

# MODELO DE CONTRATO DE AGENCIA INMOBILIARIA



Modelo de Contrato de Agencia Inmobiliaria mediante el que un Agente realiza gestiones de identificación, promoción, asesoramiento y negociación para la compraventa de propiedades inmobiliarias (pisos, apartamentos, chalets, villas, locales comercial, fincas, etc.). El Agente actúa como intermediario que presta sus servicios para la búsqueda de compradores, si bien no interviene en el contrato de compraventa de la propiedad inmobiliaria, ni tampoco actúa como mandatario del Vendedor. El Agente cobra una comisión por la venta de la propiedad inmobiliaria. El [Contrato de Agencia Inmobiliaria](#) puede ser en exclusiva o sin exclusiva.

## CONTRATO DE AGENCIA INMOBILIARIA

### 1. NOMBRAMIENTO DEL AGENTE

*Alternativa A [Cuando el Agente es una persona física]*

Don/Doña, .....[insertar nombre y dirección completa, y número de identificación fiscal] ("el Vendedor"), nombra a D./D<sup>a</sup> .....[insertar nombre y dirección completa, y número de identificación] ("el Agente"), de acuerdo a los términos y condiciones que se establecen en este Contrato, para actuar como su Agente ..... [exclusivo o no exclusivo] para la promoción y venta de la propiedad inmobiliaria situada en ..... [insertar dirección, ciudad y país] y cuya información se proporciona en el Anexo 1 (Formulario de Propiedad Inmobiliaria) de este Contrato.

*Alternativa B [Cuando el Agente es una empresa]*

Don/Doña .....[insertar nombre y dirección completa, y número de identificación fiscal] ("el Vendedor"), nombra a ..... [denominación social de la empresa], con domicilio social en ..... [dirección, ciudad y país] y número de identificación/registro fiscal ....., representada por ..... [nombre y apellidos, cargo] ("el Agente"), de acuerdo a los términos y condiciones que se establecen en este Contrato, para actuar como su Agente ..... [exclusivo o no exclusivo] para la promoción y venta de la propiedad inmobiliaria situada en ..... [insertar dirección, ciudad y país] y cuya información se proporciona en el Anexo 1 (Formulario de Propiedad Inmobiliaria) del este Contrato.

### 2. PERÍODO DE VALIDEZ DEL CONTRATO

*Alternativa A*

Este Contrato entrará en vigor el ..... [día/mes/año] y terminará el ..... [día/mes/año], ambos días inclusive.

*Alternativa B*

Este Contrato entrará en vigor el ..... y durará por un período de .... [1, 3, 6, 9, 12] meses.

### 3. OBLIGACIONES DEL AGENTE

Además de las obligaciones mencionadas en este Contrato, el Agente deberá:

- (a) Obtener toda la información necesaria para la venta de la Propiedad.
- (b) Promocionar la Propiedad en nombre del Vendedor.
- (c) Disponer lo necesario para que los compradores puedan visitar la propiedad.
- (d) Llevar a cabo la negociación y presentar al Vendedor todas las ofertas que reciba sobre la Propiedad.
- (e) Asesorar al Vendedor en el acuerdo vinculante de compraventa que realice con el comprador.

### 4. PRECIO DE LA PROPIEDAD

El precio de la Propiedad será de ..... [insertar importe y divisa].

Este precio sólo puede modificarse mediante instrucciones por escrito del Vendedor que pasarán a formar parte de este Contrato.

El Vendedor no le confiere al Agente, en virtud de esta Cláusula, el derecho de aceptar o no una oferta en nombre del Vendedor. El precio es sólo a efectos de promocionar y publicitar la Propiedad.

### 5. COMISIÓN

Si durante el período de Validez del Contrato, el Vendedor a través de Agente realiza un contrato vinculante para la venta de la Propiedad está obligado a pagar al Agente una comisión de .....% [insertar porcentaje, normalmente entre 1% y 5%] del precio negociado de la Propiedad (sin incluir impuestos).

Esta comisión se pagará:

*Alternativa A.* A la firma del acuerdo de compraventa de la Propiedad.

*Alternativa B.* Una vez completada la transacción de la propiedad como se especifica en el contrato de compraventa de la propiedad.

.....

**Esta es una muestra de 2 páginas de 12 del Contrato de Agencia Inmobiliaria.**

**Si desea obtener más información sobre este Contrato haga clic en:**

 **[CONTRATO DE AGENCIA INMOBILIARIA](#)**

# GUÍA DE USO

Los contratos redactados por el equipo de expertos legales de Global Negotiator cubren todos los aspectos relevantes que se negocian y acuerdan en los diferentes tipos de negocios entre empresas. No obstante, cuando se utilizan estos contratos conviene tener en cuenta una serie de recomendaciones comunes a todos ellos que se describen a continuación en esta *Guía del Usuario*.

## FECHA

La fecha de entrada en vigor del contrato es la que figura en su encabezamiento, tal y como se menciona en los últimos párrafos del contrato, antes de las firmas (El presente contrato entra en vigor en la fecha efectiva que figura en su encabezamiento.)

En algunos contratos -por ejemplo, en el Contrato de Suministro- la fecha de entrada en vigor también se menciona en una de las cláusulas. En estos casos, para que no surjan divergencias, hay que comprobar que las dos fechas que se han insertado, tanto en el encabezamiento como en la cláusula correspondiente, son iguales.

## PARTES

En la primera página del contrato hay que insertar los datos completos de las Partes:

- Si la Parte es una empresa hay que insertar los siguiente datos: nombre legal, tipo de sociedad (limitada, anónima, etc.), dirección completa, datos de registro y número de identificación fiscal.
- Si la Parte es una persona física que trabaja como profesional independiente (por ejemplo un agente comercial) hay que insertar los siguientes datos: nombre completo, profesión, dirección y número de identificación fiscal.

## CLÁUSULAS

### **Cláusulas con diferentes alternativas: elección de la más favorable**

En las Cláusulas más importantes de cada contrato (exclusividad, forma de pago, indemnizaciones, ley aplicable y resolución de conflictos, etc.) se proponen distintas alternativas de redacción, de tal forma que se pueda elegir la que más convenga a cada situación. Por tanto, el usuario antes de presentar el contrato a la otra Parte, deberá elegir las alternativas que le parezcan más adecuadas a sus intereses y eliminar el resto.

### **Cláusulas con espacios en blanco para completar**

En varias de las cláusulas del contrato aparece espacios en blanco marcados por puntos suspensivos (.....) que el usuario debe completar insertando texto. A continuación de los puntos suspensivos, entre corchetes, aparecen los datos y explicaciones para insertar el texto.

- Cuando el texto que hay entre corchetes está en letra redonda (la misma que la del contrato) y separado por "," o por la palabra "o", el usuario debe elegir una de las opciones que se ofrecen.

Ejemplo de espacio en blanco (.....) con opciones para elegir entre corchetes:

Los pedidos tramitados antes de la finalización del presente Contrato que den lugar a ventas en un plazo no superior a ..... [1, 2, 3, 6] meses otorgarán derecho al Agente a percibir la comisión correspondiente. En este caso, el usuario deberá elegir entre las opciones de 1, 2, 3 o 6 meses, e insertar una de ellas en el espacio marcado con puntos suspensivos (.....).

- Cuando el texto que aparece entre corchetes está en letra cursiva, el usuario tiene que insertar la información que se pide y eliminar el texto entre corchetes.

Ejemplo de espacio en blanco (.....) con texto para insertar:

"Las Partes, de común acuerdo, deciden someter sus controversias al Reglamento de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional, por uno o más árbitros designados de acuerdo a dicho Reglamento. El lugar del Arbitraje será ..... [ciudad y país]". En este caso el usuario debe insertar en el espacio de (.....) la ciudad y el país elegidos para llevar a cabo el Arbitraje y eliminar el texto entre corchetes [ciudad y país].

### **Cláusula de Notificaciones**

En ocasiones, puede suceder que la dirección oficial de alguna de las Partes que aparece al principio del contrato fuera distinta a la que se va a utilizar para las relaciones entre las Partes durante la vigencia del contrato. En estos casos conviene incluir, al final del contrato, una cláusula de notificaciones.

Ejemplo de Cláusula de Notificaciones:

Notificaciones. - A efectos del cumplimiento de sus obligaciones, las Partes establecen como dirección para la realización de las notificaciones relativas a este contrato:

- Parte 1 ..... [insertar dirección completa].
- Parte 2 ..... [insertar dirección completa].

### **ANEXOS**

Los contratos incorporan unos Anexos que van referenciados a las Cláusulas en las que se citan. En los Anexos se utilizan formatos de uso común, si bien es el usuario el que debe adaptar a cada situación particular dichos formatos así como los contenidos que se incorporan en ellos.

### **FIRMAS**

#### **Personas que firman**

Las personas que firman el contrato en nombre de la empresa tienen que tener la autoridad para ello y, preferiblemente, estar legitimados según una escritura de apoderamiento. Al pie de la firma del contrato, además del nombre completo de la persona que firma debe incluirse el cargo que ocupa en la empresa. Cuando una de las Partes que firma es una persona física (por ejemplo un

agente comercial en el Contrato de Agencia) obviamente tiene que ser la propia persona la que firma el contrato.

Las legislaciones de algunos países exigen que para que los contratos sean válidos se firmen delante de testigos o ante un notario público. Por ello, antes de la firma del contrato es conveniente informarse sobre los requerimientos que puedan existir en cada país.

### **Lugar y fecha de la firma**

Normalmente los contratos se firman por ambas Partes en la misma fecha y lugar, si bien en los contratos internacionales, debido a las distancias físicas, es habitual que cada una de las Partes firmen en un lugar y fecha diferentes. En este contrato se contemplan ambas alternativas, por lo que se trata de elegir la más adecuada a cada situación.

### **Número de ejemplares**

Lo más habitual es que se firmen dos ejemplares originales del contrato, conservando cada Parte uno de ellos, pero también puede surgir a necesidad de firmar más ejemplares. Para ello, lo único que hay que hacer es mencionar explícitamente el número de ejemplares que se firman en el párrafo que se incluye a este respecto al final del contrato (Y en prueba de conformidad con todo lo establecido, ambas Partes firman este Contrato en ..... ejemplares que se consideran igualmente originales.)

## **RECOMENDACIONES GENERALES**

Las Partes deben firmar todas las hojas del contrato, incluyendo los anexos para que estos sean también válidos. Es preferible utilizar bolígrafo o pluma (nunca lápiz) con tinta de color distinto al negro (por ejemplo, azul) ya que así será más fácil distinguir los originales de las copias.

Es recomendable, aunque no obligatorio, expresar las cantidades de dinero así como los porcentajes que aparecen en el contrato tanto en cifra como en letra; por supuesto, ambas cantidades deben ser exactamente iguales. También se debe incluir la divisa a la que se refieren las cantidades de dinero. Para ello se aconseja utilizar, en mayúsculas, las siglas de divisas que establece las norma ISO (EUR para el euro, USD para el dólar, GBP para la libra del Reino Unido, JPY para el Yen Japonés, etc., puede consultarse las siglas de otras divisas en la página web [www.oanda.com](http://www.oanda.com)).

Una vez que se han elegido las alternativas más adecuadas de cada cláusula y se han completado los espacios en blanco hay que hacer una revisión completa del contrato para eliminar los párrafos sobrantes y corregir cualquier error.

### **AVISO LEGAL**

Pudiera darse el caso de que este contrato no se adaptara a las necesidades y requerimientos específicos de una situación particular. En caso de duda, debe solicitarse asesoramiento legal.

Global Marketing Strategies, S.L. como editora y titular del copyright de este contrato queda completamente exonerada de cualquier tipo de responsabilidad sobre el contenido legal del mismo. En todos los casos, cualquier reclamación que pudiera realizarse por el uso de este contrato, quedará limitada a la devolución del importe pagado en su compra.

# MODELOS DE CONTRATOS INTERNACIONALES



## CONTRATOS INTERNACIONALES EN ESPAÑOL

- Contrato de Compraventa Internacional
- Contrato de Distribución Internacional
- Contrato de Agencia Comercial Internacional
- Contrato de Representación Comercial Internacional
- Contrato de Intermediación Comercial Internacional
- Contrato de Joint Venture Internacional
- Contrato de Alianza Estratégica Internacional
- Contrato de Franquicia Internacional
- Contrato Internacional de Servicios
- Contrato Internacional de Consultoría
- Contrato Internacional de Transferencia de Tecnología
- Contrato Internacional de Licencia de Marca
- Contrato Internacional de Suministro
- Contrato Internacional de Fabricación
- Contrato de Agente de Compras Internacional
- Contrato de Servicios Logísticos
- Contrato de Exportación
- Contrato de Confidencialidad
- Contrato de Trabajo para Expatriado
- Memorándum Entendimiento Distribución Internacional
- Memorándum de Entendimiento para Joint Venture
- **Pack 10 Contratos en Español**
- **Pack Todos los Contratos en Español**



## CONTRATOS INTERNACIONALES EN INGLÉS

- International Sale Contract
- International Distribution Contract
- International Commercial Agency Contract
- International Sales Representative Agreement
- Intermediary Contract for Trade Operations
- International Joint Venture Contract
- International Strategic Alliance Agreement
- International Franchise Contract
- International Services Contract
- International Consulting Contract
- International Technology Transfer Agreement
- International Trademark License Agreement
- International Supply Contract
- International Manufacturing Contract
- International Buying Agent Contract
- Logistics Services Contract
- Export Contract
- Confidentiality Agreement
- Expatriate Contract of Employment
- Memorandum Understanding International distribution
- Memorandum of Understanding for Joint Venture
- **Pack 10 Contracts in English**
- **Pack All Contracts in English**



## CONTRATOS INTERNACIONALES EN FRANCÉS

- Contrat de Vente Internationale
- Contrat de Distribution Internationale
- Contrat d'Agent Commercial International
- Contrat de Représentation Commerciale Internationale
- Contrat de Joint Venture Internationale
- Contrat de Franchise Internationale
- Contrat International de Services
- Contrat International d'Approvisionnement
- Contrat International de Fabrication
- Contrat de Confidentialité
- Protocole d'Accord pour Distribution Internationale
- Protocole d'Accord pour Joint Venture Internationale
- **Pack Tous les Contrats en Français**



## CONTRATOS INTERNACIONALES EN ALEMÁN

- Internationaler Kaufvertrag
- Internationaler Vertriebsvertrag
- Internationaler Handelsvertretervertrag
- Internationaler Vertretungsvertrag
- Internationaler Joint Venture Vertrag
- Internationaler Franchisevertrag
- Internationaler Dienstleistungsvertrag
- Internationaler Liefervertrag
- Internationaler Herstellungsvertrag
- Geheimhaltungsvereinbarung
- Absichserklärung Internationalen Vertriebsvertrag
- Absichserklärung Joint Venture
- **Pack Alle Verträge in Deutscher**

