

# **CRITERIOS DE COMPORTAMIENTO EN CASO DE OPERACIONES COMPARTIDAS (MLS)**

## **1.- Agentes/cias de la Propiedad Inmobiliaria intervinientes en una operación compartida.**

**1.1.** Se denomina API VENDEDOR a aquel/aquella Agente o Agencia de la Propiedad Inmobiliaria que aporta a la operación la finca objeto de la misma.

**1.2.** Se denomina API COMPRADOR a aquel/aquella Agente o Agencia de la Propiedad Inmobiliaria que aporta a la operación el cliente comprador final.

## **2. Normas de Captación.**

**2.1.** Como regla general de obligatorio cumplimiento, sólo se aceptarán las Operaciones Compartidas en el régimen de CAPTACIÓN EN EXCLUSIVA COMPARTIDA.

**2.2.** En caso de coincidencia de dos o más captaciones de una misma propiedad (es decir, que ambas sean en exclusiva), prevalecerá la captación de fecha más antigua que esté en vigor, esto es la primera incorporación al sistema informático.

**2.3.** No se admitirán captaciones que no estén documentadas mediante Hoja de Encargo Profesional debidamente cumplimentada y firmada por el cliente vendedor.

El plazo mínimo de duración de la exclusiva será de 6 meses y en el supuesto de que el cliente revoque tal encargo con anterioridad a su vencimiento podrán aplicarse gastos de gestión que deberán aparecer en la nota de encargo.

A estos efectos, se homologarán por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cáceres y su Provincia modelos normalizados de Hoja de Encargo Profesional, Emisión y Contestación de Oferta, Contrato de Señal, Contrato de Compraventa y Hoja de Encargo Profesional de Concesión de Préstamo Hipotecario que estarán en todo momento a disposición de los Colegiados.

Una vez firmado el documento de HOJA DE ENCARGO PROFESIONAL EN EXCLUSIVA de una propiedad COMPARTIDA, el API VENDEDOR deberá incorporarlo en el CRM habilitado al efecto en el plazo máximo de 7 Días Naturales. Se establece que la comunicación de las exclusivas entre agencias se efectuará por duplicado, correo electrónico e intranet CRM, estableciéndose como interlocutores los expresados en el listado al final de este documento.

La renovación de la HOJA DE ENCARGO PROFESIONAL EN EXCLUSIVA, será competencia exclusiva del API VENDEDOR.

## **2.4. Compromiso de aportación de inmuebles a la bolsa de CAPTACIONES COMPARTIDAS**

Los API'S firmantes se comprometen a aportar un mínimo de **6 inmuebles al año** en la bolsa de inmuebles (MLS) de régimen de EXCLUSIVAS COMPARTIDAS.

## **2.5 Política de Precios de las Agencias.**

Los firmantes se obligan a la no competencia entre sí con respecto a las fincas captadas en exclusiva e incorporadas a la MLS, teniéndose por colusoria la conducta de fijar a la baja los honorarios mínimos a percibir.

**2.6. Publicidad y Cartelería:** El API VENDEDOR tendrá derecho exclusivo y excluyente a los efectos de colocación de cartel en la fachada del inmueble, así como el poder publicar bajo su logotipo la propiedad en el reportaje fotográfico (si así lo desea), si bien le será obligatorio publicar en la intranet para al resto de agencias la marca de agua de la MLS o en su defecto no ponerla. La publicación del inmueble en cualquier otro soporte publicitario será libre para todos los integrantes de la MLS que suscriban las presentes normas; quienes, a su vez, se comprometen a darle a los inmuebles gestionados bajo el régimen de EXCLUSIVA COMPARTIDA la máxima prioridad, publicidad y relevancia, incluso por encima de sus propiedades, a los fines de potenciar su comercialización, así como para fortalecer la posición del colectivo profesional frente a los clientes – propietarios – vendedores.

Será obligatorio para todos los APIS que suscriban las presentes normas mantener actualizada su cartera de exclusivas compartidas en los diversos soportes de promoción que mantengan.

## **3. Desarrollo de la operación.**

Se deberá de crear un listado o especificar quienes serán los interlocutores y sus datos de contacto, a quienes se deberá de dirigir tanto para, visitar, bloquear una propiedad, como para negociarla, etc

**3.1.** En todo caso, salvo pacto previo y expreso entre ambos/as Agentes/cias intervinientes, dirigirá la operación de compraventa el API VENDEDOR. En consecuencia:

3.1.a) Todas las visitas que se realicen a la finca objeto de compraventa serán realizadas por el API VENDEDOR o persona dependiente de ésta.

3.1.b) Para realizar una visita, será necesario contactar con el API VENDEDOR, que viene obligado a facilitar la organización de la visita. No procede retrasar, entorpecer o denegar la visita por ningún motivo, la cual deberá en todo caso celebrarse en el plazo máximo de 2 días hábiles. El cliente visitante deberá estar identificado previo a la visita con las iniciales, teléfono con las 3 cifras iniciales del número oculto, y las 3 últimas cifras del número oculto, siendo visibles las 3 del medio Ejemplo Núm. Tfno: \_\_\_ 613 \_\_\_.

En caso de que decida acompañar el representante del API VENDEDOR, siempre se mantendrá al margen, sin intervenir en el trabajo del API COMPRADOR y tratando de mantener también al propietario al margen de la visita.

El API VENDEDOR nunca ofrecerá tarjetas de visita ni hará referencia de la agencia donde trabaja, más allá de lo estrictamente necesario.

3.1.c) Todas las visitas realizadas a la finca objeto de compraventa se documentarán obligatoriamente en la oportuna Hoja de Visita, firmada por el cliente del API COMPRADOR. De esta Hoja de Visita firmada se enviará copia por cualquier medio válido en Derecho al API VENDEDOR en el plazo máximo de un día, copia que deberá contener la Fecha y Hora de la Visita, así como las iniciales, teléfono con las 3 cifras iniciales del número oculto, y las 3 últimas cifras del número oculto, siendo visibles las 3 del medio Ejemplo Núm. Tfno: \_\_ \_ 613 \_\_ \_.

3.1.d) La comunicación entre el API VENDEDOR y el cliente comprador se realizará en todo caso a través del interlocutor establecido en el listado por el API COMPRADOR.

3.1.e) En caso de emisión de oferta por el cliente comprador emitida a través del API COMPRADOR, la misma se formalizará mediante documento a tales efectos homologado por el COAPI de Cáceres, debiendo el API COMPRADOR recoger un importe mínimo de 500,00 € (QUINIENTOS Euros) del cliente que emite tal oferta.

Tal cuantía deberá ser puesta a disposición del API VENDEDOR, por cualquier medio válido en Derecho, en un plazo máximo de 1 (UN) día desde la fecha de emisión de oferta, constituyéndose entonces este API VENDEDOR en depositario del citado importe a todos los efectos.

En el mismo plazo máximo de 1 (UN) día, el API COMPRADOR transmitirá fehacientemente al API VENDEDOR la citada oferta por escrito mediante correo electrónico dirigida a la dirección indicada como contacto para estos fines ocultando los datos del oferente.

Se enviará por e-mail, a modo de organización y control para que quede todo registrado por el mismo medio; independientemente que se acompañe o nó de una llamada telefónica o de un whatsapp; y prevalecerá la fecha y hora del e-mail, en el cual se deberá de incorporar datos del oferente: Las iniciales, los 3 últimos dígitos y la letra del N.I.F, teléfono con las 3 cifras iniciales del número oculto, y las 3 últimas cifras del número oculto, siendo visibles las 3 del medio Ejemplo Núm. Tfno: \_\_ \_ 613 \_\_ \_.

Desde el momento de comunicar el API COMPRADOR al API VENDEDOR de la existencia de una oferta con la entrega económica del mínimo reseñado de 500€, el API VENDEDOR, de manera inmediata procederá a marcar como reservado el inmueble y por tanto no pudiéndose realizar ninguna acción comercial sobre el mismo y anulándose en el caso de que existiesen alguna visita concertada al inmueble objeto de la oferta; bloqueo que permanecerá hasta un máximo de 10 días NATURALES o hasta que dicha oferta haya sido aceptada.

En el caso que la oferta fuera aceptada por la parte vendedora, el API VENDEDOR, se lo comunicará igualmente al API COMPRADOR mediante e-mail, independientemente que se acompañe o no de una llamada telefónica o de un whatsapp, a falta de concretar para el cierre de la operación del día y la hora para la firma del contrato de compra-venta, en el cual se matizarán las condiciones.

En el caso de ser RECHAZADA la oferta por el propietario, será comunicado por el API VENDEDOR al API COMPRADOR, mediante e-mail, independientemente que se acompañe o no de una llamada telefónica o de un whatsapp, bien su rechazo, o bien su contraoferta; momento que en este caso se extenderá otros 10 días naturales la situación de bloqueo, hasta respuesta de ambas partes las veces necesarias, hasta llegar al punto de encuentro o rechazo definitivo.

En el caso de RECHAZO DEFINITIVO, el API VENDEDOR, deberá de comunicar al resto de APIs, mediante correo electrónico, que dicha propiedad vuelve a estar operativa, para que dicha propiedad pueda volverse a prestarle la atención necesaria para que se pueda culminar el objetivo de impulsar la venta lo antes posible. En tal supuesto, se le dará a la cuantía depositada en el momento de emisión de la oferta el destino previsto según los usos y costumbres de la plaza, debiendo por tanto reintegrarse al cliente comprador, salvo pacto expreso en contrario.

3.1.f) El contrato de compraventa será redactado por el API VENDEDOR – salvo pacto expreso en contrato entre los APIS intervinientes— y en él se contendrán todas las condiciones pactadas en la compraventa.

3.1.g) El contrato de compraventa se firmará en las instalaciones del API VENDEDOR - salvo pacto expreso en contrario entre los APIS intervinientes-.

3.1.h) Al acto de otorgamiento de las Escrituras Públicas asistirá, obligatoriamente, el API VENDEDOR.

**3.2.** Una vez celebrada la operación y firmado el contrato privado de compraventa, El API COMPRADOR, si es su deseo, podrá asistir a posteriores visitas, otorgamiento de Escrituras Públicas junto con el API VENDEDOR, si bien esta asistencia - salvo pacto expreso entre los APIS intervinientes - en ningún caso será preceptiva.

**3.3.** Será en todo caso responsabilidad del API COMPRADOR - salvo pacto expreso entre los APIS intervinientes- el procurar que el cliente comprador consiga la financiación para la adquisición de la finca objeto de la operación.

#### **4. Honorarios a percibir y momento de devengo.**

Salvo pacto expreso y previo en contrario, las operaciones que se celebren con objeto de inmuebles registrados en la MLS del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cáceres y su Provincia, independientemente de que sean celebradas con la intervención de un solo colegiado, o sean compartidas por API VENDEDOR y API COMPRADOR, devengarán unos honorarios profesionales como mínimo iguales a un 3,00 % (TRES PUNTOS porcentuales) del precio final de transmisión, con un mínimo de 4.500,00 € (CUATRO MIL QUINIENTOS Euros), pudiendo ser este mínimo un importe superior, cantidad a la que se añadirán los impuestos al tipo legalmente vigente en cada momento.

Salvo pacto previo y expreso en contrario, será el API VENDEDOR el responsable de realizar todas las gestiones pertinentes tendentes a garantizar la percepción de los citados honorarios, así como de efectivamente percibirlos con el resto de APIS intervinientes en la operación en su caso, según las reglas contenidas en el punto 5 de las presentes normas.

Los honorarios profesionales podrán devengarse íntegramente desde el mismo momento de otorgamiento del Contrato Privado de Compraventa y, en todo caso, deberán quedar íntegramente satisfechos a la fecha de otorgamiento de las Escrituras Públicas de Compraventa.

**Los Honorarios serán los acordados como mínimos que libremente pacte la agencia captadora con la propiedad, respetando de ese modo la libre competencia. De los honorarios a cobrar se compartirán al 50% entre la Agencia captadora y la vendedora, salvo pacto expreso en contrario entre ambos Agentes/cias.**

**Si una misma agencia realiza ambas funciones, cobrará el total de los honorarios**

**El API VENDEDOR facturará al propietario la totalidad de los honorarios pactados, y el API COMPRADOR a su vez facturará al API VENDEDOR, lo correspondiente al 50% de sus honorarios o lo pactado por ambas partes en caso de negociación de estos.**

#### **5. Distribución de Honorarios.**

Salvo pacto expreso y previo entre los APIS intervinientes:

**5.1.** Los honorarios profesionales devengados por la celebración de una compraventa se distribuirán por iguales mitades entre ambos APIS intervinientes, y se devengarán del siguiente modo:

5.1.a) El API VENDEDOR emitirá factura y percibirá la integridad de los honorarios de su cliente (el VENDEDOR), que es al fin y al cabo quien ha suscrito la Hoja de Encargo Profesional.

5.1.b) El API VENDEDOR será el responsable de percibir a la mayor brevedad posible estos honorarios; y en caso de incidencia o dificultad para ello, se lo hará saber sin demora al API COMPRADOR.

5.1.c) A continuación, y una vez el API VENDEDOR haya percibido esos honorarios, se lo hará saber al API COMPRADOR, quien emitirá factura al API VENDEDOR por un importe igual a la mitad de los honorarios profesionales devengados –o porcentaje previa y expresamente pactado.

5.1.d) El API VENDEDOR viene obligado a satisfacer la factura emitida por el API COMPRADOR a la mayor brevedad posible, y en todo caso en un plazo máximo de 5 (CINCO) días desde la fecha de emisión de la factura.

En el caso de que, celebrada la compraventa ésta no llegase a buen fin, y los APIS intervinientes hubieren de devolver total o parcialmente los honorarios percibidos, éstos vendrán obligados a satisfacer tal reintegro en la misma proporción en que se los hubieren distribuido según las normas contenidas en este punto.

5.1.e) En el caso de que, celebrada la compraventa ésta no llegase a buen fin, y los APIS intervinientes hubieren de devolver total o parcialmente los honorarios percibidos, éstos vendrán obligados a satisfacer tal reintegro en la misma proporción en que se los hubieren distribuido según las normas contenidas en este punto.

**5.2.** Salvo pacto previo y expreso en contrario, los honorarios que pueda percibir el API COMPRADOR por las gestiones que realice para procurar la financiación del cliente comprador para la adquisición de la finca objeto de la operación, no serán objeto de distribución y quedarán en beneficio exclusivo del API COMPRADOR.

**5.3.** En todo caso y salvo pacto expreso y previo en contrario, será de exclusiva responsabilidad, cuenta y cargo del respectivo API el coste de cuantos instrumentos, herramientas, documentación, instalaciones y colaboradores –ya sean directamente dependientes, o externos— se valga en cada caso para desarrollar y concluir con éxito la operación.

No obstante lo anterior, cada API podrá repercutir a su respectivo cliente en concepto de suplidos cuantos gastos y costes haya satisfecho directamente para el buen fin de la operación y efectiva celebración de la compraventa.

## **6. Resolución de discrepancias.**

Las presentes normas se fundamentan en los principios de absoluta transparencia, buena fe y confianza recíproca entre compañeros, y a su cumplimiento vienen obligados todos los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cáceres o en su caso la ASOCIACIÓN DE AGENTES INMOBILIARIOS DE EXTREMADURA y su Provincia que el presente documento suscriban.

En caso de discrepancia en su interpretación, aplicación y cumplimiento, será competente para dirimir las mismas la Junta de Gobierno del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cáceres y su Provincia, y a su criterio y decisión quedan expresamente sometidos los Agentes/cias que el presente documento suscriban, y cuyo protocolo de actuación para el conocimiento general de los presentes y futuros miembros será desarrollado en el Anexo Operativo a la MLS.