Nota de encargo de venta

Contrato de mediación inmobiliaria

En [localidad], a [día] de [mes] de [año].

Lugar de la firma

- ☐ En la oficina de la agencia.
- ☐ En el domicilio del propietario o en otro lugar fuera de la oficina. En ese caso rige el apartado 10.

1. LAS PARTES

LA AGENCIA

Razón social _____

NIF _____

Domicilio de la oficina _____

Registro de agentes y número (si su comunidad lo exige) _____

Teléfono _____

Correo electrónico _____

Representada por (nombre y cargo) _____

EL PROPIETARIO (SE REPITE POR CADA TITULAR)

Nombre y apellidos _____

DNI o NIE _____

Domicilio _____

Teléfono _____

Correo electrónico _____

Porcentaje de titularidad _____

Representante, si lo hay, y documento que lo acredita _____

Firman este encargo todos los titulares del inmueble o quien acredite poder suficiente para hacerlo en su nombre.

2. EL INMUEBLE

Dirección completa _____

Referencia catastral _____

Registro de la Propiedad, número de finca, tomo, libro y folio _____

Superficie construida y útil _____

Anejos (garaje, trastero) _____

Situación

- ☐ Libre.
- ☐ Lo ocupa el propietario.
- ☐ Alquilado, con contrato hasta el [fecha].
- ☐ Otra: _____.

Cargas y gravámenes que declara el propietario (hipoteca, embargos, servidumbres) _____

Régimen de protección oficial, si lo tiene _____

Certificado de eficiencia energética (calificación o quién lo encarga) _____

Otros aspectos jurídicos relevantes (procedimientos judiciales, derramas aprobadas, obras pendientes) _____

El propietario declara que estos datos son ciertos y avisará a la agencia de cualquier cambio mientras dure el encargo.

3. EL ENCARGO

El propietario encarga a la agencia que busque comprador para el inmueble y medie en su venta, por un precio de oferta de [importe] euros. El precio solo cambia con un nuevo acuerdo escrito firmado por el propietario.

Para ello, la agencia puede:

- Anunciar el inmueble en su web y en portales inmobiliarios.
- Hacer fotografías, vídeo y plano del inmueble.
- Enseñarlo a interesados, en visitas concertadas con el propietario.
- Recibir ofertas y trasladarlas por escrito al propietario.

La agencia no puede aceptar ofertas, firmar reservas o arras ni cobrar cantidades en nombre del propietario sin su autorización expresa y por escrito para cada caso. Antes de firmar cualquier documento con un comprador, comprobará en el Registro de la Propiedad la titularidad y las cargas del inmueble.

4. MODALIDAD

Se marca una

- ☐ Sin exclusiva. El propietario puede encargar la venta a otras agencias y venderlo por su cuenta. Los honorarios solo se deben a la agencia que presente al comprador.
- ☐ Exclusiva simple. Mientras dure el encargo, el propietario no encargará la venta a otra agencia. Puede vender por su cuenta a un comprador que no le haya presentado la agencia sin pagar honorarios, y en ese caso se lo comunicará por escrito con el nombre del comprador. La agencia se compromete al plan del anexo I.

Solo en exclusiva

- ☐ La agencia puede compartir el inmueble con agencias colaboradoras, sin coste añadido para el propietario y siendo ella su único interlocutor.

5. HONORARIOS

Si la venta se formaliza con un comprador presentado por la agencia, el propietario le pagará:

- ☐ El _____ % del precio final de venta, más el IVA correspondiente.
- ☐ Un importe fijo de _____ euros, más el IVA correspondiente.

Con el precio de oferta, son _____ euros de honorarios más _____ euros de IVA: _____ euros en total.

Los honorarios se deben y se pagan a la firma de la escritura pública de compraventa. Los gastos de anunciar y gestionar el encargo corren a cargo de la agencia, salvo estos, si los hay: _____.

Al comprador

- ☐ La agencia no cobrará nada al comprador.
- ☐ La agencia cobrará también al comprador [importe o porcentaje], y el propietario lo sabe y lo acepta.

6. DURACIÓN

El encargo empieza el día de la firma y termina el [fecha], a los _____ meses. No se prorroga solo: para ampliarlo, las dos partes firman un nuevo acuerdo.

Si en los _____ meses siguientes al final del encargo el propietario vende a una persona a la que la agencia enseñó el inmueble durante el encargo, se deben los honorarios del apartado 5. Para ello, al terminar el encargo la agencia entregará al propietario por escrito la lista de esas personas, con la fecha de cada visita.

7. LO QUE HACE LA AGENCIA

- Comercializar el inmueble con diligencia y, en exclusiva, cumplir el plan del anexo I.
- Informar al propietario por escrito, al menos cada _____ días, de las visitas, los contactos y las ofertas.
- Trasladarle por escrito todas las ofertas que reciba.
- Custodiar las llaves que reciba y devolverlas al terminar el encargo.
- No usar los datos del propietario ni del inmueble para nada que no sea esta venta.
- Identificar al propietario y, en su momento, al comprador, como exige la normativa de prevención del blanqueo de capitales.

8. LO QUE HACE EL PROPIETARIO

- Entregar la documentación: nota simple, último recibo del IBI, certificado de eficiencia energética, certificado de la comunidad sobre deudas y [otros].
- Permitir las visitas concertadas con antelación.
- Avisar a la agencia de cualquier cambio que afecte al inmueble o a la venta.
- En exclusiva, no encargar la venta a otra agencia mientras dure el encargo y avisar a la agencia si vende por su cuenta.

9. CÓMO TERMINA EL ENCARGO

- En la fecha del apartado 6.
- Cuando se vende el inmueble.
- Por acuerdo escrito de las dos partes.
- Por decisión del propietario, sin coste, si la agencia no cumple el apartado 7 o el anexo I y no lo corrige en los _____ días siguientes a que se lo pida por escrito.
- Por decisión de la agencia, si el propietario no cumple el apartado 8 y no lo corrige en el mismo plazo, avisándole por escrito.

10. DERECHO DE DESISTIMIENTO (SI SE FIRMA FUERA DE LA OFICINA DE LA AGENCIA)

Tiene usted derecho a desistir del presente contrato en un plazo de [catorce / treinta] días naturales sin necesidad de justificación. El plazo de desistimiento expirará a los [catorce / treinta] días naturales del día de la celebración del contrato. (Son treinta si se firma durante una visita a su domicilio que usted no había solicitado.)

Para ejercer el derecho de desistimiento, deberá usted notificarnos a [nombre de la agencia, dirección completa, teléfono y correo electrónico] su decisión de desistir del contrato a través de una declaración inequívoca (por ejemplo, una carta enviada por correo postal o correo electrónico). Podrá utilizar el modelo de formulario de desistimiento del anexo II, aunque su uso no es obligatorio. Para cumplir el plazo de desistimiento, basta con que la comunicación relativa al ejercicio por su parte de este derecho sea enviada antes de que venza el plazo correspondiente.

Consecuencias del desistimiento: en caso de desistimiento por su parte, le devolveremos todos los pagos recibidos de usted sin ninguna demora indebida y, en todo caso, a más tardar 14 días naturales a partir de la fecha en la que se nos informe de su decisión de desistir del presente contrato. Si usted ha solicitado que la prestación de servicios dé comienzo durante el periodo de desistimiento, nos abonará un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio en el momento en que nos haya comunicado su desistimiento, en relación con el objeto total del contrato.

☐ Solicito expresamente que la agencia empiece a prestar el servicio (anunciar y enseñar el inmueble) antes de que termine el plazo de desistimiento. Sé que, si la agencia ejecuta por completo el servicio dentro de ese plazo, perderé el derecho a desistir.

Firma del propietario

11. PROTECCIÓN DE DATOS

Responsable: la agencia, con los datos del apartado 1. Finalidad: gestionar este encargo, enseñar y vender el inmueble y cumplir las obligaciones legales de la agencia, entre ellas las de prevención del blanqueo de capitales. Base jurídica: la ejecución de este contrato y el cumplimiento de obligaciones legales. Destinatarios: los compradores interesados (solo los datos necesarios para la operación), la notaría y el Registro, y las administraciones cuando la ley lo exija. Conservación: mientras dure el encargo y, después, durante los plazos que fije la ley.

Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad escribiendo a [correo electrónico de la agencia], y reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (aepd.es).

☐ Acepto que la agencia me envíe por correo electrónico o por WhatsApp información sobre sus servicios. (Es opcional y puede retirarse en cualquier momento.)

12. FIRMA

Las partes firman por duplicado. El propietario recibe en este acto una copia firmada de esta nota de encargo y de sus anexos.

Por la agencia	El propietario (todos los titulares)

ANEXO I · PLAN DE COMERCIALIZACIÓN (EN EXCLUSIVA)

Lo que hace la agencia	Cuándo
Reportaje de fotos y plano	Antes del _____
Publicación en su web y en portales	Desde el _____
Informe escrito de visitas, contactos y ofertas	Cada _____ días
Revisión del precio con lo vendido en la zona	El _____
[Otra acción]	_____
[Otra acción]	_____

ANEXO II · MODELO DE FORMULARIO DE DESISTIMIENTO

(Solo debe cumplimentar y enviar el presente formulario si desea desistir del contrato.)

A la atención de (nombre de la agencia, dirección completa y correo electrónico) _____

Por la presente le comunico/comunicamos que desisto de mi/desistimos de nuestro contrato de prestación del siguiente servicio: mediación para la venta del inmueble de [dirección].

Fecha de la firma del contrato _____

Nombre del propietario o propietarios _____

Domicilio del propietario o propietarios _____

Firma (solo si el formulario se presenta en papel) _____

Fecha _____