

CAPÍTULO 1

CONTRATOS UTILIZADOS PARA CONTRATAR LA ACTIVIDAD DEL GESTOR INMOBILIARIO

Modelos:

- 1. Contrato de comisión mercantil**
- 2. Contrato de comisión mercantil con carácter exclusivo**
- 3. Parte de encargo**
- 4. Parte de encargo de compra**
- 5. Parte de encargo de prestación de servicios**
- 6. Contrato de exclusiva para venta de pisos en construcción**

Modelo 1
CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL

En, a de de

De una parte:

D./Dña., mayor de edad, con domicilio en, calle
núm., piso, puerta, provisto/a de D.N.I. núm.
.....

Obrando como representante legal de (agencia inmobiliaria)

Y de otra parte:

D./Dña., mayor de edad, con domicilio en, calle
núm., piso, puerta, provisto/a de D.N.I. núm.
.....

MANIFIESTAN:

PRIMERO: Que D./Dña., es propietario/a del siguiente inmueble:
y deseando vender dicho inmueble, por un precio mínimo de euros (.....) encarga
las gestiones de venta del referido inmueble a D./Dña.

SEGUNDO: Que D./Dña., acepta pagar la comisión mercantil que propone
D./Dña., fijándose la colaboración entre ambos conforme a las siguientes:

CONDICIONES

1º.- El comisionista se compromete a realizar el encargo con la diligencia debida y actuando
con toda lealtad y procurando la mayor eficacia en defensa de los intereses de su comitente.

2º.- El comisionista tendrá derecho a percibir una comisión del por ciento sobre
el importe de la venta, aún cuando el comitente perfeccionase el negocio directamente con
personas o entidades aportadas por el comisionista. En este caso el derecho de la percepción
de la comisión subsistirá durante un año, desde la fecha del presente documento.

3º.- El comisionista podrá tomar cantidades a cuenta en concepto de reserva o paga y señal
que no excedan del importe de su comisión, quedando dichas cantidades en su depósito y bajo
su responsabilidad.

4º.- También podrá el comisionista tomar cantidades a cuenta del precio, con el mismo límite,
en concepto de arras penitenciales o de desistimiento. En tal caso si el adquirente desistiese
de la adquisición perderá la cantidad entregada, y si fuese el transmitente el que desistiese
deberá entregar al adquirente el doble de las arras. En este caso podrá, igualmente, detraer su
comisión de la cantidad recibida.

5º.- Este contrato tiene naturaleza mercantil, y se limita al único negocio jurídico que se describe en los antecedentes.

Así lo establecen los otorgantes, en prueba de lo cual firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL CLIENTE

EL GESTOR INMOBILIARIO

Modelo 2
CONTRATO DE COMISIÓN MERCANTIL
CON CARÁCTER EXCLUSIVO

En, a de de

De una parte:

D./Dña., mayor de edad, con domicilio en, calle
núm., piso, puerta, provisto/a de D.N.I. núm.
.....

Obrando como representante legal de (agencia inmobiliaria)

Y de otra parte:

D./Dña., mayor de edad, con domicilio en, calle
núm., piso, puerta, provisto/a de D.N.I. núm.
.....

MANIFIESTAN:

Primero: Que D./Dña., es propietario/a del siguiente inmueble: y deseando vender dicho inmueble, por un precio mínimo de euros (.....), encarga las gestiones de venta del referido inmueble a D./Dña.

Segundo: Que D./Dña., acepta pagar la comisión mercantil que propone D./Dña., fijándose la colaboración entre ambos conforme a las siguientes:

CONDICIONES

1º.- El comisionista se compromete a realizar el encargo con la diligencia debida y actuando con toda lealtad y procurando la mayor eficacia en defensa de los intereses de su comitente.

2º.- El comitente no comisionará a otra persona para las mismas gestiones, ni encargará la venta de inmueble a otros profesionales de la propiedad inmobiliaria en el plazo de meses.

3º.- El comisionista tendrá derecho a percibir una comisión del por ciento sobre el importe de la venta, aún cuando el comitente perfeccionase el negocio directamente o realizase la transmisión a favor de parientes de las personas que el comisionista hubiese presentado como presuntos contratantes o de entidades en las que participasen, éstos o aquellos, de forma diferente a la expresada en este contrato. (como permuta, donación, aportación societaria, etc...)

El derecho al percibo de la comisión subsistirá hasta un año después de transcurrido el plazo señalado en la condición 2ª, si el negocio se perfeccionase con posterioridad a favor de las personas, entidades o formas diferentes, según expresa en el párrafo anterior.

4º.- El comisionista podrá tomar cantidades a cuenta en concepto de reserva o paga y señal que no excedan del importe de su comisión, quedando dichas cantidades en su depósito y bajo su responsabilidad.

5º.- También podrá el comisionista tomar cantidades a cuenta del precio, con el mismo límite, en concepto de arras penitenciales o de desistimiento. En tal caso si el adquirente desistiese de la adquisición perderá la cantidad entregada, y si fuese el transmitente el que desistiese deberá entregar al adquirente el doble de las arras. En este caso podrá, igualmente, detraer su comisión de la cantidad recibida.

El comisionista podrá detraer su comisión de la cantidad recibida, y la percibirá aún cuando el comprador sea aportado por el mismo propietario o cualquier otra persona o entidad y ello dentro del plazo de exclusividad concedido.

6º.- Este contrato tiene naturaleza mercantil, y se limita al único negocio jurídico que se describe en los antecedentes.

Así lo establecen los otorgantes, en prueba de lo cual firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL CLIENTE

EL GESTOR INMOBILIARIO

Modelo 3
PARTE DE ENCARGO

En, a de de

D./Dña.
Gestor de la Propiedad Inmobiliaria.

D./Dña., con domicilio en calle nº,
provisto/a con D.N.I: núm.

MANIFIESTA:

Que siendo titular registrado de la finca ENCARGA y autoriza a D./Dña.
..... realice las gestiones necesarias para:
.....
.....
.....

Los honorarios por las gestiones encomendadas serán de: euros, los cuales se
deberán pagar

Y en prueba de conformidad se firma el presente contrato en la ciudad de a
..... de de

Modelo 4
PARTE DE ENCARGO DE COMPRA

En, a de de

D./Dña.
Gestor de la Propiedad Inmobiliaria.

D./Dña., con domicilio en calle nº,
provisto/a con D.N.I: núm.

MANIFIESTA:

Que deseando comprar un inmueble que reúna las siguientes características:

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

ENCARGA y autoriza a D./Dña. para que realice en su nombre las gestiones necesarias para la compraventa.

Los honorarios por las gestiones encomendadas serán de: euros, los cuales se deberán pagar

Y en prueba de conformidad se firma el presente contrato en la ciudad de a de de

Modelo 5
PARTE DE ENCARGO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

En, a de de

D./Dña., con domicilio en calle nº,
provisto/a de D.N.I. núm.

MANIFIESTA:

Que siendo propietario/a del piso o local situado en calle nº ENCARGA a realice las gestiones necesarias para el arrendamiento del mencionado inmueble.

El precio de la renta no podrá ser inferior a euros mensuales.

Los honorarios por la gestión encomendada serán de: euros, los cuales se deberán pagar en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Y en prueba de conformidad se firma el presente contrato en la ciudad de a de de

Modelo 6
CONTRATO DE EXCLUSIVA
PARA VENTA DE PISOS EN CONSTRUCCIÓN

En, a de de

REUNIDOS

De una parte D./Dña., provisto/a de D.N.I. núm. en su calidad de representante legal de la sociedad, con domicilio en calle nº, con C.I.F. núm.

Y de otra parte D./Dña., provisto/a de D.N.I. núm. en su calidad de representante legal de la sociedad, con domicilio en calle nº, con C.I.F. núm.

Las partes se reconocen plena capacidad para celebrar el presente contrato, por lo que así lo acuerdan en base a las siguientes manifestaciones y cláusulas.

MANIFESTACIONES

PRIMERA.- Que la sociedad es la promotora del proyecto de construcción de un edificio en el solar situado en la calle nº de

SEGUNDA.- Que dicho solar está inscrito como finca nº del Registro de la Propiedad nº de libro folio

TERCERA.- Que la propiedad de la mencionada finca es de constando dicha titularidad inscrita en el Registro de la Propiedad.

CUARTA.- Que desea obtener en exclusividad durante meses, la venta de los pisos y locales que se van a edificar en la finca mencionada.

QUINTA.- Que el proyecto realizado por el arquitecto y que la Sociedad va a construir consta de pisos y locales.

SEXTA.- Que la ubicación de los pisos y locales así como su superficie es la siguiente:

En los bajos locales señalizados como 1º, 2º y 3º. La superficie de los mismos es de local 1º metros cuadrados, local 2º y local y 3º

En el primer piso, viviendas 1ª y 2ª. La superficie de la 1ª es de metros cuadrados y 3 habitaciones y la 2ª es de y 4 habitaciones.

En el segundo etc.

SÉPTIMA.- Que siendo deseo de las partes formalizar un contrato de exclusividad de venta sobre los pisos que constan en el proyecto de construcción que el arquitecto D./Dña. ha realizado y que aún no están construidos, acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Que durante un periodo de meses la empresa será la única en poder vender los pisos antes mencionados.

SEGUNDA.- Que los pisos se empezarán a vender estando en fase de proyecto de construcción.

TERCERA.- Que el precio total que los compradores deberán pagar por dichos pisos es de euros el metro cuadrado y un suplemento de euros por cada piso de altura.

CUARTA.- Que los compradores deberán pagar la cantidad de euros a cuenta del precio total de la compraventa del piso que quieran comprar.

QUINTA.- Que se fija como fecha para la entrega de las llaves y por lo tanto para la posesión de los pisos que se deben vender, el día de de No obstante, se deberá hacer constar que se acepta una prórroga de seis meses para dicha entrega, siempre y cuando el retraso sea debido a causas ajenas a la sociedad promotora de la construcción.

SEXTA.- Los compradores de los pisos pagarán el precio total de la compraventa de su piso descontada la cantidad dada a cuenta en el momento de firmar el contrato de compraventa privado el mismo día en que se les haga entrega de las llaves del piso.

SÉPTIMA.- Las partes contratantes de la compraventa de los pisos, podrán compelerse recíprocamente a formalizar en escritura pública los contratos desde el momento de la entrega de los mencionados pisos.

OCTAVA.- Se pacta una comisión de euros por piso o local vendido por la empresa que se hará efectiva de las cantidades entregadas a cuenta del precio por los compradores.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente documento por duplicado, en la ciudad y fecha indicadas al principio de este documento.

LA CONSTRUCTORA

EL GESTOR INMOBILIARIO