificación del proyecto deberá ser notificada a la parte compradora, quien tendrá derecho a optar entre consentir la correspondiente modificación del proyecto o por resolver el contrato, en cuyo caso la parte vendedora, sin indemnizar al comprador, deberá devolverle las cantidades entregadas a cuenta.

Igualmente y en todo caso resultarán de aplicación las garantías previstas para el consumidor adquirente de vivienda en la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y de las que expresamente deberá informar el profesional inmobiliario

7.5 Sobre el plazo de entrega.

Será una opción y no una obligación de la parte compradora otorgar a la parte vendedora una prórroga en el plazo de entrega contractualmente previsto.

Por tanto, en caso de superarse la fecha prevista para la entrega, será el comprador el que deba decidir si resuelve el contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el 6% de interés anual, o conceder al vendedor una prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda. Todo ello sin perjuicio de los demás derechos que puedan corresponder al cesionario con arreglo a la legislación vigente

8. HONORARIOS

Las empresas o profesionales que se adhieran a este Código estarán obligados a informar detalladamente en cada una de las intermediaciones tanto en compraventa como en arrendamiento de los honorarios que se devengarán por el servicio prestado y

el IVA correspondiente, y sin perjuicio de la obligación impuesta por la normativa vigente de tener expuestas al público las tarifas de precios u honorarios por los servicios que presten los profesionales adheridos al presente código.

9. EXIGENCIA DE DOCUMENTAR LA OPERACIÓN.

En cualquier momento de la operación, cuando cualquiera de las partes firmen o visen un documento, el interesado inmobiliario adherido al presente código deberá asegurarse que la otra parte recibe una copia del mismo.

10. RECEPCIÓN DE CANTIDADES POR EL INTERMEDIARIO INMOBILIARIO EN VIVIENDAS CONSTRUIDAS.

Si durante la operación o transacción inmobiliaria el profesional o empresa que estuviera adherida al presente Código, recibiera por su función de intermediación algún tipo de cantidad, deberá estar ésta expresamente autorizado en el correspondiente encargo de venta y expedir un recibo o justificante por las cantidades que perciba, expresando en el mismo el concepto por el que las recibe y su destino.

Para poder adherirse al presente Código el profesional inmobiliario que reciba cantidades, además del requisito anterior deberá reunir los siguientes dos requisitos:

- a) Constituir y mantener permanentemente en vigor una garantía para responder de las cantidades que el profesional inmobiliario reciba en el ejercicio de la actividad mediadora mientras no las haya puesto a disposición de su destinatario. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía podrá constituirse mediante su colegio profesional o asociación a qué pertenezca.

- b) Constituir y mantener permanentemente en vigor póliza de responsabilidad civil para responder del ejercicio de la actividad mediadora.

En ningún caso se entregarán las cantidades al destinatario de las mismas, si éste no tuviera la voluntad firme de afrontar la compra-venta por ambas partes.

11. REQUISITOS PARA ADHERIRSE AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS EN MATERIA DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA.

Para que las empresas o profesionales dedicados a la intermediación inmobiliaria puedan adherirse al presente Código deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- a) Ser persona física o jurídica legalmente constituida cuya actividad principal sea la intermediación en el mercado inmobiliario; y se encuentren colegiadas o asociadas.

- b) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto.

- c) Estar en posesión de la capacitación profesional que se pudiera exigir legalmente en cada momento.

- d) Estar inscritos en los censos oficiales de carácter fiscal, laboral u otros de carácter administrativo.

- e) Suscribir póliza de responsabilidad civil para el aseguramiento de la actividad frente a los usuarios.
- f) Acreditar existencia de un domicilio social
- g) Tener abierta en una entidad de crédito una cuenta avalada en la que se deberán ingresar todas las cantidades en concepto de señal o a cuenta del precio de los inmuebles.
- h) Acreditar carencia de antecedentes penales.
- i) Disponer de personal con la formación propia para el desarrollo de su actividad personal, así como de los medios y recursos materiales para la realización de la misma.
- j) Presentar modelo de nota de encargo donde consten los requisitos previstos en este Código.
- k) Presentar un cuadro de honorarios profesionales.
- l) *Estar adecuado al cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos, lo cual podrá acreditarse, entre otros medios, por la adhesión del profesional al código tipo que en materia de protección de datos existe para las empresas de la intermediación inmobiliaria”*

12. SISTEMAS DE RECLAMACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

12.1. Departamento de Atención al Público.

Las empresas dispondrán de un departamento o servicio especializado de atención al cliente en la Comunidad de Madrid. En dicho departamento el consumidor podrá presentar sus reclamaciones.

Las empresas designarán una persona responsable que será el interlocutor con los organismos encargados de la protección de los consumidores en la Administración Pública de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, las empresas pondrán a disposición de los consumidores una dirección postal, de correo electrónico, número de fax o número de teléfono para que los consumidores puedan formular sus reclamaciones, que se comunicará de manera expresa a cada cliente en el momento de la contratación.

12.2. Procedimientos de Resolución de Conflictos.

Las empresas que se adhieran al presente Código de Buenas Prácticas establecerán un sistema rápido, ágil y sencillo de tramitación de las reclamaciones y quejas que puedan presentarse ante los organismos competentes en materia de defensa de los consumidores en la Administración Pública de la Comunidad de Madrid.

Las empresas que se adhieran al Código establecerán un sistema de mediación con la Administración Pública por vía telemática.

Las empresas que se adhieran al Código de Buenas Prácticas se comprometen a aceptar el Sistema Arbitral de Consumo, regulado por el Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero, por el que se *regula* el *SISTEMA. ARBITRAL DE CONSUMO* y por la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje como mecanismo de resolución de conflictos que se pudieran plantear, para lo que firmarán Ofertas Públicas de sometimiento con las Juntas Arbitrales de Consumo.

Las empresas que se adhieran al presente Código de Buenas Prácticas deberán tener a disposición de los consumidores las hojas de reclamaciones del sistema unificado de reclamaciones regulado por el Decreto 152/2001, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 8 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.

13. HOJAS DE RECLAMACIONES.

Las empresas que se adhieran al presente Código de Buenas Prácticas deberán tener a disposición de los consumidores las hojas de reclamaciones del Sistema Unificado de Reclamaciones regulado por el Decreto 152/2001, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 8 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.

14. DEBER DE COLABORACIÓN CON LOS SERVICIOS DE INSPECCIÓN.

Los intermediarios inmobiliarios adheridos a este Código de Buenas Prácticas colaborarán con la Administración de Consumo en el desarrollo de las inspecciones que se realicen en sus instalaciones, facilitando la labor inspectora y atendiendo los requerimientos efectuados.

15. TRAMITACIÓN DE LAS RECLAMACIONES FORMULADAS.

Ante la presentación de una queja o reclamación por parte de un consumidor, las empresas se comprometen a contestar siempre y en un plazo máximo de 30 días.

Se establecerá un plazo máximo de 5 días para la entrega por parte de las empresas de un documento que acredite la presentación de la reclamación en el caso de las reclamaciones formuladas telefónicamente, por vía telefónica o por fax.

16. ADHESIÓN, SEGUIMIENTO, CONTROL Y SUPERVISIÓN

Podrán adherirse voluntariamente al Código las empresas del sector que se comprometan a su cumplimiento, formen o no parte de las organizaciones que suscriban el Código.

Con independencia de las funciones de vigilancia e inspección que puedan llevarse a cabo por los organismos públicos competentes en materia de protección de los consumidores, las empresas adheridas al Código, establecerán un sistema de seguimiento de autocontrol del cumplimiento de lo contenido en el mismo.

La supervisión de cumplimiento, seguimiento y control del Código se hará a través de una Comisión Evaluación y Seguimiento de Códigos de Buenas Prácticas, en función de lo establecido en las normas vigentes en cada momento relativas a la regulación de Códigos de Buenas Prácticas, dentro del ámbito de la Comunidad de Madrid.

17. DISTINTIVO DE ADHESIÓN AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

Las empresas adheridas al presente Código de Buenas Prácticas podrán exhibir y utilizar el distintivo-símbolo “Buenas Prácticas” en materia de Protección del Consumidor según las condiciones establecidas en la normativa de la Comunidad de Madrid.

18. DIFUSIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

Las empresas adheridas al presente Código de Buenas Prácticas colaborarán en su difusión y dispondrán de ejemplares del mismo a disposición de los consumidores que lo soliciten

Para cualquier cuestión pueden ponerse en contacto con:

José Juan Muñoz de Campos
Responsable de la Comisión de Consumo de AEGI
Secretario General del Programa de Fomento de Alquiler Garantizado (PFAG)
Abogado Socio-Director de ACCIÓN LEGAL ASESORÍA JURÍDICA
Agente del Colegio de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid
Administrador de Fincas del Colegio de Madrid

**CONTRATOS ANEXOS AL
MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS**

ENCARGO DE GESTIÓN DE VENTA EN EXCLUSIVA

© ACCION LEGAL-AEGI

D/Dª.....y D/Dª....., mayor/es de edad, estado civil en régimen.....con D.N.I./N.I.F número.....y..... respectivamente; con domicilio en calle..... nº....., Tfno nº e.mail.....; (en adelante el **cliente**), actuando en nombre y representación.....(*propia/de la Propiedad*), y declarándose con la capacidad legal suficiente y necesaria para ello, formalmente **ENCARGA LA VENTA en Exclusiva** a.....S.L, cuyos datos figuran al margen (en adelante **la inmobiliaria**), del inmueble que se describe a continuación:

TIPO DE INMUEBLE.....sito encalle.....nº.....

Esc....piso....letra....., y que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de..... Nº....., Tomo.....Folio.....finca....., con referencia catastral.....

El presente encargo se regirá con arreglo a las siguientes condiciones:

- I. La propiedad manifiesta a los efectos oportunos que el inmueble no se encuentra afecto a ninguna incidencia judicial o circunstancia que requiera de algún conocimiento especial por parte de la inmobiliaria y de los potenciales compradores. Igualmente manifiesta no tener encomendada la venta del inmueble objeto de este encargo a ningún otro intermediario inmobiliario, y se obliga a no encargar la gestión a ninguno otro distinto a la Inmobiliaria durante la vigencia del presente encargo.
- II. El precio de venta del inmueble que fija el cliente es de€
- III. El cliente SI / NO (*táchese lo que proceda*) **autoriza expresamente** a la Inmobiliaria para que suscriba en su nombre **contrato de entrega de cantidades a cuenta para su aceptación por el cliente**, preparatorio del contrato de compraventa, así como a recibir en su nombre cantidades. Dicho contrato y dichas cantidades estarán condicionadas a su aceptación por el cliente, momento en el que le serán entregadas íntegramente. De no ser aceptadas por el Cliente la Inmobiliaria restituirá esas cantidades a quien las hubiera entregado.
- IV. El Cliente se compromete a transmitir el inmueble objeto de este encargo, libre de arrendamientos, cargas y gravámenes; Los gastos e impuestos de cualquier clase que se deriven de la compraventa incluidos los derivados del otorgamiento de escritura pública serán los que pacten las partes. En defecto de pacto dichos gastos se distribuirán según ley
- V. Los honorarios a percibir por la inmobiliaria se fijan de mutuo acuerdo y de forma negociada en el% del precio final de venta. Dichos honorarios se incrementarán con el IVA correspondiente. La inmobiliaria tendrá derecho al cobro de sus honorarios cuando la compraventa se acabe perfeccionando con comprador localizado por ésta o como consecuencia de sus gestiones y de conformidad con las condiciones generales que figuran al dorso de este documento y que a todos los efectos son parte integrante del mismo.
- VI. Dado el carácter de exclusiva del presente contrato y los servicios que en contraprestación presta la inmobiliaria y que vienen al dorso, si durante el período de vigencia del presente contrato el cliente vendiera el inmueble a través de otro intermediario vendrá obligado en concepto de indemnización al abono una cantidad que las partes de común acuerdo fijan en un importe equivalente al% de los honorarios pactados anteriormente.
- VII. El cliente colaborará con la inmobiliaria en el desarrollo de su labor mediadora cooperando con ésta, facilitando las visitas con potenciales compradores y facilitando la información que se le requiera.
- VIII. El presente encargo tendrá una duración de.....meses a partir de la fecha suscripción del presente documento, y se entenderá prorrogado tácitamente por periodos iguales y sucesivos, salvo manifestación en contra de forma fehaciente y por escrito, con una antelación de 20 días por cualquiera de las partes.

De toda conformidad firman el presente documento ena.....de.....de 2008.

CONDICIONES GENERALES DEL ENCARGO DE VENTA EN EXCLUSIVA

Copyright © ACCIÓN LEGAL-AEGI

DERECHOS DEL CLIENTE y OBLIGACIONES DE LA INMOBILIARIA

1.- Derecho a la Información.

EL CLIENTE tendrá derecho a que LA INMOBILIARIA le mantenga informado de la marcha de su actividad, poniendo en su conocimiento los datos y circunstancias que conozca y puedan influir en la celebración del contrato.

2.- Deber de Discreción.

LA INMOBILIARIA deberá guardar discreción de las gestiones confiadas e instrucciones recibidas por EL CLIENTE, así como realizar su labor con la diligencia profesional debida.

3.- Obligación soportar los Gastos de Publicidad.

Todos los gastos causados por las gestiones mediadoras (publicidad, personal, desplazamientos, redacción de documentos etc.) serán por cuenta de LA INMOBILIARIA.

4.- Deber de Asesoramiento.

LA INMOBILIARIA, prestará su asesoramiento y colaboración hasta el otorgamiento del Contrato Privado o Escritura Pública de Compraventa, asesorando en la redacción de cuantos documentos sean necesarios para tal fin. Igualmente coordinará las gestiones con las entidades financieras y la Notaría, prestando los servicios profesionales necesarios, que se relacionan en hoja adjunta, para el buen fin de la operación.

La renuncia por parte de EL CLIENTE a algunos de estos servicios no implica incumplimiento de este contrato por parte de LA INMOBILIARIA.

5.- Derecho a la Colaboración con otros intermediarios.

EL CLIENTE podrá solicitar a LA INMOBILIARIA que ésta colabore con otros mediadores inmobiliarios, siendo LA INMOBILIARIA quién coordinará y llevará la gestión con éstos.

EL CLIENTE faculta expresamente a LA INMOBILIARIA, para que realice cuantas gestiones y publicidad considere necesarias, a introducir el inmueble en portales de internet o cualesquiera otros foros especializados ya sean propiedad de LA INMOBILIARIA o ajenos, así como a colaborar con otras agencias inmobiliarias, para el buen fin del encargo.

6.- Deber Identificar las Visitas.

EL CLIENTE exige a LA INMOBILIARIA que en toda visita al inmueble objeto del encargo con potencial comprador se deje constancia de su identidad, número de D.N.I./N.I.F y firma en el correspondiente parte de visita o documento que lo sustituya.

HONORARIOS DE LA INMOBILIARIA

LA INMOBILIARIA tendrá derecho a percibir la totalidad de los honorarios pactados en los siguientes casos.

a) Si la compraventa se acabase perfeccionando con comprador facilitado por LA INMOBILIARIA.

b) Si la operación se realiza con los clientes a los que LA INMOBILIARIA haya informado o enseñado el inmueble, o con terceras personas físicas o jurídicas que en connivencia con el cliente se hayan aprovechado indebidamente de las gestiones de LA INMOBILIARIA. Para el establecimiento de una relación de connivencia habrá que estar a lo que resuelvan los juzgados o tribunales competentes u órgano arbitral de consumo que conozca de la controversia.

EL CLIENTE deberá abonar a LA INMOBILIARIA una cantidad equivalente al importe de los honorarios pactados, en contraprestación a los servicios prestados hasta ese momento, así como por el resto de los servicios contratados y que LA INMOBILIARIA está obligada a prestar según este contrato, en los siguientes casos:

a) Si EL CLIENTE rechazase de un cliente comprador una oferta de compra que se ajuste a las condiciones de venta fijadas en este contrato.

b) Si la compraventa no llegara a perfeccionarse o se frustrase por causa imputable a EL CLIENTE.

Durante el periodo de vigencia del contrato y de sus prórrogas si las hubiera, EL CLIENTE podrá vender el inmueble directamente por su cuenta, quedando LA INMOBILIARIA obligada a prestar el resto de los servicios a los que está comprometida en virtud del presente contrato. LA INMOBILIARIA en este caso cobrará una cantidad equivalente al 50% de los honorarios pactados.

El encargo quedará cumplimentado y perfeccionado, produciéndose el devengo íntegro de los HONORARIOS pactados en este contrato, en el momento en que EL CLIENTE acepte las condiciones ofertadas por el futuro comprador y, en su caso, la señal o arras que la acompañen.

Una vez devengados los honorarios conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, EL CLIENTE deberá abonar a LA INMOBILIARIA el 50 % de los mismos a la firma del contrato privado de compraventa y el otro 50 % a la firma de la Escritura Pública.

Todos los honorarios y cantidades que se devenguen a favor de LA INMOBILIARIA en virtud de este contrato, se incrementarán con el IVA correspondiente.

OBLIGACIONES DE EL CLIENTE.

Información.

EL CLIENTE deberá comunicar a LA INMOBILIARIA con treinta días de antelación y por escrito, cualquier modificación de las Condiciones de Venta fijadas en este documento y que no vincularán a LA INMOBILIARIA hasta transcurrido dicho plazo. Será en todo caso inmodificable durante la vigencia del presente encargo el precio de venta, salvo pacto en contrario con LA INMOBILIARIA y todo ello para evitar los posibles efectos contractuales de la publicidad emitida por LA INMOBILIARIA conforme a la legislación aplicable y, en especial, de la normativa en materia de consumidores y usuarios.

Así mismo, EL CLIENTE deberá informar a LA INMOBILIARIA de cualquier operación o suscripción de documentos de reserva, señal o compraventa realizada por la misma directamente con potenciales compradores con independencia de que sean o no clientes presentados por LA INMOBILIARIA para evitar duplicidades en la gestión de venta.

EL CLIENTE, facilitará a LA INMOBILIARIA a petición de ésta fotocopia del título de propiedad, el último recibo del I.B.I, y en su caso del último recibo pagado de la hipoteca, así como cualquier otro dato necesario para el correcto ejercicio de la gestión y en cumplimiento del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de los Consumidores en cuanto a información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, o norma que la pudiera sustituir y resultar de aplicación

AUTORIZACIONES A LA INMOBILIARIA

EL CLIENTE autoriza expresamente a LA INMOBILIARIA a retirar el inmueble de la venta, cuando un cliente comprador realice por escrito una oferta de compra., durante el plazo de vigencia de la misma.

REVOCACIÓN O RESCISIÓN DEL CONTRATO ANTES DEL PLAZO PACTADO.

Si cualquiera de las partes del presente contrato revocase o rescindiere el encargo con anterioridad a su fecha de vencimiento, podrá exigir a la otra el resarcimiento de los daños que dicha actuación pudiera haber originado.

EXTINCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

El presente contrato quedará extinguido por la venta del inmueble, por el término del plazo de duración del contrato, o por mutuo acuerdo por escrito de las partes.

Por estar ya LA INMOBILIARIA sometida voluntariamente al SISTEMA ARBITRAL DE CONSUMO, EL CLIENTE, si lo desea, podrá acudir al mismo para dirimir cualquier controversia o interpretación que surja en aplicación de este contrato, pudiendo acudir, en todo caso, y si así lo deseara, a los Juzgados y Tribunales competentes.

HOJA DE VISITA E INFORMATIVA PARA
LOS INTERESADOS EN LA COMPRA.
INMUEBLE SITO EN.....

REF.....

© ACCION LEGAL-AEGI

FOTOGRAFÍAS



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE SITUACIÓN



INFORMACIÓN

TIPO:.....
ANTIGÜEDAD:.....
PLANTA:.....
SUPERFICIE útil:.....
DORMITORIOS:.....
BAÑOS:.....
PRECIO DE VENTA (P.V.P).....

En P.V.P: Gastos de Notaría, Registro e impuestos no incluidos.

La inmobiliariaS.L, cuyos datos figuran al margen, en cumplimiento del encargo de venta realizado por D.....y....., así como de la normativa vigente en materia de Consumo pone en conocimiento y a disposición de Don....., con DNI/NIF..... y domicilio en..... (en adelante el interesado) la información contenida en el presente documento y que figura a su dorso.

El inmueble descrito anteriormente SI NO (márquese lo que proceda) ha sido visitado por el interesado con la inmobiliaria el día.....a las horas; comprometiéndose el cliente expresamente a informar a la inmobiliaria en el caso de que finalmente decidiera adquirir el inmueble referenciado anteriormente.

Datos adicionales del Inmueble

- El inmueble SI NO (márquese lo que proceda) está afecto a algún régimen de protección oficial.
- Cargas de la vivienda al día de la fecha.....
- Cuota de la comunidad de propietarios, en su caso.....
- Condiciones especiales para la transmisión.....

Ena.....de.....2008.

DOCUMENTACIÓN. En cumplimiento de la Normativa de Consumo la inmobiliaria informa que tiene a disposición del interesado la siguiente información:

- Nombre o razón social y domicilio del propietario de la vivienda y, en su caso, su inscripción en el registro mercantil.
- Plano general de emplazamiento del edificio de la vivienda y plano de la vivienda misma.
- Expresión de la superficie útil de la vivienda.
- Descripción de la vivienda y general del edificio, zonas comunes y servicios accesorios.
- Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda y del edificio.
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
- Precio total o renta y forma de pago. El precio total de venta se entenderá que incluye en su caso, los honorarios e impuestos.
- Para la venta, además: A) Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios y extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda. B) Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente: a) que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor, b) los artículos 1280.1º y 1279 del Código Civil y c) el derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

Normativa estatal vigente de aplicación a Consumidores y Usuarios:

Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

En la ciudad de a ... de ... de

REUNIDOS

De una parte, D./D^a, mayor de edad, estado civil..... con domicilio en, y D.N.I./NIF . n^o.....

Y de otra, D./D^a, mayor de edad, estado civil..... con domicilio en, y D.N.I./NIF . n^o.....

INTERVIENEN

Ambas partes en su propio nombre y representación, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente contrato, y la asunción de las obligaciones que en el mismo dimanar, de su libre y espontánea voluntad,

EXPONEN

I.- Que D./D^{ña}., es dueño/a en pleno dominio de la finca que a continuación se describe:

Urbana .- Vivienda sita en..... Linda : frente:, norte:, fondo:, derecha, oeste:; izquierda, este: COEFICIENTE: ____%

Inscrita en el Registro de la Propiedad de, al tomo, libro, folio, finca núm., inscripción

Referencia Catastral.....

TÍTULO.- Les pertenece por título de(compra/ herencia, etc) , mediante escritura autorizada el día..... ante el notario de D./D^{ña}.

II. **CARGAS:** La indicada finca se halla libre de cargas y gravámenes, tal y como se acredita mediante nota informativa simple del registro de la propiedad que se incorpora como anexo al presente contrato, y al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos.

III. **SITUACIÓN POSESORIA** : Libre de arrendatarios, precaristas u otros ocupantes.

IV. Que D/D^a está interesado/a en adquirir, por el precio y condiciones que se dirán, la finca descrita en el Antecedente anterior, en concepto de libre de cargas y gravámenes y al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos.

V. Que habiendo llegado las partes aquí contratantes a un acuerdo, al objeto de regularlo establecen las siguientes

ESTIPULACIONES.

PRIMERO.- D./Dña., vende el pleno dominio de la finca descrita en el exponendo I, a D./Dña....., quien adquiere dicho inmueble. La compra-venta se efectúa como cuerpo cierto y en concepto de libre de cargas y gravámenes e inquilinos u ocupantes, y con cuanto le sea inherente y accesorio y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos.

SEGUNDO.- El precio de la compra-venta del inmueble se fija en la cantidad de(en letra) euros, cuyo pago se realizará de la siguiente forma:

- La cantidad de (en letra) euros que se entrega en este acto, sirviendo el presente documento como la más fiel y eficaz carta de pago, otorgando ambas partes expresamente a dichas cantidades el carácter de Arras Penitenciales, conforme al artículo 1.454 de código Civil, que establece *“Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas”*.
- El resto, es decir, la cantidad de (en letra) euros, se entregará íntegramente en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compra-venta del inmueble objeto del presente contrato.

TERCERO.- La vivienda cuando se otorgue la escritura pública de compra-venta se transmitirá libre de arrendatarios, cargas, y gravámenes, siendo todos los gastos que ello conlleve por cuenta del vendedor. Si existiesen cargas en el momento de otorgarse la Escritura Pública de Compraventa, el comprador deducirá del precio, la cantidad necesaria para su cancelación económica y registral, incluidos los gastos precisos para ello, que correrán por cuenta del vendedor.

CUARTO.- La escritura pública de compraventa se llevará a cabo antes del día ante el Notario que designe la parte compradora, comunicándolo al vendedor de forma fehaciente en el domicilio que figura en el encabezamiento, con una antelación mínima dedías a la fecha de la firma.

La parte vendedora se compromete a facilitar lo necesario para que la indicada protocolización se lleve a cabo, así como para la inscripción registral del documento público

La incomparecencia de cualquiera de las parte al acto de otorgamiento de la escritura pública, conllevará para el incumplidor los efectos previstos en el citado artículo 1.454 del Código Civil.

QUINTO.- Los gastos e impuestos de cualquier clase que se deriven de la compraventa incluidos los derivados del otorgamiento de escritura pública serán los que pacten las partes: En defecto de pacto dichos gastos se distribuirán según ley

SEXTO.- La parte compradora tomará posesión del inmueble en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compra-venta.

SÉPTIMO.- En cumplimiento del Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas., se incorporan al presente documento las cláusulas que figuras en el anexo I, y que es parte integrante del mismo.

OCTAVO.- - Las partes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación de la ejecución o interpretación del presente contrato sea resuelta acudiendo a los Juzgados y Tribunales que con arreglo a las normas procesales vigentes resulten competentes.

Y en prueba de conformidad con lo aquí estipulado ambas partes firman el presente documento en tres hojas numeradas a una cara, por duplicado y a un solo efecto, en la fecha y lugar "UT SUPRA".

LOS VENEDORES

LOS COMPRADORES.

BORRADOR

ANEXO I AL CONTRATO DE ARRAS.

En cumplimiento de la normativa vigente en materia de Consumo se procede a informar e incorporar al contrato de arras del que el presente documento es anexo las siguientes CLÁUSULAS:

IV. Transcripción de los artículos 1279 y 1280.1 del Código Civil.

Art 1279. Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

Art 1280.1 Deberán constar en documento público:

1º. Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

V. Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

VI. El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

VII. Cargas del Inmueble..... del Inmueble.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....(conforme a la nota informativa registral entregada).

VIII. Los impuestos devengados hasta la entrega de la vivienda y/o anexo correrán por cuenta de la parte vendedora. Por su parte, los impuestos y arbitrios de toda clase devengados a partir de la entrega de la vivienda y, en su caso, anexos, correrán de cuenta de la parte compradora.

IX. Artículo 1455. [Gastos de otorgamiento de escrituras]

“Los gastos de otorgamiento de escrituras serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario”.

X. Artículo 1255. [Pactos, cláusulas y condiciones del contrato]

“Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”.

ENCARGO EN EXCLUSIVA DE GESTIÓN DE ARRENDAMIENTO

© PFAG-AEGI

D/D^a.....y D/D^a....., mayor/es de edad, estado civil en régimen.....con D.N.I./N.I.F número.....y..... respectivamente; con domicilio en calle..... n.º....., y Tfno n.º; (en adelante el **cliente**), actuando en nombre y representación.....(*propia/de la Propiedad*), y declarándose con la capacidad legal suficiente y necesaria para ello, formalmente **ENCARGA LA GESTIÓN DE ARRENDAMIENTO** a.....S.L (en adelante **la inmobiliaria**) y cuyos datos figuran al margen del inmueble que se describe a continuación:

Inmueble.....sito encalle.....n.º.....

Esc.....piso.....letra....., y que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de.....N.º..... Tomo.....Folio.....finca.....Ref Catastral.....

El presente encargo se regirá por lo dispuesto en las Condiciones Generales que figuran al dorso y con arreglo a lo siguiente:

- IX. El cliente manifiesta a los efectos oportunos, no tener encomendada la gestión de arrendamiento del inmueble objeto de este encargo a ningún otro intermediario inmobiliario, y se obliga a no encargar la gestión a ninguno otro distinto a la Inmobiliaria durante la vigencia del presente encargo.
- II. **EL INMUEBLE NO // SI SE ARRENDARÁ CON MOBILIARIA.**
En el supuesto de que el inmueble se arrendase con mobiliario, éste exclusivamente será el que figure en hoja adjunta al presente encargo de arrendamiento y firmado por el Cliente.
- III. El precio que fija el Cliente para el citado arrendamiento es de _____ **EUROS mensuales.**
El Cliente fija para el arriendomensualidad/es en concepto de fianza, que deberán ser entregadas por el arrendatario a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.
- IV. Los honorarios a cuyo pago viene obligado el cliente, de conformidad con las condiciones Generales que figuran al dorso, se fijan en un importe equivalente a mensualidades. Dichos honorarios se incrementarán con el IVA correspondiente. Dado el carácter de exclusiva del presente contrato si durante el período de vigencia del mismo el cliente alquilase el inmueble a través de otro intermediario vendrá obligado al pago de una cantidad equivalente al% de los honorarios pactados.
- IV. El presente encargo tendrá una duración de.....meses a partir de la fecha suscripción del presente documento, y se entenderá prorrogado tácitamente por periodos iguales y sucesivos, salvo manifestación en contra de forma fehaciente y por escrito, con una antelación de 20 días por cualquiera de las partes.
- V. El cliente manifiesta que el inmueble objeto del encargo no se encuentra efecto a ninguna circunstancia de naturaleza jurídica o de cualquier otra clase que impida que pueda ser destinado al alquiler. Igualmente manifiesta conocer y aceptar las condiciones generales que figuran al dorso del presente documento.

De toda conformidad firman el presente documento

CONDICIONES GENERALES DEL ENCARGO DE GESTIÓN DE ARRENDAMIENTO

OBLIGACIONES DE LA INMOBILIARIA Y DERECHOS DEL CLIENTE

© PFAG-AEGI

1.- Obligación de Información:

LA INMOBILIARIA se obliga a mantener informado AL CLIENTE de la marcha de su actividad, poniendo en su conocimiento los datos y circunstancias que conozca y puedan influir en la celebración del contrato de arrendamiento.

2.- Obligación de Discreción:

LA INMOBILIARIA deberá guardar discreción de las gestiones confiadas e instrucciones recibidas por EL CLIENTE, así como realizar su labor con la diligencia profesional debida.

4.- Obligación de Asesoramiento:

LA INMOBILIARIA, prestará su asesoramiento y colaboración hasta la firma del contrato de arrendamiento, asesorando en la redacción de cuantos documentos sean necesarios para tal fin.

5.- Otras Obligaciones:

Serán por cuenta de LA INMOBILIARIA los gastos de la publicidad que ella emita, así como los de las gestiones de localización de potenciales interesados en el arrendamiento, negociación, personal, desplazamientos, redacción de documentos etc.

Durante el periodo de vigencia del contrato y de sus prórrogas si las hubiera, EL CLIENTE podrá realizar las gestiones que considere oportunas para la localización de arrendatarios, pudiendo directamente alquilar el inmueble, sin más contraprestación que la prevista en el apartado (B) de la siguiente cláusula, y teniendo a su disposición el servicio de asesoramiento a cargo de LA INMOBILIARIA hasta la firma del contrato de arrendamiento.

HONORARIOS DE LA INMOBILIARIA

A. La inmobiliaria tendrá derecho a percibir la totalidad de los honorarios pactados si el cliente acabase alquilando el inmueble objeto de este contrato a persona física o jurídica localizada por la inmobiliaria.

Todos los honorarios y cantidades que se devenguen a favor de LA INMOBILIARIA en virtud de este contrato, se incrementarán con el IVA correspondiente.

OBLIGACIONES DEL CLIENTE

EL CLIENTE faculta expresamente a LA INMOBILIARIA, para que realice cuantas gestiones y publicidad considere necesarias, a introducir la demanda del inmueble en portales de internet o cualesquiera otros foros especializados ya sean propiedad de LA INMOBILIARIA o ajenos .

El Cliente deberá informar a LA INMOBILIARIA de cualquier operación o suscripción de documentos de reserva, o arrendamiento realizado por el mismo con potenciales vendedores presentados directamente por LA INMOBILIARIA o por sus colaboradores.

EXTINCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO

El presente contrato quedará extinguido por el buen fin del encargo, por el término del plazo de duración del contrato o mediante escrito por cualquiera de las partes.

HOJA INFORMATIVA PARA INTERESADOS EN EL ARRENDAMIENTO.

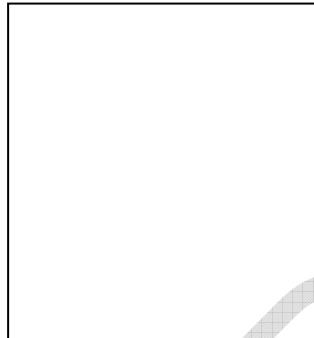
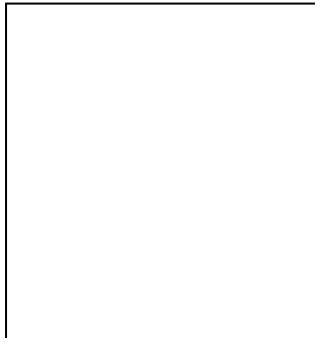
INMUEBLE SITO EN.....

REF.....

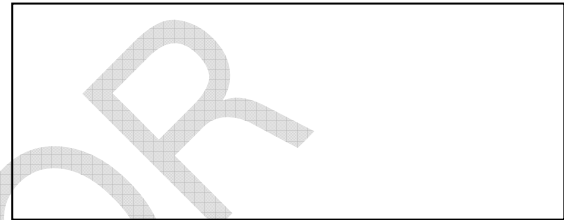
En.....a.....de.....de 2008

© ACCION LEGAL-AEGI

FOTOGRAFÍAS



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE SITUACIÓN



INFORMACIÓN

TIPO:.....
ANTIGÜEDAD:.....
PLANTA:.....
SUPERFICIE:.....
DORMITORIOS:.....
BAÑOS:.....
PRECIO MENSUAL DEL ARRIENDO

D./Dña....., con DNI/NIF....., en calidad de interesado en el arrendamiento ha sido informado por la Agencia Inmobiliaria, cuyos datos figuran al margen, de la información que figura en el presente documento, visitándolo acto seguido en el día referenciado al inicio, acompañado de D./ Dña como agente comercial de la Agencia Inmobiliaria, quien se lo ha mostrado y completado así la información.

Si existiese interés en la formalización del arrendamiento el firmante/s se compromete/n a realizar las gestiones encaminadas a arrendar el inmueble visitado a través de la Inmobiliaria.

AL INTERESADO SE LE SUMINISTRA LA INFORMACIÓN QUE FIGURA A CONTINUACIÓN Y AL DORSO

DATOS REGISTRALES.....

El inmueble SI NO (márquese lo que proceda) se alquila con mobiliario.

El uso al que se destinará el inmueble objeto de alquiler será.....

EL INMUEBLE SI [] NO [] (márquese lo que proceda) se encuentra afecto a algún tipo de protección oficial.

EL INTERESADO

LA PROPIEDAD

LA INMOBILIARIA

....., S.L., con CIF....., domicilio social en....., e inscrita en el Registro Mercantil de Tomo Folio Hoja

A) Descripción de la vivienda y de sus condiciones físicas, con indicación de la superficie útil; de sus servicios, instalaciones y suministros.

.....
.....
.....

B) El precio total de la renta, con desglose y detalle de los servicios accesorios y otras cantidades que sean asumidas por el arrendatario, identificando la periodicidad de la liquidación.

.....
.....
.....

C)Plazo del arrendamiento.....

D) Forma de actualización del precio a lo largo del plazo del arrendamiento.....
.....

E) Fianza y otras garantías que se exijan al arrendatario.....

.....
.....

Normativa estatal vigente de aplicación a Consumidores y Usuarios:

Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

BORRADOR