

CONTRATO DE AGENCIA

En Cocentaina (Alicante-España) a xx de xxxx de 2025

REUNIDOS

De una parte, Doña M^a Andrea Alentado Gadea mayor de edad, con DNI numero 21599373G , en nombre y representación de la mercantil LLORVESA EDIFICIOS, SLU con domicilio social en Ctra Alquería, km. 1 Cocentaina, 03820 (Alicante), y C.I.F. B03789211 e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1388, folio 53, hoja A-10802, en adelante la Sociedad.

Y, de otra parte, D. xxxxxxx mayor de edad, de nacionalidad española con DNI número xxxxxx en nombre y representación de la empresa xxxxxxx, con CIF: xxxxxx actuando bajo el nombre comercial xxxxxxx y domicilio a efecto de notificaciones en xxxxxxx en España, en adelante el Agente.

DICEN

1. Que la compañía LLORVESA EDIFICIOS, SLU (en adelante, la Sociedad) es una empresa dedicada a la promoción de diversos inmuebles en el Sector 2 El Olivar del PGOU de Penàguila (Alicante)
2. Que XXXXX (en adelante, el Agente) desarrolla su actividad de AGENTE INMOBILIARIO INDEPENDIENTE y tiene una dilatada experiencia en la comercialización de viviendas.
3. Que ambas partes están interesadas en suscribir un contrato de agencia a fin de que EL AGENTE promueva operaciones de compraventa de los inmuebles que actualmente está promocionando LA SOCIEDAD.

Por todo ello, y en su virtud

ACUERDAN

PRIMERO. - ENTRADA EN VIGOR.

El presente contrato de agencia surtirá efectos a partir de la misma fecha que se indica en su encabezamiento.

SEGUNDO. - OBJETO DEL CONTRATO.

EL AGENTE realizará por sí mismo o por medio de su organización, la promoción y comercialización dirigida a cliente nacional, extranjero o no residente en España de los inmuebles terminados, en proceso de ejecución o sobre plano y las que en el futuro la SOCIEDAD le pueda expresamente proporcionar.

En cualquier caso, la firma de este contrato no implica la concesión de poderes de representación por parte de la SOCIEDAD al AGENTE. Por lo que de lo aquí estipulado no se podrán deducir, en ningún caso, la condición de representante legal del AGENTE en relación a la SOCIEDAD.

TERCERO. - CLIENTES

Por clientes se entienden todas aquellas personas captadas en exclusiva por el agente y atendidos por este en todo momento.

Los Clientes atendidos por otros agentes/agencias o atendidos por la Sociedad y que no hayan sido registrados de antemano por EL AGENTE, no serán considerados clientes de este si no del agente/agencia que lo atienda y registra. Para el registro de clientes es imprescindible que el cliente visite con su agente la promoción en la que está interesado, acompañado de uno de los comerciales de la SOCIEDAD.

CUARTO. - CONDICIONES DE EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD DEL AGENTE.

EL AGENTE deberá actuar en todo momento legalmente y de buena fe, ocupándose con diligencia de la promoción y, en su caso, de la conclusión de las operaciones que se le confían en este contrato.

EL AGENTE ejercerá su actividad como intermediario independiente, de modo que no existirá ningún vínculo de subordinación entre este y la SOCIEDAD. En consecuencia, en ningún caso podrá considerarse relación laboral la establecida entre la SOCIEDAD y el AGENTE en virtud del presente contrato, que tiene naturaleza mercantil.

EL AGENTE organizara su actividad profesional de promoción y venta, así como el tiempo que dedique a la misma, conforme a sus propias pautas y criterios. Esa independencia y autonomía lo serán sin perjuicio de desarrollar esta actividad con arreglo a las instrucciones generales dictadas por la SOCIEDAD.

QUINTO. - GASTOS PROFESIONALES

El AGENTE no tendrá derecho al reembolso de los gastos que le hubiera originado el ejercicio de su actividad profesional, citándose expresamente, y con carácter enunciativo, los gastos por publicidad y viajes.

SEXTO. - VENTAS

El AGENTE promoverá el mayor número posible de ventas a clientes de productos de la SOCIEDAD, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) EL AGENTE firmará y cursará por escrito a LA SOCIEDAD todas las reservas provenientes de personas físicas o jurídicas interesadas en los productos objeto del presente contrato. LA SOCIEDAD comunicará por escrito al AGENTE la aceptación o rechazo de las reservas. En cualquier caso, EL AGENTE no podrá vender los inmuebles en promoción, ni tomar dinero alguno a cuenta del precio de los mismos.
- b) Los precios de venta serán los establecidos en la tarifa vigente en cada momento, los cuales se le facilitaran al AGENTE a los solos efectos informativos, y sin que vinculen a LA SOCIEDAD, que los podrá variar cuando lo estime conveniente, informando al AGENTE de dichos cambios.
- c) EL AGENTE deberá acomodarse a las condiciones generales de venta que le indique LA SOCIEDAD. La SOCIEDAD se reserva el derecho de modificar a su conveniencia dichas condiciones generales de venta, siendo LA SOCIEDAD la única que podrá firmar contratos de compraventa con los clientes.

SÉPTIMO. –

LA SOCIEDAD facilitará oportunamente, y en la cantidad que considere adecuada, al AGENTE los correspondientes documentos técnicos o comerciales necesarios para realizar la actividad de promoción prevista en este contrato. EL AGENTE se compromete a conservarlos con la adecuada diligencia y a no reproducirlos por ningún medio y de ningún modo.

En caso de extinción del presente contrato, sea cual sea la causa, EL AGENTE deberá, dentro del mes siguiente, restituir a LA SOCIEDAD todos los catálogos y demás elementos que le hayan sido entregados para realizar su actividad.

OCTAVO. - INFORMACION.

EL AGENTE comunicara a LA SOCIEDAD toda información necesaria para la buena gestión de la actuación que se le encomienda..

Con el objeto de facilitar, en el interés común de las partes, la plena eficacia de su colaboración, EL AGENTE se compromete a informar con regularidad a LA SOCIEDAD del estado del mercado y de lo que

desean los clientes en general.

NOVENO. - REMUNERACION.

1- Derecho a la comisión.

El AGENTE tendrá derecho a la comisión por todas las ventas de los productos que promocione que se concluyan durante la vigencia del presente contrato realizadas por EL AGENTE.

En ningún caso tendrá derecho el AGENTE al reembolso de los gastos que le hubiera ocasionado el ejercicio de su actividad profesional.

2- Calculo de las comisiones.

La comisión a percibir por LA SOCIEDAD con clientes aportados por el AGENTE, será del 7% (siete) del precio de venta neto del producto, es decir, sin incluir los impuestos, los gastos notariales y comisiones, y descontados los demás gastos de venta (regalos, descuentos y demás beneficios para el cliente) para cualesquiera de las promociones de LA SOCIEDAD cuya intermediación se encomienda al AGENTE.

3- Pago de las comisiones.

El pago de las comisiones al AGENTE se realizará del siguiente modo:

Viviendas construidas: El 100% de la comisión total cuando LA SOCIEDAD reciba del cliente el 100% del precio de venta neto del producto y haya firmado la escritura de compraventa de la vivienda.

Viviendas en construcción: El 50% de la comisión total cuando LA SOCIEDAD reciba del cliente el 50% del precio de venta neto del producto. El otro 50% cuando LA SOCIEDAD reciba del cliente el otro 50% del precio de venta neto del producto y haya firmado la escritura de compraventa de la vivienda.

Para el cobro de las comisiones devengadas por parte del AGENTE, éste deberá facilitar a la SOCIEDAD el certificado de estar al corriente de los pagos frente a la Hacienda Pública y la Seguridad Social.

El agente perderá el derecho a la remuneración en caso de que el acto u operación concluida por la intermediación del AGENTE entre la SOCIEDAD y el tercero, finalmente no resulten ejecutados o resulten revocados, resueltos o sin efecto, por cualquier causa. En tales casos, la remuneración, que, en su caso, haya percibido el AGENTE por dicho acto u operación pendiente de ejecución, revocado, resuelto o sin efecto, deberá ser restituida inmediatamente a la SOCIEDAD.

4-Comisiones por ventas posteriores a la extinción del contrato.

Por las ventas que se hayan perfeccionado después de que finalice el presente contrato, EL AGENTE tendrá derecho a la comisión cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que la venta se deba principalmente a la actividad desarrollada por EL AGENTE durante la vigencia del contrato, siempre que se hubiere perfeccionado dentro de los dos meses siguientes a la fecha de extinción del mismo.
- b) Que LA SOCIEDAD o EL AGENTE hayan recibido la reserva antes de la extinción del contrato, siempre que EL AGENTE hubiera tenido derecho a percibir la comisión de haberse perfeccionado la venta durante la vigencia del contrato.

DÉCIMO. - DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

El presente contrato se fija por una duración de 1 (uno) AÑO a partir de la fecha de su entrada en vigor. Transcurrido este período se extinguirá, debiéndose pactar nuevo contrato si las partes lo consideran

oportuno.

Como excepción a lo dispuesto anteriormente, cada una de las partes podrá dar por finalizado el contrato en cualquier momento, sin necesidad de preaviso, en los siguientes casos:

- a) Cuando la otra parte hubiere sido declarada en estado de quiebra, o cuando haya sido admitida a trámite su solicitud de suspensión de pagos.
- b) Cuando la otra parte hubiere incumplido, total o parcialmente, las obligaciones legal o contractualmente establecidas. A modo de ejemplo se señalan a continuación algunos supuestos concretos de incumplimientos de obligaciones que facultaran a una de las partes a dar por finalizado el contrato sin necesidad de preaviso:
 - La insuficiencia significativa de actividad por parte del AGENTE, tanto en lo que se refiere a ventas, como en cuanto al compromiso de información hacia LA SOCIEDAD.
 - El no respetar las condiciones generales de venta y de precio comunicados por LA SOCIEDAD, salvo autorización previa en caso de condiciones particulares

UNDÉCIMO-

EL AGENTE manifiesta la improcedencia de cualquier indemnización por clientela que pudiera plantearse a la extinción del contrato, dadas las especiales características de los clientes en el mercado inmobiliario, siempre ocasionales y referidos a operaciones únicas y puntuales, sin repetición habitual en el tiempo y por las que EL AGENTE cobra su comisión en todo caso.

EL AGENTE en ningún caso tendrá derecho a indemnización alguna en los siguientes supuestos:

- Cuando LA SOCIEDAD hubiese extinguido el contrato por causa de incumplimiento de las obligaciones contractuales o legales establecidas para EL AGENTE
- Cuando EL AGENTE hubiese denunciado el contrato, salvo que la denuncia tuviera como causa circunstancias imputables a LA SOCIEDAD.
- Cuando se extinga el contrato debido a la finalización del plazo de duración establecido.
- Cuando, con el consentimiento de LA SOCIEDAD, EL AGENTE hubiese cedido a un tercero los derechos y obligaciones de que era titular en virtud del presente contrato.

DECIMOSEGUNDO. - SECRETO DE NEGOCIO.

El AGENTE está obligado a guardar secreto profesional acerca de cualquier información de la SOCIEDAD a la que haya accedido en ejecución del presente contrato. Tanto si la información le ha sido facilitada directamente por la SOCIEDAD como si le ha sido entregada por cualquier otra tercera persona relacionada con ello. No estando autorizada a utilizar dicha información, o a realizar copias de ella, por cualquier uso diferente al recogido en este contrato.

Esta obligación se extiende a todas las personas que, por motivo de su relación con el AGENTE, hayan accedido a dicha información gracias al AGENTE. Siendo el AGENTE responsable de cualquier incumplimiento de la obligación de guardar secreto de negocio por dichas personas.

La presente cláusula de confidencialidad se extenderá durante toda la vigencia de este contrato, y tendrá una vigencia de dos años adicionales tras la finalización del mismo.

DECIMOTERCERO.

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 10/2010 de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y a los procedimientos implantados en relación con esta materia por parte de LA SOCIEDAD, el AGENTE en este acto expresamente manifiesta que es

uno de los sujetos obligados de la ley 10/2010 de 28 de abril, y que, en cumplimiento de la misma, dispone de mecanismos de funcionamiento y control internos conformes a los requisitos recogidos en dicha normativa, cumpliendo todas las exigencias derivadas de ella.

El AGENTE deberá aplicar el procedimiento de identificación de clientes en todas las operaciones de compraventa que intermedie; para ello el AGENTE expresamente se obliga a obtener con carácter previo a la suscripción de cualquier tipo de contrato con el cliente la documentación oficial identificativa del mismo y a cotejarla con su original, verificando su autenticidad y vigencia. Además, dado que el contacto principal con el cliente lo tiene el AGENTE, éste vendrá obligado a colaborar con la SOCIEDAD en la obtención de cuanta documentación relativa a la actividad del cliente y al origen de los fondos que LA SOCIEDAD requiera con carácter previo al otorgamiento de la escritura de compraventa a su favor.

DECIMOCUARTO.

En relación a los medios de publicidad que el AGENTE utilice para el desarrollo de su labor profesional, en lo que a las promociones de la SOCIEDAD se refiere, estos correrán siempre de cargo del AGENTE, y deberán ser acordes con los estándares de calidad del producto que se oferta. La SOCIEDAD tendrá siempre derecho a supervisar dichos medios de publicidad, pudiendo, en caso de que no resulten de su conformidad, exigir su modificación y/o su retirada.

DECIMOQUINTO.

Las partes contratantes, con renuncia a su fuero propio, se someten expresamente para cualquier litigio que se pudiera suscitar por causa de la interpretación o aplicación de este contrato a los juzgados y tribunales de la ciudad de Alcoy.

DECIMOSEXTO. – PROTECCION DE DATOS

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y la normativa vigente relativa a la protección de datos de carácter personal, los datos personales del AGENTE contenidos en el presente documento, quedarán incorporados a un fichero automatizado de la SOCIEDAD, con el objeto de gestionar esta relación comercial, sin perjuicio del deber de secreto legalmente establecido. El periodo de retención de los datos será el estipulado por la legislación vigente en materia de responsabilidad contractual. Asimismo, el AGENTE puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos personales, bastando para ello una comunicación dirigida a la empresa, en el domicilio Carretera CV 703 km 1, 03820 Alcudia de Cocentaina (Alicante) o email dirigido al Delegado de Protección de Datos hola@villaselolivar.com.

Y para que conste, las partes firman el presente contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

LLORVESA EDIFICIOS, SLU

p.p.

EL AGENTE