

## CONTRATO DE ENCARGO DE ALQUILER Y DE ADMINISTRACIÓN DE RENTAS POR PERÍODOS DE UN AÑO PRORROGABLES HASTA CINCO AÑOS, O HASTA SIETE AÑOS (EN CASOS DE ARRENDADORES PERSONAS JURIDICAS)

**DE UNA PARTE:** D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ y D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_  
mayores de edad, vecinos de \_\_\_\_\_, calle \_\_\_\_\_  
y \_\_\_\_\_ con NIF: \_\_\_\_\_, y NIF: \_\_\_\_\_  
respectivamente, con número de teléfono de contacto \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_,  
e-mail: \_\_\_\_\_, intervienen en  nombre propio,  
en  nombre y representación de D. \_\_\_\_\_ con NIF: \_\_\_\_\_, en adelante  
los **ARRENDADORES**.

**DE OTRA PARTE:** La **AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER, S.L.** con C.I.F.: B85700508, y domicilio en Madrid, calle José Abascal, 18 – 1<sup>a</sup> planta, en adelante **AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER o ANA**

### EXPONEN

- I.- Que la ANA es una empresa especializada en la administración y gestión de alquileres.  
II.- Que los arrendadores son  propietarios,  usufructuarios, de la vivienda sita en \_\_\_\_\_  
calle \_\_\_\_\_ con código postal \_\_\_\_\_  
III.- Las partes han convenido la formalización del presente encargo en base a las siguientes,

### ESTIPULACIONES

#### **PRIMERA. - Encargo encomendado**

Los arrendadores AUTORIZAN a la ANA para que realice cuantas gestiones estime necesarias para la búsqueda de inquilinos para su vivienda.

#### **SEGUNDA. - Período de duración del encargo de alquiler**

El presente encargo tiene carácter de EXCLUSIVIDAD por una duración de dos meses, prorrogándose tácitamente por períodos iguales de tiempo, salvo comunicación en contrario con cinco días de antelación al vencimiento del período en vigor, al siguiente correo electrónico: [atclientes@tranquiler.com](mailto:atclientes@tranquiler.com)

Si al vencimiento del período de exclusividad acordado o al vencimiento de cualquiera de las prórrogas, la vivienda hubiere sido reservada por un interesado que hubiere depositado a la ANA una señal por el arrendamiento (pendiente sólo del cumplimiento del plazo fijado en la reserva para firmar el contrato de arrendamiento), en este supuesto el encargo de alquiler se ampliaría hasta el cumplimiento de la fecha fijada para la firma del contrato de arrendamiento, siempre que dicha fecha no exceda en más 30 días desde la fecha de finalización del encargo o de su última prórroga.

#### **TERCERA. - Derecho de desistimiento de los arrendadores**

Los arrendadores han sido informados por la ANA que disponen de un plazo de 14 días naturales a contar desde el momento de la firma del presente encargo para poder desistir de la contratación efectuada, sólo abonando los gastos que hasta el momento del desistimiento haya podido incurrir la ANA como atención telefónica, visitas, publicidad, comunicación de la vivienda a sus bases de datos de demandantes, etc., que las partes cifran en \_\_\_\_\_% del precio pactado.

Para que sea válido el desistimiento debe ser comunicado por los arrendadores a la ANA, dentro del plazo de 14 días indicado, al correo electrónico: [atclientes@tranquiler.com](mailto:atclientes@tranquiler.com), a la atención de Dña. Raquel Mora, indicando los datos identificativos de los arrendadores y de la vivienda.

Los arrendadores autorizan a que la ANA dé comienzo la prestación de sus servicios de intermediación el mismo día de la firma del presente encargo, siendo conocedores de que una vez el encargo haya sido completamente ejecutado porque se haya reservado la vivienda en el precio acordado, los arrendadores perderán el derecho de desistimiento y se devengarán la totalidad de los honorarios pactados. Lo mismo ocurriría, si los arrendadores desistieran del encargo después de finalizado el período de desistimiento, estando vigente el período de exclusividad o sus prórrogas. Igualmente se devengarían los honorarios de la ANA, si los arrendadores impidieran el cumplimiento del encargo, no atendiendo en las direcciones indicadas, las notificaciones realizadas por esta para preparar la firma del arrendamiento.

#### **CUARTA. - Reservas y garantías**

Los arrendadores autorizan a la ANA para que pueda recoger de los interesados en la vivienda, señales en nombre y por cuenta de los arrendadores, siempre que las condiciones de la reserva o señal coincidan con el precio acordado en el presente encargo o con el último aceptado por la propiedad, y se recojan dentro del período de vigencia (incluido el de las prórrogas tácitas que se hubieren podido producir). Asimismo, autorizan a la ANA para que pueda solicitar a los interesados en la vivienda, la documentación y garantías que estime necesarias para que acrediten su solvencia económica.

#### **QUINTA. - Precio del alquiler**

El precio que fijan los arrendadores para el alquiler de su vivienda se establece en \_\_\_\_\_ mensuales. Los gastos de la Comunidad de Propietarios y el Impuesto de Bienes Inmuebles serán por cuenta de los arrendadores. Los gastos que se produzcan en la vivienda por consumos propios, como agua, luz, gas que se puedan medir por contador individual, serán de cuenta de los inquilinos.

#### **SEXTA. - Supervisión Agente de la Propiedad Inmobiliaria del Colegio de Agentes de Madrid**

Para controlar la "buena praxis comercial" en todas las operaciones de intermediación, la ANA cuenta con la supervisión de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria del Colegio de Agentes de Madrid, colegiado número 1043, quien dispone de un seguro profesional de responsabilidad civil para cubrir cualquier responsabilidad civil derivada de una actuación negligente en las operaciones de intermediación.

#### **SEPTIMA. - Trabajos a desarrollar**

Los trabajos a desarrollar por la AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER se dividen en dos partes:

**1ª Parte, Trabajos de intermediación-** Publicitar la vivienda en todos los medios y portales inmobiliarios que considere necesarios, ofrecer la vivienda a todos sus clientes demandantes de viviendas en alquiler que consten en sus bases de datos, atención telefónica de todas las llamadas recibidas, realización de visitas acompañando a los clientes a las viviendas, preparación de toda la documentación previa necesaria para firmar las operaciones de alquiler. También su departamento de riesgos se encargará de filtrar toda la documentación que aporten los inquilinos interesados en el alquiler, solicitando si lo estima oportuno, avales, depósitos u otras garantías. Por último la ANA facilitará a los propietarios asesoramiento jurídico y fiscal sobre la operación de alquiler, al igual que asesoramiento en materia de obras y reparaciones.

**2ª Parte, Trabajos de Gestión Integral-** Cuando se suscriba el contrato de arrendamiento autorizado por los arrendadores, éstos serán representados por la ANA en el contrato para llevar la administración de los alquileres atendiendo a todas las gestiones que haya que realizar con los inquilinos, entre otras, los siguientes: Representar a la propiedad, control de pagos, comunicaciones a los inquilinos, recepción de quejas, ingreso y devolución de fianzas en la AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (antiguo IVIMA), seguimiento de obras y reparaciones con contratistas y compañías de seguros, asistencia a Juntas de Propietarios en representación de los propietarios (siempre que éstas se hayan convocado por problemas causados por los inquilinos buscados por la ANA), acompañar a los arrendadores a las resoluciones de los contratos recogiendo en un Acta las incidencias por éstos comunicadas, redactar cartas y escritos de reclamación, gestionar los cambios de titularidad de los suministros, poniéndolos a nombre de los inquilinos para una vez resueltos los arrendamientos, volver a ponerlos a nombre de los arrendadores, supervisar y dirigir (defensa legal) el ejercicio de las acciones de desahucio contra inquilinos morosos, garantizar el pago de las rentas impagadas (no las penalizaciones) ingresando éstas la ANA directamente a los arrendadores antes de los días 6 de cada mes, durante la duración del arrendamiento, incluso también durante la tramitación del proceso de reclamación, y hasta que se entreguen las llaves o posesión de la vivienda (o se esté en disposición de obtenerla) o hasta que se dicte el Laudo Arbitral que ponga fin a la reclamación, lo que antes ocurra, excepto en casos de fuerza mayor ajenos a la actividad de la ANA, o cuando el motivo del impago fuera imputable a los arrendadores por incumplir sus obligaciones arrendaticias.

#### **OCTAVA. - Honorarios**

Por la prestación de los servicios de intermediación indicados en la primera parte de la estipulación anterior, la ANA percibirá una retribución de una mensualidad de renta (más el IVA de esa mensualidad que hubiera vigente en el momento del devengo), que se abonará en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Por la prestación de los servicios de Gestión integral indicados en la segunda parte de la estipulación anterior, la ANA percibirá una retribución periódica mensual de un 6,25% del importe mensual de la renta incrementado con el IVA vigente en ese momento

Si los inquilinos buscados por la ANA desistieran del arrendamiento antes del vencimiento de la primera anualidad, por la búsqueda de nuevos inquilinos, no se facturará a los arrendadores ningún honorario de intermediación.

Por último, en el supuesto de haberse producido algún impago de renta y éste hubiera sido cubierto por la ANA, ésta tendrá derecho a ser reintegrada, de forma preferente, de las cantidades que haya anticipado, de la fianza depositada en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y de las garantías complementarias que tuviere en su poder depositadas por los inquilinos.

### **NOVENA. - Obligaciones de los arrendadores**

Se responsabilizarán de que la vivienda que ofrecen en alquiler esté al corriente en el pago de los suministros y dados de alta con potencia SUFICIENTE (con un mínimo 3.3 kW en el caso de la luz) para que la vivienda pueda ser habitable. También son responsables de que la vivienda esté en buen estado de conservación para servir al destino pactado. Los arrendadores se obligan a notificar a la ANA 5 días antes de la firma de los contratos de arrendamiento, inventario detallado y actualizado recogiendo todos los bienes, muebles y enseres (lámparas, cuadros, cortinas, electrodomésticos, muebles auxiliares, televisiones, sillas, tresillos, mesas, etc.), con valor para ellos para ser inventariados. La ANA acompañará a este inventario un reportaje fotográfico del estado de la vivienda.

Los arrendadores se obligan a facilitar a la ANA para el día en que se firme el contrato de arrendamiento las últimas lecturas que presenten los contadores de los suministros de agua, luz y gas. También es responsabilidad de los arrendadores entregar la vivienda limpia y en buenas condiciones de pintura, con los electrodomésticos y suministros (agua, luz y gas) funcionando correctamente, y con las calderas (si las hubiere) con la última revisión pasada.

La limpieza de la vivienda también debe incluir la limpieza de los electrodomésticos y también de los filtros que éstos tuvieran.

### **DÉCIMA. - Estado actual de la vivienda**

- **Pintura:**  Recién pintada  Buen estado  Necesita repasos en \_\_\_\_\_
- **Suelos:**  Recién acuchillado  Buen estado  Necesita repasos en \_\_\_\_\_
- **Animales:**  SI  NO  Indiferente  A determinar el tipo animal
- **Limpieza:**  Básica  Media  Completa
- **Juego de Llaves:**  SI  NO
- **Electrodomésticos:**  Microondas  Lavadora  Secadora  Frigorífico  Termo  Aire Acondicionado  
 Horno  Lavavajillas  Televisión
- **Calefacción:**  Central  Centralizada por contadores individuales  Caldera gas  Electricidad  Calentador
- **Mobiliario:**  Vacía  Amueblada  Semiamueblado
- **Certificado Energético:**  SI  NO
- **Tipología vivienda:**  Libre  VPO
- **En este momento se entrega al representante de la ANA \_\_\_\_\_ juego de llaves de la vivienda, que incluye \_\_\_\_\_**

• **En el momento de la firma del contrato de arrendamiento los arrendadores se comprometen a entregar un segundo juego completo de llaves.**

### • **OBSERVACIONES**

---



---



---

### **UNDÉCIMA. - Penalizaciones**

En el supuesto de que, incumpliendo el encargo, los arrendadores dentro del período de exclusividad, alquilaran por su cuenta la vivienda (sin haber optado al desistimiento al que tenían derecho), la ANA tendrá derecho a percibir sus honorarios íntegros equivalentes a una mensualidad de renta más el IVA vigente en ese momento.

Asimismo, si la vivienda la alquilaran directamente los arrendadores sin la intervención de la ANA, a los clientes presentados por ella, incluso aún después de expirado el tiempo de exclusividad del presente encargo o de finalización del arrendamiento, la ANA tendrá derecho al cobro de unos honorarios por las gestiones realizadas, equivalente a una mensualidad de renta más el IVA vigente en ese momento. También se devengarán los mismos honorarios, cuando habiéndose firmado una reserva de alquiler (ajustada al presente encargo o a la última modificación aprobada) de un interesado solvente (que tenga ingresos fijos, que no destine más del 35% de sus ingresos al pago del alquiler o que aporte alguna otra garantía adicional) esta reserva fuera rechazada por los arrendadores sin ninguna justificación.

Los arrendadores tendrán derecho a resolver el presente encargo y a exigirle penalización a la ANA en el supuesto de que el incumplimiento de la actividad de ésta les causara perjuicios económicos.

Por último, en el supuesto de que durante la búsqueda de inquilinos se produjese la okupación ilegal de la vivienda, la ANA quedará exenta de toda responsabilidad, siempre que la okupación no fuera imputable a ella.

#### **DECIMOTERCERA. - Sumisión controversias arrendaticias**

Los arrendadores aceptan **SI/NO** acudir a la vía del Arbitraje en Derecho para dirimir las controversias que pudieran surgir de la aplicación e interpretación del contrato de arrendamiento que suscriban con los inquilinos, cuyo coste representa un único pago de 98€ a abonar por los arrendadores.

En el procedimiento arbitral de reclamación que iniciara la ANA en nombre de los arrendadores, si esta fuera la vía elegida, estarían incluidos los costes de los honorarios y derechos de abogado y procurador que se pudieran ocasionar, en el supuesto de que la ANA tuviere que iniciar un Procedimiento Arbitral de desahucio que llevara aparejado la reclamación de las cantidades debidas por los inquilinos y el desalojo y lanzamiento de estos, incluso hasta la propia ejecución del Laudo Arbitral, si fuere necesaria. Se exceptúa el poder para pleitos en caso de tener que acudir a la ejecución.

#### **DECIMOCUARTA. - Protección de datos**

La política de privacidad de LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER, S.L. respeta y cumple con todas las exigencias de la normativa de protección de datos vigente y, en particular, con las estipulaciones del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

A continuación, y de conformidad con el art. 13 del citado Reglamento UE, se le ofrece información relacionada con el tratamiento de sus datos personales:

**Responsable del Tratamiento:** Será responsable del tratamiento de sus datos **LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER, S.L.** con domicilio en CL. José Abascal, 18 de 28003-Madrid.

**Finalidad Principal:** Los datos personales facilitados serán tratados con la finalidad de dar cumplimiento al encargo profesional realizado y a los efectos de poder ejecutar los servicios asesoramiento cliente.

**Otras finalidades:** Remisión de comunicaciones comerciales, por cualquiera de los medios de contacto facilitados, con información sobre los servicios de LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER, S.L.

Sus datos sólo serán tratados para este fin pudiendo ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición comunicándolo en la dirección c/ José Abascal, 18 – 1º de 28003-Madrid o en la dirección de correo electrónico [atclientes@tranquiler.com](mailto:atclientes@tranquiler.com)

Las partes acuerdan que todo litigio, discrepancia o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato será resuelta por los Tribunales de Justicia Ordinarios, y para que así conste, suscribimos el presente por duplicado en un cuadernillo compuesto por 4 caras numeradas del 1 al 4, en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**LOS ARRENDADORES**

**LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER**

Fdo.

Fdo.