Contrato de venta en exclusiva

En _____, a _____.

Partes

PROPIEDAD: _____. Representante y facultades, en su caso: _____. Deberán identificarse y firmar todos los titulares o sus representantes autorizados.
Email: _____
Web: _____
SS ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN STUDIO, S.L., NIF B26987610, C/ Badajoz 60, local, 08005 Barcelona, representada por D. Ángel Diez Gamboa, apoderado.
Email: info@theseduction.eu.
Web: www.theseduction.eu En adelante, SS.

1 Inmueble y precio

Dirección y descripción: _____, _____, _____. Referencia catastral: _____. Registro de la Propiedad _____, finca _____, CRU _____. Superficie y fuente: _____, _____. Anexos e inventario incluidos: _____. Cargas, ocupantes, arrendamientos, limitaciones, situación urbanística y licencias: _____. Precio de venta: _____ euros (_____), impuestos de la transmisión aparte. Cualquier cambio requerirá autorización escrita de la PROPIEDAD.

2 Encargo y exclusividad

La PROPIEDAD encarga a SS, en exclusiva, la intermediación para vender el inmueble. No encomendará la venta a otros intermediarios ni lo publicará, negociará o venderá al margen de SS; comunicará las consultas y ofertas recibidas en 48 horas. Contactos previos excluidos: _____, ampliable por escrito en los cinco días hábiles siguientes a la firma. SS trasladará las ofertas y coordinará visitas y negociaciones. La PROPIEDAD decidirá si acepta la venta. SS no podrá firmar contratos, aceptar ofertas ni recibir fondos en su nombre sin autorización específica y escrita.

3 Plazo y cancelación

Duración inicial: _____, mínimo nueve, desde _____ hasta _____, sin renovación automática; las prórrogas se acordarán por escrito. La PROPIEDAD podrá cancelar anticipadamente mediante comunicación escrita con al menos treinta días naturales de preaviso, sin penalización por cancelar. Se mantienen las comisiones ya devengadas y la protección de contactos de este contrato.

4 Marketing y comercialización off market

SS realizará y asumirá las acciones y materiales necesarios para la comercialización off market: envío de videógrafo profesional, grabación de interiores y exteriores e imágenes con dron, fotografía, edición de vídeos, dosieres y presentaciones comerciales, sus traducciones y actualizaciones necesarias, presentaciones privadas y difusión directa a compradores, inversores y colaboradores seleccionados. Estas actuaciones están incluidas en sus honorarios, sin coste adicional para la PROPIEDAD.

La comercialización será privada y confidencial, sin portales, redes sociales abiertas ni campañas masivas, salvo autorización previa y escrita de la PROPIEDAD. Las visitas y grabaciones se concertarán previamente; el dron se utilizará cuando sea legal y técnicamente viable, con las autorizaciones necesarias. Cualquier gasto extraordinario ajeno a las actuaciones incluidas requerirá aprobación previa y escrita de su concepto e importe.

5 Honorarios

La PROPIEDAD pagará a SS el 3 % del precio final de compraventa, excluidos los impuestos de la transmisión, más IVA legalmente aplicable, sin comisiones adicionales de colaboradores. Con IVA del 21 %, el total es el 3,63 %. Al precio inicial: honorarios _____ euros, IVA _____ euros, total _____ euros.

La comisión se devengará y pagará contra factura al otorgarse la escritura y recibir la PROPIEDAD el precio exigible, siempre que SS haya intermediado efectivamente, presentado al comprador por escrito y exista relación directa entre su actuación y la venta. No se cobra por visitas u ofertas rechazadas ni por una venta frustrada por causas no imputables a la PROPIEDAD. Si, tras firmar la compraventa, la escritura no se otorga por incumplimiento acreditado de la PROPIEDAD, SS podrá reclamar la comisión únicamente si el comprador estaba en disposición real de cumplir. No habrá doble cobro.

6 Obligaciones y materiales

SS actuará con diligencia, comprobará la información de la oferta, custodiará la documentación y dará un informe de actividad al menos mensual, sin garantizar la venta. La PROPIEDAD facilitará acceso y documentación veraz: título, nota simple, datos catastrales, cargas, ocupantes, planos, inventario y certificados, cédula y licencias exigibles. Anexos incorporados: _____.

La PROPIEDAD autoriza a utilizar y adaptar los materiales que facilite legítimamente para esta venta. SS podrá crear materiales propios y colaborar con profesionales bajo su coordinación y deber de confidencialidad, sin coste adicional. Los originales conservarán su titularidad; las piezas de SS le pertenecerán y se usarán solo para esta operación salvo pacto escrito. Al terminar cesará la difusión activa.

7 Contactos protegidos e incumplimiento

Solo quedarán protegidos los contactos identificados y presentados efectivamente por SS por escrito, aceptados expresamente como tales por la PROPIEDAD. La protección durará como máximo seis

meses desde la última actuación acreditada con cada contacto. Al finalizar, SS entregará la lista definitiva de los que hayan visitado el inmueble, con sus fechas. Solo habrá comisión conforme a la cláusula 5 si compran ellos o quien actúe directamente por su cuenta y SS acredita la relación con la venta. Se excluyen los contactos previos acreditados de la PROPIEDAD.

Cualquiera podrá resolver por incumplimiento esencial no subsanado en diez días hábiles desde requerimiento escrito, o inmediatamente si no es subsanable. No habrá penalizaciones automáticas. Una vulneración deliberada de la exclusividad solo permitirá reclamar la comisión que proceda conforme a la cláusula 5.

8 Confidencialidad y datos

Las partes y los colaboradores de SS mantendrán confidencial la información no pública durante el contrato y cinco años después, salvo comunicación necesaria para la operación u obligación legal. SS tratará los datos para ejecutar el encargo y cumplir la ley; solo los comunicará a los profesionales, compradores y autoridades que resulte necesario. Se conservarán durante la relación y los plazos legales. Los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad podrán ejercerse en info@theseduction.eu o en el domicilio de SS; cabe reclamar ante la AEPD. La publicidad ajena al encargo y las transferencias internacionales requerirán la base y garantías aplicables.

9 Desistimiento y firma

Si la PROPIEDAD es consumidora y contrata a distancia o fuera del establecimiento, podrá desistir mediante comunicación inequívoca a SS por email o correo postal dentro de catorce días naturales desde la contratación, o treinta en los supuestos legales de visitas domiciliarias no solicitadas o excursiones promocionales, sin el preaviso de la cláusula 3. Puede usar este formulario: «Comunico que desisto del contrato de fecha [ ], inmueble [ ]. Nombre [ ], domicilio [ ], fecha [ ] y firma si se entrega en papel». Se entregará copia íntegra en soporte duradero.

_____ Solicito expresamente iniciar los servicios durante el plazo de desistimiento y conozco que perderé ese derecho cuando se hayan ejecutado íntegramente con mi consentimiento previo. Un desistimiento anterior no tendrá penalización; cualquier cobro deberá respetar la ley y el devengo aquí pactado. Sin marcar esta opción, SS esperará al vencimiento del plazo aplicable.

Las comunicaciones se dirigirán a los contactos indicados mediante un medio acreditable. Se aplicará la legislación española y autonómica correspondiente y el fuero judicial legalmente competente, respetando los derechos de consumidores. Se admite firma manuscrita o electrónica. Todos los campos y anexos se completarán antes de firmar.

LA PROPIEDAD
Nombre y representación: _____

POR SS
Ángel Diez Gamboa · Apoderado

Firma

Fecha

Firma · The Seduction

Fecha