

AVISO: Modelo orientativo de referencia. No constituye asesoramiento legal. Debe ser revisado, completado y adaptado por un profesional (abogado o escribano) a cada caso concreto y a la normativa vigente al momento de la firma. Los campos entre [CORCHETES] deben completarse y las opciones alternativas, elegirse suprimiendo las demás. Ladrillo.info no se responsabiliza por el uso que se haga de estos modelos.

AUTORIZACIÓN DE VENTA

En [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO].

El/la que suscribe, [NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], estado civil [DETALLE], con domicilio en [DOMICILIO] y correo electrónico [CORREO], en su carácter de [TITULAR DE DOMINIO / APODERADO/A SEGÚN PODER (DATOS) / COHEREDERO/A EN LA SUCESIÓN (DATOS)] del inmueble que se individualiza más abajo, en adelante «EL PROPIETARIO», AUTORIZA a [NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA INMOBILIARIA], CUIT [N°], con domicilio en [DOMICILIO], actuando por intermedio del corredor público inmobiliario [NOMBRE Y APELLIDO], matrícula [N°] del [COLEGIO O REGISTRO: CUCICBA / COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES DE (JURISDICCIÓN)], en adelante «EL AUTORIZADO», a gestionar la venta del inmueble, con el alcance y las condiciones que siguen.

PRIMERA — INMUEBLE

Inmueble: [DIRECCIÓN COMPLETA, UNIDAD Y PISO], nomenclatura catastral [DATOS], matrícula [N°] del Registro de la Propiedad Inmueble de [JURISDICCIÓN], superficie [M2] m², con [UNIDADES COMPLEMENTARIAS: DETALLE].

EL PROPIETARIO declara que el inmueble se encuentra [LIBRE DE OCUPANTES Y DE GRAVÁMENES / EN LA SIGUIENTE SITUACIÓN: (DETALLE: OCUPADO POR INQUILINO CON CONTRATO HASTA (FECHA), HIPOTECA A FAVOR DE (ACREEDOR), SUCESIÓN EN TRÁMITE, ETC.)], y que está al día en impuestos, tasas y expensas.

SEGUNDA — PRECIO DE PUBLICACIÓN

Precio de publicación: [MONEDA] [MONTO] ([EN LETRAS]).

EL AUTORIZADO no podrá publicar ni ofrecer el inmueble por un precio distinto sin instrucción escrita de EL PROPIETARIO. Toda modificación del precio se instrumentará por escrito o por correo electrónico a las direcciones denunciadas.

TERCERA — CARÁCTER DE LA AUTORIZACIÓN

ELEGIR UNA DE LAS DOS OPCIONES SIGUIENTES Y SUPRIMIR LA OTRA:

OPCIÓN A — NO EXCLUSIVA: EL PROPIETARIO podrá encomendar la venta a otros corredores y vender por sí. La comisión corresponderá únicamente a quien hubiera presentado efectivamente al comprador que concrete la operación.

OPCIÓN B — EXCLUSIVA: EL PROPIETARIO se obliga a no encomendar la venta a otro intermediario durante la vigencia de esta autorización y a derivar a EL AUTORIZADO toda consulta que reciba en forma directa. Si durante la vigencia el inmueble se vendiera por intermedio de otro corredor, EL PROPIETARIO abonará a EL AUTORIZADO, en concepto de cláusula penal, una suma equivalente al [PORCENTAJE: SUGERIDO 50]% de la comisión prevista en la cláusula QUINTA. La venta realizada directamente por EL PROPIETARIO a un interesado que NO hubiera sido presentado por EL AUTORIZADO [NO GENERA / GENERA] comisión ni penalidad.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: si se elige la exclusividad sin cláusula penal, la palabra «exclusiva» no tiene consecuencia alguna. Y si se elige con penalidad, hay que mirar bien el porcentaje: es lo que se paga por cambiar de inmobiliaria antes del vencimiento.

CUARTA — PLAZO Y REVOCACIÓN

Plazo: [CANTIDAD: SUGERIDO 90] días corridos desde la fecha, [SIN RENOVACIÓN AUTOMÁTICA / renovable por igual período salvo aviso en contrario de cualquiera de las partes con (CANTIDAD) días de anticipación].

EL PROPIETARIO podrá revocar esta autorización en cualquier momento por medio fehaciente, sin expresión de causa. La revocación no afecta: (i) la comisión ya devengada por operaciones concretadas, ni (ii) el derecho de EL AUTORIZADO a la comisión si, dentro de los [CANTIDAD: SUGERIDO 60] días posteriores a la revocación, el inmueble se vendiera a un interesado que EL AUTORIZADO hubiera presentado por escrito durante la vigencia.

EL AUTORIZADO entregará, al cesar la autorización, la nómina de los interesados presentados, con fecha de cada presentación.

QUINTA — COMISIÓN Y HONORARIOS

La comisión se fija en el [PORCENTAJE]% del precio efectivo de venta, más IVA si correspondiere, a cargo de [EL PROPIETARIO / LA PARTE COMPRADORA / AMBAS PARTES EN LAS SIGUIENTES PROPORCIONES: (DETALLE)], conforme la normativa arancelaria y los usos de la jurisdicción de [JURISDICCIÓN].

La comisión se devenga y es exigible [AL FIRMARSE EL BOLETO DE COMPRAVENTA O LA ACEPTACIÓN DE LA RESERVA / AL OTORGARSE LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO].

Si la operación se frustrara por causa imputable a EL PROPIETARIO después de la aceptación de una oferta ajustada a esta autorización, EL AUTORIZADO tendrá derecho a [LA COMISIÓN COMPLETA / EL (PORCENTAJE)% DE LA COMISIÓN]. Si se frustrara por causa del interesado, no habrá comisión.

SEXTA — FACULTADES Y LÍMITES

EL AUTORIZADO podrá: publicar el inmueble en portales, redes y cartelería; exhibirlo en los días y horarios que se acuerden; informar su situación a los interesados; recibir ofertas y reservas ad referendum de la aceptación de EL PROPIETARIO; y colocar cartel en el frente [SÍ / NO].

EL AUTORIZADO NO podrá: fijar o modificar el precio; aceptar ofertas en nombre de EL PROPIETARIO; suscribir el boleto de compraventa ni la escritura sin poder especial otorgado por instrumento público; percibir sumas a cuenta del precio sin autorización escrita; ni entregar la posesión o las llaves del inmueble a terceros, salvo para las visitas acordadas.

Las sumas que reciba en concepto de reserva serán mantenidas en carácter de depositario, indisponibles, hasta la aceptación o el rechazo de EL PROPIETARIO.

Toda oferta recibida será comunicada a EL PROPIETARIO dentro de las [CANTIDAD: SUGERIDO 24] horas, por escrito o por correo electrónico.

SÉPTIMA — DOCUMENTACIÓN, DATOS Y DECLARACIONES

EL PROPIETARIO se obliga a aportar, dentro de los [CANTIDAD] días, copia del título de propiedad, plano, reglamento de propiedad horizontal, último comprobante de expensas e impuestos, y a informar toda circunstancia que afecte la disponibilidad del inmueble.

EL PROPIETARIO autoriza a EL AUTORIZADO a tomar y utilizar fotografías y video del inmueble con fines exclusivamente publicitarios de esta operación, y a cesar su uso al finalizar la autorización.

EL AUTORIZADO se obliga a tratar los datos personales de EL PROPIETARIO conforme la Ley 25.326 y a cumplir las obligaciones de información y registro que le impone la normativa de prevención de lavado de activos.

OCTAVA — NOTIFICACIONES Y JURISDICCIÓN

Las notificaciones se dirigirán a los domicilios y correos electrónicos denunciados, por medio fehaciente o correo electrónico con constancia de envío.

Para toda controversia las partes se someten a los tribunales ordinarios de [JURISDICCIÓN].

Se firman [CANTIDAD: SUGERIDO 2] ejemplares de igual tenor, uno para cada parte, en [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO].

EL PROPIETARIO

EL AUTORIZADO (CORREDOR
MATRICULADO)

Qué revisar antes de firmar

¿Tiene que estar matriculado el que me vende la propiedad?

Sí. El corretaje inmobiliario está reservado a corredores matriculados (Ley 25.028; en CABA, matrícula de CUCICBA). Quien no está matriculado no puede percibir comisión, y la autorización debería identificar al corredor responsable por nombre y matrícula.

¿Qué significa dar la autorización en exclusiva?

Significa que el propietario se compromete a no darle el inmueble a otra inmobiliaria durante el plazo. Pero sin cláusula penal no hay consecuencia: si se quiere exclusividad real hay que fijar qué se paga si se rompe.

¿Puedo revocar la autorización antes del vencimiento?

Sí, por medio fehaciente y sin causa. Lo que sobrevive es la comisión de las operaciones ya concretadas y, si así se pactó, la de los interesados que la inmobiliaria presentó por escrito durante la vigencia y que compran poco después.

¿Cuándo se paga la comisión?

Cuando lo diga la autorización: al firmarse el boleto o al escriturar. Es una diferencia importante, porque entre esos dos momentos puede pasar de todo.

¿La inmobiliaria puede aceptar una oferta por mí?

No, salvo poder especial por escritura pública. Puede recibir reservas, pero siempre ad referendum de la aceptación del propietario.

Base legal

- Arts. 1345 a 1355 CCyC: contrato de corretaje; derecho a la comisión y a su percepción.
 - Ley 25.028: ejercicio del corretaje inmobiliario por profesionales matriculados.
 - Ley 2340 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y normativa de CUCICBA: matrícula y aranceles en CABA.
 - Arts. 790 a 803 CCyC: cláusula penal.
 - Ley 25.326: protección de datos personales.
 - Ley 25.246 y resoluciones de la UIF: sujetos obligados en operaciones inmobiliarias.
-

Descargado de

*<https://ladrillo.info/herramientas/modelos-de-contratos/autorizacion-venta> —
Ladrillo.info*